

Kupní smlouva o prodeji nemovitých věcí

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen také „NOZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

společností **NAFEA s.r.o.**, IČO: 27721191
se sídlem Brno - Trnitá, Křenová 299/26, PSČ 60200
zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54532
zastoupenou Mgr. Danielem Jandou a Romanem Pospíšilem, jednatelem

(dále jen „**prodávající**“)

a

Městem Bučovice, IČO: 00291676
Jiráskova 502, 685 01 Bučovice
zastoupeným PhDr. Jirím Horákem, Ph.D., starostou

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I. Preambule

1.1 **Prodávající prohlašuje**, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- pozemku p.č. 312/1 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba Bučovice č.p. 367, jiná st.*,
- pozemku p.č. 313 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba Bučovice č.p. 368, jiná st.*,
- pozemku p.č. 314 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 315 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba Bučovice, č.p. 366, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 316 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 317 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 318 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 319 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 320 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, garáž*,
- pozemku p.č. 321 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 322 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, prům.obj.*,
- pozemku p.č. 323 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.*,
- pozemku p.č. 325/1 – zast. plocha a nádvoří,
- pozemku p.č. 325/2 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.*,
- pozemku p.č. 325/3 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.*,
- pozemku p.č. 325/4 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.*,
- pozemku p.č. 325/5 – zast. plocha a nádvoří, *jebož součástí je stavba bez čp/če, jiná st.*
- pozemku p.č. 2710/3 – ostatní plocha,
- pozemku p.č. 2710/4 – ostatní plocha,

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov, pro obec a **k.ú. Bučovice, na LV č. 4109** (dále jen „**Nemovitosti**“).

Předmětem převodu dle této kupní smlouvy jsou též veškeré inženýrské sítě a drobné stavby (nezapsané v katastru nemovitostí), které se však nachází na převáděných pozemcích a

stavbách nebo které s nimi funkčně či technicky souvisí a které jsou rovněž předmětem prodeje dle této kupní smlouvy (dále jen „**Nezapsané Nemovitosti**“).

II. Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou Nemovitosti a Nezapsané Nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující Nemovitosti a Nezapsané Nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje.

III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech a Nezapsaných Nemovitostech neváznou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, nájemní práva, s výjimkou nájemních práv vzniklých na základě nájemních smluv, jejichž seznam tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, ani jiné právní povinnosti (zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto nemovitým majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvláště vypořádat. Pokud v této kupní smlouvě není výslovně ujednáno něco jiného, nepřebírá prodávající strana žádnou záruku za určité vlastnosti, určitý stav nebo způsobilost převáděných nemovitých věcí k určitému účelu.

3.2 Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí Nemovitosti a Nezapsané Nemovitosti nezatíží žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, ani nájemními právy, s výjimkou těch jež budou zřízena se souhlasem a na žádost kupujícího, a to zejména k zajištění pohledávky úvěrující banky kupujícího vyplývající z titulu úvěru poskytnutého na úhradu celé kupní ceny. Ke zřízení zástavního práva financující banky kupujícího se prodávající zavazuje kupujícímu poskytnout součinnost.

3.3 Prodávající dále kupujícího výslovně upozorňuje, že (i) dne 9.2.2017 uzavřel se společností E.ON Distribuce, a.s., IČ: 28085400, jako budoucí oprávněnou Smlouvu č. 1040012377/005 o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, jejímž předmětem má zřízení kabelového vedení NN v délce cca 2m na pozemku p.č. 2710/4, k.ú. Bučovice, v návaznosti na ni již byl dne 31.10.2017 vydán MÚ Bučovice kolaudační souhlas č. 56/2017, (ii) dne 8.10.2007 uzavřel s kupujícím jako budoucím oprávněným Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene vstupu za účelem vedení, oprav a údržby vybudovaného zařízení – stoky – akce „Bučovice – kanalizace sídliště Polní, ul. Sokolská“ na pozemku p.č. 325/1 k.ú. Bučovice, a (iii) prodávající dále výslovně kupujícího upozorňuje, že k Nemovitostem mohou být uzavřeny další obdobné smlouvy týkající se veřejných sítí, což kupující bere na vědomí a s tímto souhlasí. Výše specifikované smlouvy, jakož i kolaudační souhlas, byly prodávajícím kupujícímu předloženy a kupující prohlašuje, že je mu znám jejich obsah.

3.4 Prodávající kupujícího dále výslovně upozorňuje, že některé z výše uvedených staveb bez čp/če, jež jsou zapsány na příslušném LV jako součásti pozemků, případně přístřešky, byly v předchozích letech odstraněny, avšak tento faktický stav nebyl promítnut do stavu zápisu na katastru nemovitostí, a také prodávající upozorňuje, že nedisponuje žádnou dokumentací, z níž by vyplýval souhlas stavebního úřadu s odstraněním těchto staveb, s výjimkou jediné,

kteřá byla kupujícímú před uzavřením kupní smlouvy předána a s níž se kupující seznámil. Výše uvedených vad si je kupující vědom a toto bere na vědomí, s faktickým stavem nemovitostí se osobní prohlídkou seznámil a Nemovitosti v tomto stavu kupuje. Prodávající prohlašuje, že vady staveb se týkají zejména níže uvedených, a to: na pozemku p.č. 315 a p.č. 317 není část objektu a na pozemcích p.č. 322, p.č. 325/2, p.č. 325/4 a p.č. 325/5 se nenacházejí žádné stavby.

- 3.5 Prodávající a kupující jsou povinni si poskytnout součinnost v souvislosti s přepisem veškerých médií z prodávajícího na kupujícího.
- 3.6 Kupující prohlašuje, že se seznámil z příslušného LV s právním stavem a dále i osobně s faktickým stavem Nemovitostí a Nezapsaných Nemovitostí, neshledal na Nemovitostech a Nezapsaných nemovitostech žádné vady, na které by nebyl upozorněn, a v tomto stavu je kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá. Prodávající a kupující dále prohlašují, že kupující si na své vlastní náklady před uzavřením této smlouvy nechal vyhotovit průzkum ekologických zátěží na nemovitostech a je tak se stavem nemovitostí seznámen i v tomto ohledu.
- 3.7 Prodávající a kupující dále prohlašují, že prodávající při uzavření této smlouvy předal kupujícímu veškerou dostupnou dokumentaci týkající se Nemovitostí a Nezapsaných Nemovitostí, kterou prodávající disponuje, a to zejména veškeré nájemní smlouvy vč. dodatků, jejichž seznam je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy, dále dokumentaci týkající se jediného odběrného místa k nemovitostem, a to elektrické energie, spolu s poslední fakturou, již došlo k vyúčtování těchto služeb a dále dokumentaci týkající se demolice stavby bez čp/če, jež je součástí pozemku p.č. 317. Jinou dokumentací prodávající nedisponuje, což kupující bere na vědomí. Spolu s prodejem Nemovitostí a Nezapsaných Nemovitostí převádí prodávající na kupujícího i veškerá práva a povinnosti vyplývající z výše uvedené dokumentace a kupující tato kupuje a přijímá.
- 3.8 Prodávající prohlašuje, že kupujícímu před uzavřením této smlouvy předal ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti týkající Nemovitostí dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 78/2013 Sb. Kupující převzetí tohoto průkazu stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

IV. Kupní cena

- 4.1. Kupní cena za Nemovitosti a Nezapsané Nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy vč. veškeré dokumentace činí částku celkem ve výši **27,210.429,- Kč** (slovy: dvacet sedm milionů dvěstě deset tisíc čtyřista dvacet devět korun českých).

Kupní cena je složena ze základní kupní ceny ve výši 27,000.000 Kč a částky 210.429,- Kč, což je předpokládaná platba daně z nemovitých věcí, kterou prodávající jako poplatník uhradí v roce 2018. Prodávající se zavazuje, že tuto daň řádně a včas uhradí a bez ohledu na to, ve kterém časovém období dojde k provedení vkladu do katastru nemovitostí a nebude si po kupujícím nárokovat úhradu zaplacené daně nebo její části.

- 4.2. Kupní cenu se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu následovně:

- a) **celá kupní cena** ve výši **27,210.429,- Kč** (slovy: dvacet sedm milionů dvěstě deset tisíc čtyřista dvacet devět korun českých) bude uhrazena bezhotovostně **na účet**

prodávajícího č. XXXXXXXX/XXXX, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., prostřednictvím neodvolatelného dokumentárního akreditivu, který ve prospěch prodávajícího jako příjemce/oprávněného vystaví z příkazu kupujícího Komerční banka, a.s. (Schovatel);

b) Akreditiv bude platný 90 (devadesát) kalendářních dnů od data jeho vystavení a bude vyplatitelný na viděnou proti předložení následujících dokumentů prodávajícím jako příjemcem/oprávněným do vystavující banky, tj. Komerční banky, a.s.:

(i) originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí, vystaveného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, pro obec a k.ú. Bučovice, kde v části A Listu vlastnictví bude zapsán jako jediný vlastník kupující, tj. Město Bučovice, Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, IČO: 00291676, v části B Listu vlastnictví budou zapsány Nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy a současně uvedené v poli "POPIS ZBOŽÍ A/NEBO SLUŽEB".

V části C Listu vlastnictví nebudou zapsána žádná práva třetích osob, s výjimkou:

- věcného břemene zřízeného pro společnost E.ON Distribuce, a.s., IČ: 28085400 na pozemku p.č. 2710/4, specifikovaného v čl. III. odst. 3.3 bodem (i) této smlouvy;
- věcného břemene vstupu za účelem vedení, oprav a údržby vybudovaného zařízení – stoky – akce „Bučovice – kanalizace sídliště Polní, ul. Sokolská“ na pozemku p.č. 325/1, specifikovaného v čl. III. odst. 3.3 bodem (ii) této smlouvy;
- část D Listu vlastnictví bez zápisu;
- na výpisu z katastru nebude vyznačena změna stavu, tzv. plomba nebo poznámka, to neplatí, bude-li tato plomba či poznámka vyznačena z důvodu na straně kupujícího.

(ii) originál nebo úředně ověřená kopie vyrozumění katastrálního úřadu o povolení a provedení vkladu vlastnického práva na základě této Kupní smlouvy a současně uvedené v poli "POPIS ZBOŽÍ A/NEBO SLUŽEB", které bude osvědčovat rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení a provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle čl. I této smlouvy a současně uvedených v poli "POPIS ZBOŽÍ A/NEBO SLUŽEB" ve prospěch kupujícího jako Příkazce.

c) Veškeré poplatky spojené s dokumentárním akreditivem hradí kupující.

4.3 V souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí v platném znění, je nabytí vlastnického práva ze strany kupujícího jakožto územního samosprávného celku od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno.

4.4 Vzhledem k tomu, že byly splněny podmínky zákona o DPH pro osvobození převodu Nemovitostí od DPH, smluvní strany prohlašují, že převod **Nemovitostí** je osvobozen od DPH.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

- 5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k Nemovitostem a Nezapsaným nemovitostem přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k Nemovitostem s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
- 5.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v příslušném katastru nemovitostí. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Veškeré poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.
- 5.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí k příslušnému katastru nemovitostí jsou povinny podepsat všechny smluvní strany a katastrálnímu úřadu je povinen jej podat kupující, do pěti (5) kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy, nejpozději však do 31.1.2018. Současně se kupující zavazuje, že přílohou návrhu na vklad vlastnického práva bude konvertovaná listinná podoba potvrzení o uveřejnění v registru smluv vydané dle ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv.
- 5.4 Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se účastníci této smlouvy do 20-ti dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI.

Nebezpečí škody a předání Nemovitosti

- 6.1 Nebezpečí škody na Nemovitostech a Nezapsaných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem předání Nemovitostí. Veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitostí a Nezapsaných Nemovitostí nese do doby jejího předání kupujícímu prodávající.
- 6.2 Předání a převzetí Nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne provedení zápisu vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení počtu předaných klíčů, datum předání a převzetí Nemovitostí, podpisy smluvních stran.
- 6.3 Smluvní strany dále prohlašují, že veškerá práva a povinnosti týkající se předmětných nemovitostí přejdou na kupujícího ke dni předání nemovitých věcí, s výjimkou nároků na nájemné souvisejících s předmětnými nemovitostmi, kdy se smluvní strany dohodly, že prodávajícímu náleží veškeré nájemy z předmětných nemovitostí za období do konce měsíce, v němž dojde k provedení a zápisu vkladu vlastnického práva pro kupujícího, přičemž nájemy vč. případných kaucí za období, za které již nájemné náleží kupujícímu, je prodávající povinen vydat kupujícímu nejpozději do 15. (patnáctého) dne měsíce následující. Veškeré nájemy za období od měsíce následující po měsíci, v němž dojde k provedení a zápisu vkladu vlastnického práva pro kupujícího, do budoucna náleží kupujícímu.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami.
- 7.2 Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena tou kterou smluvní stranou druhé smluvní straně, případně uvedená jako aktuální v obchodním rejstříku vedené příslušným rejstříkových soudem. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený (i) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, i když smluvní strana, které je doručováno, odmítne zásilku převzít; (ii) pokud je doručováno doporučenou poštou s dodejkou, deset kalendářních dnů poté, co dojde k odeslání zásilky.
- 7.3 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitostem na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:
- a) výhradu vlastnického práva,
 - b) právo zpětné koupě,
 - c) zákaz zcizení nebo zatížení,
 - d) výhradu předkupního práva,
 - e) právo lepšího kupce,
 - f) právo koupě na zkoušku,
 - g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
 - h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).
- Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se také nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze do zaplacení Kupní ceny dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit. Současně se smluvní strany dohodly, že kupující není oprávněn jednostranně započítat jakoukoliv svoji pohledávku za prodávajícím vůči pohledávce prodávajícího vyplývající z této smlouvy.
- 7.6 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
- 7.7 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními NOZ a dále právním řádem ČR.

- 7.8 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 této 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.
- 7.9 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- 7.10 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž po jednom vyhotovení bude pro smluvní strany, jedno vyhotovení pro účely vkladu do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení pro Schovatele.
- 7.11 Smluvní strany současně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.
- 7.12 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním úplného znění smlouvy s anonymizací osobních údajů dle z.č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Zveřejnění provede v zákonné lhůtě město Bučovice, před podáním návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

Příloha:

- seznam nájemních smluv (Příloha č. 1)

V Brně dne 29.01.2018

V Bučovicích dne 30.01.2018

.....
prodávající
NAFEA s.r.o.
Mgr. Daniel Janda, jednatel

.....
kupující
Město Bučovice
PhDr. Jiří Horák, Ph.D., starosta

.....
prodávající
NAFEA s.r.o.
Roman Pospíšil, jednatel

Doložka: Město Bučovice ve smyslu ust. § 35 ve spojení s ust. § 41 a § 85 a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, tímto potvrzuje, že záměr obce uzavřít tuto kupní smlouvu, jakož i její obsah, byl schválen zastupitelstvem obce dne 22. ledna 2018, usnesením č. 365/22/ZM/2018 OM 01. Podmínky platnosti právního jednání podle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, byly splněny.

Město Bučovice
PhDr. Jiří Horák, Ph.D., starosta