

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Město Vimperk

se sídlem Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk

IČ: 002 50 805

jednající prostřednictvím starosty města Mgr. Pavla Dvořáka

dále jen **p r o d á v a j í c í a oprávněný z věcného břemene**

a

VOLDRICH s. r. o.

se sídlem K Řeporyjím 120, 155 00 Praha 5, Třebonice

IČ: 251 73 146

jednající prostřednictvím jednatele Ing. Rudolfa Voldřicha

dále jen **k u p u j í c í a povinná z věcného břemene**

I.

Prodávající a oprávněný z věcného břemene výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem parcely katastru nemovitostí KN č. 2522/40 - **zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2429 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba** a dále parcely katastru nemovitostí KN č. 2522/62 - **ostatní plocha, jiná plocha o výměře 16630 m²** vše v obci a katastrálním území Vimperk, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Prachatice na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Vimperk.

Prodávající a oprávněný z věcného břemene dále výslovně prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39/1 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění (zákon o obcích) ve dnech 24.06.2017 - 24.07.2017 byl zveřejněn jeho záměr č. 41/19/2017 ohledně prodeje výše uvedených nemovitostí případně jejich částí dle této smlouvy.

II.

Smluvní strany se dohodly, že prodávající touto smlouvou prodává se vším jejím příslušenstvím a součástmi tj. i včetně veškerých povrchových úprav, zpevněných ploch, stavby bývalého podzemního betonového krytu a inženýrských sítí (přípojek) kupující do jejího výlučného vlastnictví tyto nemovitosti:

- parcelu katastru nemovitostí KN č. 2522/40 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2429 m², jejíž součástí je stavba bez čp./če. - jiná stavba v k.ú. Vimperk,
- geometrickým plánem č. 2406-58/2017 nově vytvořenou parcelu č. 2522/172 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 8011 m² v k.ú. Vimperk, vzniklou dle uvedeného geometrického plánu oddělením od stávající parcely KN č. 2522/62 - ostatní plocha, jiná plocha o dosavadní výměře 16630 m² vše v k.ú. Vimperk.

Kupující pak tyto nemovitosti s veškerým příslušenstvím a jejími součástmi do svého výlučného vlastnictví takto kupuje.

III.

Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena převáděných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství činí částku

-----2.700.000,-Kč-----

----- slovy: dvamilionysedmsettisíckorun českých -----

Smluvní strany prohlašují, že celková kupní cena převáděných nemovitostí bude zaplácena kupující a povinnou z věcného břemene na účet prodávajícího č. 19-722281/0100, v.s. 3112000322 do 30 dnů po uzavření této kupní smlouvy.

Smluvní strany dále prohlašují, že ve stejném termínu kupující a povinná z věcného břemene uhradí prodávajícímu a oprávněnému z věcného břemene také náklady na geodetické oddělení a ocenění nemovitostí, které prodávající v průběhu přípravy této kupní smlouvy vynaložil, a které dle uhrazených faktur prodávajícím činí částku 8.293,-Kč.

Smluvní strany se dále také dohodly, že kupující a povinná z věcného břemene rovněž uhradí správní poplatky spojené s převodem vlastnictví dle této kupní smlouvy, tj. zejména správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.

Smluvní strany se dohodly, že do doby úhrady celé kupní ceny dle této smlouvy na účet prodávajícího nepodají strany návrh na vklad práva vlastnického dle této smlouvy do katastru nemovitostí a tento vklad nebude proveden. V případě prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny bude prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV.

Smluvní strany se touto smlouvou dále dohodly, že k tíži touto smlouvou převáděné parcely **parc. č. 2522/172** v k.ú. Vimperk, popsané v čl. II této smlouvy (dále jen zatížená nemovitost), se ve prospěch oprávněného z věcného břemene zřizuje v rozsahu dle geometrického plánu č. 2406-58/2017 **věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě** spočívající v právu umístit na uvedeném geometrickým plánem

specifikované části zatížené nemovitosti inženýrskou sítí tj. **kanalizační řad** a v právu takovouto inženýrskou sítí udržovat a opravovat a za takovým účelem na zatíženou nemovitost vstupovat. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou a to bezúplatně, když hodnota tohoto věcného břemene byla zohledněna ve stanovené kupní ceně zatíženého pozemku.

Povinná z věcného břemene pak toto věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě takto přijímá.

Smluvní strany se dále dohodly, že právo odpovídající zřizovanému věcnému břemenu může oprávněný z věcného břemene, a to i částečně ve vztahu k některým druhům vedení, převést na třetí osobu, která bude takové vedení oprávněna provozovat. K takovému převodu nepotřebuje oprávněný z věcného břemene předchozí písemný souhlas povinné z věcného břemene, která ho tímto pro takové potřeby výslovně uděluje.

V.

Prodávající výslovně prohlašuje, že na převáděných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, ani jiné právní vady, jako další věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, omezení převodu nemovitosti a podobně, a že se k nim nevážou ani jiná práva třetích osob.

Prodávající pak prohlašuje, že převáděné nemovitosti jsou dle schváleného Územního plánu Vimperk zařazeny do plochy smíšené obytné SO - stav. V minulosti byla převáděná budova využívána jako ubytovna mužstva bývalého vojenského areálu U Sloupů a je tímto způsobem užívání z minulosti i dnes částečně zatížena. Stávající stav převáděných nemovitostí je pak popsán ve znaleckých posudcích č. 4089/2017 a č. 4087/2017, jejichž kopie byly předány kupující při podpisu této smlouvy.

Kupující a povinná z věcného břemene pak výslovně prohlašuje, že se před podpisem této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě, seznámila s fyzickým i právním stavem převáděných nemovitostí, **které kupuje, jak stojí a leží**. Tyto nemovitosti si prohlédla a je jí, znám jejich stav v jakém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě a co je jejich součástí. Zejména si je vědoma faktu, že k možnosti realizace stávajícího záměru bude nutné navýšit kapacitu místní ČOV nebo jiným způsobem vyřešit odkanalizování daného objektu, neboť stávající kapacita ČOV nebude při deklarovaném množství bytů postačující. Bere v tomto ohledu na vědomí, že není povinností prodávajícího taková technická opatření na své náklady provést.

Smluvní strany se dále dohodly, že den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí považují za den předání nemovitostí kupujícímu.

VI.

Kupující tímto deklaruje, že předmět koupě (převáděné nemovitosti) dle této smlouvy, resp. bývalou ubytovnu mužstva, přebuduje na bytový dům (dále jen „bytový dům“).

Smluvní strany se proto dohodly, že kupující se zavazuje nejpozději do **31.12.2018** podat u věcně a místě příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení na provedení stavebních úprav budovy vez čp./če., která je součástí parcely č. **2522/40 v k.ú. Vimperk, jejichž účelem bude přebudování výše popsané budovy na bytový dům** (dále jen „stavební povolení“). Kupující se dále zavazuje, že během následného správního řízení bude příslušnému stavebnímu úřadu poskytovat potřebnou spravedlivě vyžadovatelnou součinnost v přiměřených spravedlivě vyžadovatelných lhůtách tak, aby žádosti o vydání stavebního povolení mohlo být stavebním úřadem vyhověno nejpozději do **30.6.2019**.

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující se následně zavazuje provést a dokončit (včetně kolaudace) výše uvedené stavební úpravy objektu a okolních pozemků s tím, že veškeré stavební práce a celé přebudování budovy a okolních pozemků na bytový dům tak, jak je definován výše, bude dokončeno a zkolaudováno nejpozději do **31.12.2025**. V případě, že k užívání výsledků stavební činnosti kupujícího nebude dle předpisů, platných v době realizace takových prací, rozhodnutí správního orgánu o povolení výsledek daných stavebních prací užívat (kolaudace), pak se za termín kolaudace bude považovat okamžik, ve kterém budou všechny stavební práce řádně a úplně dokončeny a jejich výsledek bude od té doby možné užívat za účelem, deklarovaným touto smlouvou (bytový dům).

Smluvní strany se dále dohodly, že kupující se zavazuje bytové jednotky vybudované v bytovém domě v důsledku stavebních prací výše popsaných nabízet k nájmu třetím osobám s tím, že před uzavřením nájemní smlouvy s příslušným nájemcem sdělí písemně (případně elektronickou komunikací – e-mailem) uvedený záměr vždy nejméně 5 pracovních dní dopředu prodávajícímu s označením osoby zamýšleného nájemce. Proávající bude oprávněn se k takovému záměru vyjádřit. V případě, že prodávající nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy mu byl záměr uzavřít nájemní smlouvu mezi kupujícím a třetí osobou oznámen, sdělí písemně (případně elektronickou komunikací – e-mailem) kupujícímu, že s uzavřením nájemní smlouvy s uvedenou osobou nesouhlasí, zavazuje se kupující, že s takovou osobou, za předpokladu, že jde o osobu, vůči které je dle níže uvedených ujednání prodávající nesouhlas oprávněn vyjádřit, nájemní smlouvu na užívání bytu v bytovém domě neuzavře a že jí užívání bytu v bytovém domě neumožní. Proávající je oprávněn vydat nesouhlas s nájmem výhradně vůči osobě, na jejíž majetek nebo vůči níž je vedena soudní, správní či daňová exekuce nebo soudní výkon rozhodnutí, případně též vůči osobě, o které bylo příslušným soudem rozhodnuto, že je v úpadku. V případě, že kupující poruší svůj závazek dle tohoto odstavce, zavazuje se v případě takového porušení uhradit prodávajícímu smluvní pokutu za každý případ umožnění užívání bytu v bytovém domě osobě, ve vztahu k níž prodávající dle tohoto odstavce vyslovil nesouhlas s uzavřením nájemní smlouvy, případně mu bylo nečinností kupujícího znemožněno se k úmyslu uzavřít nájemní smlouvu s takovou osobou vyjádřit, a to ve výši 100.000,-Kč.

Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení závazku kupujícího dokončit přestavbu předmětu koupě na bytový dům (včetně kolaudace) v termínu dle druhého odstavce tohoto článku, může prodávající po kupujícím požadovat úhradu smluvní pokuty až do výše 10% celkové kupní ceny dle této smlouvy.

V případě, že kupující nepožádá v termínu uvedeném v prvním odstavci tohoto článku o vydání stavebního povolení, nebude poskytovat stavebnímu úřadu součinnost dle prvního odstavce tohoto článku či nezahájí v termínu nejpozději do 31.7.2019 realizaci stavebních prací (za zahájení realizace stavebních prací se považuje okamžik, kdy bude proveden takový rozsah stavebních prací, který je za zahájení provádění stavby považován z hlediska zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění nebo jej nahrazujících předpisů) bude prodávající oprávněn od této smlouvy po dobu porušení či prodlení kupujícího odstoupit.

Smluvní strany se dále dohodly, že termíny a lhůty, ve kterých se kupující zavazuje plnit své povinnosti uvedené v tomto článku, se přiměřeně posunou o dobu, po kterou nebude kupujícímu poskytována potřebná součinnost ze strany orgánů státní správy ve lhůtách stanovených správním řádem či jinými předpisy (to se týká zejména prodlení kupujícího způsobeného průtahy správních řízení nad rámec zákonem stanovených správních lhůt). Stejně tak se strany dohodly, že smluvní pokuty a sankce dle předchozího odstavce se neuplatní v případě, kdy kupující prokáže, že porušení jeho povinnosti či jeho prodlení s jejím splněním bylo způsobeno výhradně:

- okolnostmi na straně prodávajícího, o kterých kupující nemohl s vynaložením péče řádného hospodáře vědět před uzavřením této smlouvy
- nečinností orgánů státní správy nebo jiných orgánů veřejné moci nebo neposkytováním součinnosti v zákonem stanovených lhůtách ze strany orgánů státní správy či jiných orgánů veřejné moci
- v důsledku nezákonných či vadných rozhodnutí orgánů státní správy či orgánů veřejné moci.
- v důsledku šikanózních nebo zjevně neopodstatněných či nedůvodných právních jednání či jiných kroků ze strany třetích osob (zejména podávání nedůvodných námitek či opravných prostředků)

Smluvní strany se dále dohodly, že k tíži převáděné nemovitosti a ve prospěch prodávajícího se jako **právo věcné zřizuje právo zákazu zcizení** prodávané nemovitosti bez písemného souhlasu prodávajícího, a to na dobu určitou do **31.12.2027**. Prodávající je povinen takový písemný souhlas vydat v případě, že se převodem nezhorší jeho smluvní postavení a zejména dobytost jeho případných pohledávek vyplývajících z této smlouvy (včetně možných budoucích nároků na smluvní pokuty). **Právo zcizení dle tohoto odstavce se nevztahuje na prodej zástavy v případě, že na prodávané nemovitosti bude k zajištění úvěru, poskytnutého kupujícímu za účelem nákupu prodávané nemovitosti, váznout zástavní právo a zástavnímu věřiteli vznikne nárok na uspokojení jeho zajištěné pohledávky prodejem zástavy. V takovém případě lze prodej zástavy uskutečnit zákonnými způsoby bez souhlasu prodávajícího.**

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě podstatné změny podmínek na trhu s byty se k žádosti kupujícího zavazují vzájemně jednat o přiměřené úpravě smluvních podmínek v reakci na uvedené změny. Smluvní strany jsou vždy oprávněny vzájemnou dohodou podmínky této smlouvy upravit.

VII.

Smluvní strany jsou si vědomy, že kupující se stane vlastníkem převáděných nemovitostí a prodávající oprávněným ze zřízovaného věcného břemene okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, o povolení vkladu práva vlastnického a služebnosti inž. sítě dle této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě, do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad takových práv k uvedenému úřadu. Do té doby budou smluvní strany vázány projevy vůle dle této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě.

Kupující a prodávající se rovněž dohodli, že pokud bude příslušným katastrálním úřadem pravomocně rozhodnuto, že návrh na vklad práva vlastnického a práva služebnosti inž. sítě, dle této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě, se zamítá, tato smlouva okamžikem nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí pozbude účinnosti. Smluvní strany se pak v tomto případě zavazují poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost pro odstranění překážek bránících provedení zápisu do katastru nemovitostí a v převodu nemovitosti a zápisu služebnosti inženýrské sítě dále pokračovat.

V případě, že by přesto nebyl proveden vklad vlastnického práva k nemovitostem uvedených v čl. II této smlouvy pro kupující nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je prodávající povinen vrátit celkovou kupní cenu zaplacenou dle čl. III. této smlouvy zpět kupující, a to do 14 dnů od doručení písemné žádosti o vrácení kupující.

VIII.

Účastníci této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě, výslovně prohlašují, že tato je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že jejímu obsahu, s nímž se seznámili, rozumí a souhlasí s ním. Na důkaz všech těchto skutečností pak tuto kupní smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě, níže vlastnoručně podepisují.

Podléhá-li tato smlouva uveřejnění za podmínek stanovených zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, město Vimperk zajistí její uveřejnění v Registru smluv v souladu s tímto právním předpisem.

Tato smlouva byla sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž po všestranném podpisu po dvou obdrží kupující, dva obdrží Město a jeden stejnopis je určen pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva a věcného břemene u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice.

Uzavření této kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Vimperk na jeho dvacátém čtvrtém zasedání konaném dne 04. září 2017, a to usnesením číslo: 513 a na jeho dvacátém šestém zasedání konaném dne 13. listopadu 2017, a to usnesením číslo: 555.

Příloha: Geometrický plán č. 2406-58/2017

Ve Vimperku dne 29.11.2017

prodávající
a oprávněný z věcného břemene

kupující
a povinná z věcného břemene

.....
Město Vimperk
Mgr. Pavel Dvořák, v.r.
starosta města

.....
VOLDRICH s. r. o.
Ing. Rudolf Voldřich, v.r.
jednatel