

Kupní smlouva se zřízením věcného břemene,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle ust. § 2128 a násl.
ve spojení s ust. § 1257 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále v textu jen jako ObčZ)
tyto smluvní strany:

Město Uničov, zastoupené místostarostou Bc. Stanislavem Axmanem
sídlo: Masarykovo nám. 1, Uničov, PSČ 783 91, okres Olomouc
IČ: 00299634, DIČ: CZ00299634
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
č. účtu: 1801691379/0800, variabilní symbol 2119, specifický symbol 1902011
(dále v textu jen jako "Prodávající")

a

pan **Ing. Petr Sklenář**, rodné číslo, trvale bytem: Olomouc, PSČ 779 00, okres Olomouc
(dále v textu jen jako "Kupující")

(„Prodávající“ a „Kupující“ společně v dalším textu rovněž jako „smluvní strany“)

Článek I.

Prohlášení o vlastnictví

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. st. 31, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 118, část obce Uničov, způsob využití bytový dům, zapsaný ve veřejném seznamu katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Uničov, obec Uničov a okres Olomouc. v obci a katastrálním území Uničov.
2. Touto smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá nemovitou věc specifikovanou shora a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
3. Tato smlouva je uzavírána na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené mezi smluvními stranami dne 4. 10. 2016.

Článek II.

Projev vůle

1. Prodávající touto smlouvou převádí vlastnické právo k pozemku parcelní č. st. 31 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 118, část obce Uničov, způsob využití bytový dům, v obci a katastrálním území Uničov (dále v textu bude nazýván jako „Předmět koupě“) do vlastnictví Kupujícího za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši 2 160 000 Kč, slovy dva miliony jedno sto šedesát tisíc korun českých (osvobozeno od DPH podle § 56 odst. 3 ZDPH). Prodávající prodává Předmět koupě Kupujícímu v takovém stavu, s nímž byl seznámen, včetně veškerých součástí, příslušenství a venkovních úprav (vedlejší stavba skladu, studna, plotová zídka s nástavbou ze strojového pletiva, plechová vrata), jež se na předmětu koupě ke dni podpisu této smlouvy nachází.

2. Kupující Předmět koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství od Prodávajícího za dohodnutou cenu kupuje a prohlašuje, že je seznámen s jeho právním a faktickým stavem a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví přijímá.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu před podpisem této smlouvy a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
4. Prodávající požádá o vklad práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí co nejdříve, nejpozději do 5 (slovy pěti) pracovních dnů od uzavření této kupní smlouvy.

Článek III.

Úhrada kupní ceny a poplatků

1. O administrativní a obvyklé ceně Předmětu koupě byl vyhotoven 3. 9. 2011 znalecký posudek č. 5586-132/11. Obvyklá (tržní) cena předmětu koupě byla stanovena na 2 700 000 Kč.
2. Kupní cena byla smluvními stranami vzájemně sjednána s ohledem na stav předmětu a délku nabídky k prodeji ve výši 2 160 000 Kč.
3. Smluvní strany prohlašují, že je jim známa skutečná cena Předmětu koupě, s výší kupní ceny souhlasí a vzdávají se práva podle ustanovení § 1793 ObčZ.
4. Kupní cenu ve výši 2 160 000 Kč uhradil Kupující Prodávajícímu následovně:
 - část kupní ceny ve výši 216 000 Kč byla uhrazena 2. 3. 2016 na bankovní účet prodávajícího č. ú. 6015-1801691379/0800, variabilní symbol 2119, specifický symbol 790925;
 - zbývající část 1 944 000 Kč kupující uhradil na bankovní účet č. ú. 1801691379/0800, variabilní symbol 2119, specifický symbol 1902011 před podpisem této smlouvy. Prodávající svým podpisem níže stvrzuje přijetí celkové kupní ceny.
5. Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, za vklad práv podle této smlouvy do veřejného seznamu zaplatí Kupující.
6. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb.

Článek IV.

Popis předmětných nemovitostí

1. Převáděný pozemek parcelní č. st. 31, jehož součástí je bytový dům č. p. 118, je situován v nároží ulic Solní a Medelská u zpevněné komunikace v historickém centru města. Objekt byl dokončen v roce 1866, stáří domu je 150 roků. Objekt byl po celou dobu průměrně udržovaný, rekonstrukce probíhala v letech 1966 (generální rekonstrukce), 2006 (rekonstrukce koupelny ve 2. NP), 2007 (celková rekonstrukce nebytové jednotky v 1. NP), nová střešní krytina, nové okapní žlaby a svody, část nového bednění krovu.
2. V bytovém domě č. p. 118 jsou situovány celkem jeden nebytový prostor a tři byty:
 - 2.1. Nebytový prostor umístěný v 1. NP je pronajatý za účelem užívání jako maloobchodní prodejna obuvi a kožené galanterie na základě smlouvy o nájmu č. j. SB94/2006 ze dne 29. 12. 2006 včetně jejich dodatků na dobu určitou do 31. 12. 2016.

2.2. Jeden byt umístěný ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 3 + 1 s podlahovou plochou 95, 97 m² je obsazený na základě smlouvy o nájmu č. j. MJP/2012/3980 ze dne 6. 6. 2012 na dobu neurčitou.

2.3. Druhý byt umístěný ve druhém nadzemním podlaží velikosti 2 + 1 s podlahovou plochou 94, 85 m² s nefunkčním topným systémem z důvodu demontáže topných těles je bez nájemního vztahu a je odpojen od dodávek elektřiny.

2.4. Třetí byt umístěný v prvním nadzemním podlaží o velikosti 2 + 1 s podlahovou plochou 81,59 m² je bez nájemního vztahu a je odpojen od dodávek elektřiny.

3. Součástí pozemku parcelní č. st. 31 katastrální území Uničov je studna, ze které může na základě souhlasu vydaného dne 25. 1. 2008 Prodávajícím odebírat vodu Klub rekreačního sportu Uničov, jako uživatel volejbalového hřiště umístěného na sousedním pozemku parcela č. 12/1 katastrální území Uničov. Smluvní strany se dohodly, že na oprávnění odebírání vody ze studny bude zřízeno věcné právo služebnosti (viz článek VI. této smlouvy).

Článek V.

Přechod práv a povinnosti

1. Kupující vstupuje v souladu s ustanovením § 2221 a násl. ObčZ do právního postavení pronajímatele bytu a nebytového prostoru v bytovém domě č. p. 118 specifikovaných v předchozím článku. Nájemní vztah k bytu je sjednán na dobu neurčitou a k nebytovému prostoru na dobu určitou do 31. 12. 2016.
2. Prodávající předal při podpisu této smlouvy Kupujícímu originální vyhotovení smluv o nájmu citovaných v předchozím článku.

Článek VI.

Zřízení věcného břemene služebnosti

1. Vlastník pozemku parcelní č. st. 31 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Uničov, jehož součástí je stavba studny, zřizuje ve prospěch vlastníka pozemku parcelní č. 12/1 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha v katastrálním území Uničov právo odebírat ze služebného pozemku vodu ze studny, která se na něm nachází. Jedná se o pozemkovou služebnost užívání studny k čerpání vody pro potřebu vlastníka panujícího pozemku parcela č. 12/1 v katastrálním území Uničov a k tíži vlastníka služebného pozemku parcela č. st. 31 v katastrálním území Uničov včetně práva přístupu ke zdroji dle § 1272 ObčZ. Oprávněný bere na vědomí svou povinnost nést přiměřeně náklady na zachování a opravy studny, a to podle míry spoluužívání s vlastníkem studny.
2. Oprávněný, jakožto vlastník pozemku parcelní č. 12/1 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha v katastrálním území Uničov takto zřízenou služebnost přijímá a povinný, jakožto vlastník pozemku parcelní č. st. 31 zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Uničov se zavazuje toto právo strpět a umožnit oprávněnému ze služebnosti nerušený výkon tohoto práva.
3. Rozsah věcného břemene byl vymezen v geometrickém plánu č. 2085-104/2016, který vyhotovila GEODES GROUP s. r. o. Uvedený geometrický plán ověřený příslušným

katastrálním pracovištěm dne 19. 4. 2016 byl vyhotoven na náklady Prodávajícího a je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Věcné břemeno služebnosti zřízené touto smlouvou se sjednává bezúplatně, jako časově neomezené a přechází vždy na nového vlastníka služebného i panujícího pozemku a zaniká v případech stanovených zákonem.
5. Oprávněný je povinen při výkonu oprávnění z věcného břemene postupovat obezřetně, co nejvíce šetřit práva vlastníka zatížené nemovité věci a vstup na předmětnou nemovitou věc za účelem výkonu práva vyplývajícího z věcného břemene oznámit. Po skončení prací je osoba oprávněná povinna uvést zatíženou nemovitou věc do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu a kvality odpovídající předchozímu účelu nebo užívání a tuto skutečnost projednat s vlastníkem zatížené nemovité věci.

Článek VII.

Schvalovací doložka

1. Záměr Prodávajícího prodat Předmět koupě byl před projednáním v Zastupitelstvu města Uničova řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění na úřední desce města od 6. 10. 2014 do 1. 3. 2016.
2. Prodej Předmětu koupě za podmínek uvedených ve smlouvě do vlastnictví Kupujícího byl schválen Zastupitelstvem města Uničova dne 15. 3. 2016 usnesením č. UZ28/9/2016 nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Uničova.

Článek VIII.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že
 - 1.1. ohledně Předmětu koupě neučinil ke dni uzavření této smlouvy žádné právní jednání směřující k převodu vlastnického práva k předmětu převodu na jinou osobu ve smyslu § 1100 odst. 2 ObčZ;
 - 1.2. na Předmětu koupě nevážnou žádné závady, s výjimkou těch, které jsou uvedené ve veřejném seznamu a specifikované v této smlouvě, které by ve smyslu ustanovení § 1107 ObčZ přešly s převodem vlastnického práva k předmětu koupě na Kupujícího. Kupující bere na vědomí, že jiné závady, než ty, které jsou zapsané ve veřejném seznamu a uvedené v této smlouvě na něho přejdou pouze tehdy, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno anebo stanoví-li tak zákon;
 - 1.3. na Předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, věcná břemena (vyjma sjednané služebnosti dle této smlouvy), zástavní práva, jiné právo nájmu než je uvedené v této smlouvě či jiná práva či povinnosti, která by Kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jeho vlastnického práva;
 - 1.4. ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;

- 1.5. mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k Předmětu koupě, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů;
 - 1.6. nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem koupě a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu koupě;
 - 1.7. k Předmětu koupě nemá předkupní právo žádná osoba ani stát, tj. Česká republika nebo jiný orgán veřejné moci či úřad;
 - 1.8. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k Předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se Předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně;
 - 1.9. po uzavření této smlouvy nezatíží Předmět koupě závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu;
 - 1.10. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Prodávajícího obsažené shora v odst. 1 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude Kupující oprávněn vůči Prodávajícímu požadovat, buď slevu z kupní ceny ve výši v jaké vzniklá škoda dle prokazatelných důkazů nastala a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této smlouvě a/nebo bude Kupující oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit. Toto ustanovení se netýká vyskytnuvších se vad souvisejících se stářím Předmětu koupě, které budou objeveny při případné rekonstrukci Předmětu koupě a které v době prodeje nebyly Prodávajícímu známy.
 3. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.
 4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění Kupujícího obsažené shora v odst. 3 tohoto článku této smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, bude Prodávající oprávněn vůči Kupujícímu požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními kupujícího obsaženými v odst. 3 tohoto článku této smlouvy shora a/nebo bude Prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek IX.

Předání a užívání Předmětu koupě

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu koupě, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu Předmět koupě a jeho vybavení přebírá.
2. Předmět koupě byl Kupujícímu předán před uzavřením této smlouvy. Prodávající též předal Kupujícímu klíče k bytovému domu. Kupující tak nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Předmětu koupě a náleží mu plody a užitky Předmětu koupě.
3. Prodávající dává Kupujícímu souhlas k tomu, aby do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí, prováděl stavební úpravy na Předmětu koupě jako na vlastním.
4. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po uzavření této smlouvy u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k Předmětu koupě z Prodávajícího na Kupujícího a Prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.
5. Prodávající předal Kupujícímu a Kupující od Prodávajícího převzal v souladu ustanovením § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění průkaz energetické náročnosti budovy.

Článek X.

Ostatní ujednání

1. Vlastnictví k Předmětu koupě se všemi právy a povinnostmi a oprávnění ze služebnosti se nabývají vkladem do veřejného seznamu katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. Do této doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.
2. Pokud katastrální úřad nezapíše na základě této smlouvy vklad práv k Předmětu smlouvy, zavazují se smluvní strany sepsat a uzavřít takovou smlouvu, podle které bude možno vklad práv vložit.
3. Na základě této kupní smlouvy se zřízením věcného břemene smluvní strany žádají, aby byl proveden vklad práv (vlastnické právo a právo odpovídající věcnému břemenu) do veřejného seznamu katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu Olomouckého kraje, Katastrální pracoviště Olomouc.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních s platností originálu. Kupující obdrží dvě vyhotovení, jedno Prodávající, jedno je určeno pro správce nemovitostí BYTPOL UNI s. r. o. a jedno opatřené úředně ověřeným podpisem Kupujícího je určeno pro účely řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí. Podpisový vzor statutárního zástupce Prodávajícího je uložen na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
5. Pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatným či se neplatným stane, nebude tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem pokud možno nejvíce podobá

neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.

6. Kupující prohlašuje, že bere na vědomí skutečnost, že Prodávající ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje osobní údaje Kupujícího za účelem realizace této smlouvy, a výslovně souhlasí s tím, aby Prodávající ve smyslu § 11 z. č. 101/2000 Sb. shromáždil a zpracoval údaje o Kupujícím v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 503 ObčZ a souhlasí se zveřejněním jejího textu.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na základě pravdivých údajů a tuto skutečnost stvrzují svými vlastnoručními podpisy níže.

V Uničově dne

.....
Mgr. Dalibor Horák, starosta
za Prodávajícího

.....
Ing. Petr Sklenář
Kupující