

Kupní smlouva

uzavřená ve smyslu §2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb. (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

Vega-realistní společnost s.r.o.

se sídlem Dlouhá 194/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena jednatelem Antonínem Kačmarčíkem

IČO: 253 53 675

DIC: CZ25353675, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 14711

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: [REDACTED]

variabilní symbol: číslo smlouvy

(dále jen prodávající)

a

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

IČO: 008 45 451

DIC: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: [REDACTED]

variabilní symbol: číslo smlouvy

(dále jen kupující)

Obsah smlouvy

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy.

čl. I.

Předmět převodu

1. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 1783 pro k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to:
 - pozemku parc. č. 192/2, zast. plocha a nádvoří
 - pozemku parc. č. 192/8, zast. plocha a nádvoří
 - pozemku parc. č. 192/9, zast. plocha a nádvoří

- budovy č. p. 3127, obč. vyb., která je umístěna na pozemcích parc. č. 192/2, parc. č. 192/8, parc. č. 192/9, ve vlastnictví prodávajícího, na pozemcích parc. č. 192/3, parc. č. 192/5, parc. č. 192/6 a parc. č. 192/7, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a na pozemku parc. č. 192/4, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, vše k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to včetně příslušenství. Příslušenství budovy tvoří veškeré přípojky inženýrských sítí (plyn, voda, kanalizace, elektřina).
2. Předmětem převodu jsou podle této smlouvy nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, včetně příslušenství (dále jen předmět převodu).
 3. Touto smlouvou se prodávající zavazuje kupujícímu odevzdat předmět převodu a umožnit mu nabýt k předmětu převodu vlastnické právo a kupující se zavazuje, že předmět převodu od prodávajícího převezme a zaplatí za něj prodávajícímu kupní cenu uvedenou v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

čl. II.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na celkové sjednané kupní ceně ve výši 19.800.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů osm set tisíc korun českých), z toho sjednaná kupní cena jednotlivých věcí činí:
 - u pozemku parc. č. 192/2 v k. ú. Moravská Ostrava činí 3.444.734,- Kč
 - u pozemku parc. č. 192/8 v k. ú. Moravská Ostrava činí 138.833,- Kč
 - u pozemku parc. č. 192/9 v k. ú. Moravská Ostrava činí 138.833,- Kč
 - u budovy č. p. 3127 v k. ú. Moravská Ostrava činí 15.926.186,- Kč
 - u přípojky kanalizační u budovy č. p. 3127 činí 146.024,- Kč
 - u přípojky vodovodní u budovy č. p. 3127 činí 5.388,- Kč
 - u přípojky plynovodní u budovy č. p. 3127 činí 1,- Kč
 - u přípojky elektrické u budovy č. p. 3127 činí 1,- Kč.
2. Celkovou kupní cenu ve výši 19.800.000,- Kč (slovy: devatenáct milionů osm set tisíc korun českých) určenou k uhrazení kupní ceny složí kupující do úschovy [redacted], notáře v [redacted], kancelář na adrese [redacted] (dále jen „notář“), dle Smlouvy o prosté správě majetku sepsané s prodávajícím a kupujícím (dále jen „Smlouva o prosté správě majetku“). Celková kupní cena bude složena bezhotovostním převodem na samostatný podúčet notáře číslo [redacted] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka Ostrava, zřízený pro účely této smlouvy, ve lhůtě nejpozději do 22. 12. 2017. Peníze budou přijaty okamžikem připsání celé částky na citovaný podúčet notáře. Smluvní strany se dohodly, že závazek uhradit kupní cenu dle této smlouvy je splněn připsáním celé kupní ceny na účet notáře v intencích tohoto odstavce.
3. Notář jako správce dále převezme do úschovy 5 ks vyhotovení této kupní smlouvy (z toho jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků) spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí včetně kolku v hodnotě 1.000,- Kč.
4. Po připsání celé částky ve výši 19.800.000,- Kč představující kupní cenu na podúčet notáře uvedený v odst. 2 tohoto článku, notář neprodleně zašle smluvním stranám potvrzení o přijetí peněz do úschovy notáře a po získání výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat, že předmět převodu není zatížen žádným zástavním právem, žádným věcným břemenem (vyjma věcného břemene zřízeného smlouvou č.j. V-9403/2004-807) ani jiným právem prodávajícího či třetí osoby ani k předmětu převodu není zapsána poznámka spornosti, za podmínek uvedených ve Smlouvě o prosté správě majetku, doručí po 1. 1. 2018 Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího dle této smlouvy včetně kolku v hodnotě 1.000,- Kč, spolu s jedním vyhotovením této kupní smlouvy

(s ověřenými podpisy účastníků) do katastru nemovitostí. Celková kupní cena bude notářem zaplacená na účet prodávajícího po zapsání vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Podmínky úschovy jsou podrobně popsány ve Smlouvě o prosté správě majetku, kterou smluvní strany uzavírají zároveň s touto kupní smlouvou.

5. V souladu s § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod uvedených nemovitých věcí osvobozen od této daně.
6. Náklady na zpracování znaleckého posudku č. 104/17 ze dne 3. 11. 2017 na ocenění pozemku parc. č. 195/1 k. ú. Moravská Ostrava (který není předmětem převodu) ve výši 1.500,- Kč prodávající uhradí kupujícímu do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy bezhotovostním převodem na účet kupujícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

čl. III.

Prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy ani zástavní práva.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu jsou evidována věcná břemena, uvedená na listu vlastnictví č. 1783 pro k.ú. Moravská Ostrava ke dni 2. 11. 2017:
 - věcné břemeno právo průchodu a průjezdu pro stavbu: Moravská Ostrava, č. p. 3127, pozemky parc. č. 192/2, parc. č. 192/8, parc. č. 192/9 k pozemku parc. č. 192/1, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
 - věcné břemeno právo průchodu a průjezdu pro stavbu: Moravská Ostrava, č. p. 3127, pozemky parc. č. 192/2, parc. č. 192/8, parc. č. 192/9 k pozemku parc. č. 195/3, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
3. Prodávající prohlašuje, že pokud jde o právní vady na předmětu převodu, uzavřel pouze tyto nájemní smlouvy k nebytovým prostorům k převáděné budově a všechny předal v kopii kupujícímu před uzavřením této smlouvy, a to:
 - Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 28. 1. 2008, dodatky č. 1 – č. 6, dodatkem č. 7 na dobu určitou do 31. 3. 2014 s trojí možností automatického prodloužení nájmu o rok, takže do 31. 3. 2017. V současné době nájemkyně [redacted] nadále užívá předmět nájmu dle §2230 NOZ na základě nového uzavření nájemní smlouvy za původně sjednaných podmínek, neboť nebyla v zákonné lhůtě vyzvána k odevzdání předmětu nájmu, takže nastala zákonná fikce prodloužení nájmu, nájemní smlouva byla uzavřena za účelem provozování obchodní činnosti za úplatu
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 31. 10. 2016 na dobu určitou v délce 5 let, tj. do 31. 10. 2021 mezi prodávajícím jako pronajímatelem a [redacted] jako nájemcem, za účelem provozování hostinské činnosti a výherních automatů za úplatu, mimo elektronickou ruletu (porušení tohoto ujednání dává pronajimateli právo k okamžitému odstoupení od smlouvy)
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 27. 9. 2016 na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a [redacted] jako nájemcem, za účelem sloužícímu k podnikání, k prodeji použitého textilního zboží, za úplatu
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 4. 5. 2016, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a [redacted] jako nájemcem, za účelem provozování maloobchodu s použitým textilním zbožím za úplatu
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 23. 5. 2017 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a [redacted] jako nájemcem, za účelem provozování maloobchodu s použitým textilním zbožím za úplatu
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 23. 3. 2016 na dobu neurčitou s čtyřměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Tisk Sarpet, s.r.o. jako nájemcem, za účelem provozování administrativní činnosti za úplatu

- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 29. 1. 2016 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a [REDACTED] jako nájemcem, za účelem provozování prodeje cukrovinek za úplatu
 - Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání ze dne 9. 5. 2016 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou mezi prodávajícím jako pronajímatelem a Pekařstvem BOČEK Krmelín s.r.o. jako nájemcem, za účelem provozování prodeje pečiva, cukrářského a dalšího potravinářského zboží za úplatu.
4. Prodávající jako pronajímatel prohlašuje, že pokud v minulosti uzavřel jiné než shora jmenované smlouvy, tak nájemní vztahy z těchto smluv jsou již ukončeny a nezavazují nového vlastníka.
 5. V případě, že se ukáže nepravdivým prohlášení prodávajícího uvedené v odst. 3 tohoto článku, zaplatí prodávající kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč.
 6. Kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav předmětu převodu znám, přičemž pokud jde o znalost kupujícího o existujících nájemních vztazích, týkajících se nebytových prostor v převáděné budově, jsou mu známy pouze skutečnosti uvedené v prohlášení prodávajícího zmíněné v odst. 3 tohoto článku. Smluvní strany shodně konstatují, že při uzavírání této smlouvy prodávající předá kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy, která je také předmětem převodu.

čl. IV.

Odevzdání předmětu převodu a nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí předmětu převodu podle této smlouvy, dojde do 20 kalendářních dnů ode dne podání návrhu na vklad notářem dle Smlouvy o prosté správě majetku uvedené v čl. II. odst. 2 této smlouvy. O odevzdání a převzetí předmětu převodu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami a prodávající předá kupujícímu stavební a technickou dokumentaci budovy a revizní zprávy vyhrazených technických zařízení, a dále originály či ověřené kopie nájemních smluv uvedených v čl. III odst. 3 této smlouvy. Za kupujícího předmět převodu převezme a písemný předávací protokol podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec statutárního města Ostravy.
2. Kupující nabude vlastnictví k předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle vyjádřenými touto smlouvou vázány.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí doručí notář v souladu se Smlouvou o prosté správě majetku. Správní poplatek za vkladové řízení zaplatí prodávající.
4. Tuto smlouvu uzavírají smluvní strany s rozvazovací podmínkou. Pro případ, že katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva pravomocně zamítne nebo vkladové řízení zastaví, se smluvní strany dohodly, že nabytím právní moci takového rozhodnutí katastrálního úřadu je tato rozvazovací podmínka splněna. Splněním této rozvazovací podmínky zanikají veškerá práva a povinnosti plynoucí smluvním stranám z této kupní smlouvy. V případě, že katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva zamítne nebo dojde k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva, se smluvní strany dohodly, že za vzájemné spolupráce odstraní skutečnost, která způsobila zamítnutí vkladu nebo zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, a případně též uzavřou novou bezvadnou kupní smlouvu.

čl. V.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany konstatují, že prodávající užíval pozemek parc. č. 192/4 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava v souladu se „Smlouvou o nájmu“ ze dne 20. 12. 2001, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 5. 2005, uzavřenou mezi prodávajícím jako nájemcem a kupujícím jako pronajímatelem, na základě které nájemce platil nájemné jednou ročně dopředu do 30. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemní vztah byl sjednán na dobu určitou 15 let a skončil uplynutím této doby dne 20. 12. 2016.
2. Od 21. 12. 2016 je pozemek parc. č. 192/4 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava prodávajícím užíván bezsmluvně.
3. Proávající uhradil za bezsmluvní užívání pozemku parc. č. 192/4 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava za období od 21. 12. 2016 do 31. 12. 2016 částku odpovídající nájemnému dle nájemní smlouvy uvedené v čl. V. odst. 1 ve výši 72.80 Kč dne 14. 1. 2016.
Prodávající uhradil za bezsmluvní užívání pozemku parc. č. 192/4 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 částku odpovídající nájemnému dle této nájemní smlouvy ve výši 2.423,- Kč dne 26. 1. 2017.

čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Daň z nabytí nemovitých věcí, v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí ve znění zákona č. 254/2016 Sb., uhradí kupující. Poplatníkem daně podle tohoto zákona je nabyvatel vlastnického práva k nemovitým věcem. Statutární město Ostrava jako nabyvatel je v souladu s § 6 odst. 1 tohoto zákona od daně osvobozeno.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postupovat.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 NOZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 NOZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této smlouvy bez dalšího.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.
8. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně a to pokud jde o celý obsah smlouvy, s nímž se před podpisem smlouvy zastupující osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.

9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle uvedeného zákona zajistí kupující, o čemž bude do 5 pracovních dní od okamžiku tohoto uveřejnění informovat prodávajícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv, které obdržel od správce tohoto registru.
10. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž kupující obdrží 1 vyhotovení pro platbu kupní ceny a 5 vyhotovení obdrží notář dle čl. II této smlouvy a notář doručí návrh na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

čl. VII. Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O koupi předmětu převodu podle této smlouvy a o uzavření této smlouvy na straně kupujícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 13. 12. 2017 usnesením č. 2031/ZM1418/31.

Za Vega-realistní společnost s.r.o.

Za statutární město Ostrava

Datum: _____

Datum: _____

Místo: _____

Místo: _____

Antonín Kačmarčík
jednatel

Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora