

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**občanský zákoník**“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

Město Vimperk

se sídlem: Steinbrenerova 6/2, 385 17 Vimperk

IČO: 002 50 805

DIČ: CZ00250805

zastoupené: Mgr. Pavlem Dvořákem, starostou města

bankovní spojení: č. ú. 19-722281/0100, vedený u Komerční banky, a.s.

(dále jen „**prodávající**“)

a

PŘÍTOMNÁ MINULOST s.r.o.

se sídlem: Růžová 110, 250 66 Zdiby

IČO: 070 22 611

DIČ: CZ07022611

zastoupená: Ing. Bc. Lenkou Rothovou, jednatelkou společnosti

JUDr. Hanou Šmidrkalovou, jednatelkou společnosti

(dále jen „**kupující**“)

- prodávající a kupující společně dále také jen „**smluvní strany**“ nebo samostatně také jen
„**smluvní strana**“ -

následující k u p n í s m l o u v u

(dále jen „**smlouva**“):

I. Úvodní prohlášení

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
 - a) pozemku parc. č. **2522/7** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.579 m², jehož součástí je **stavba bez čp./če.** – jiná stavba, (dále jen „**Budova**“),
 - b) pozemku parc. č. **2522/8** – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m², a
 - c) pozemku parc. č. **2522/59** – ostatní plocha - jiná plocha, o výměře 8.684 m²,vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, pro k. ú. a obec Vimperk, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Prachatice,

(dále jen „**Nemovitosti**“).

2. Prodávající dále výslovně prohlašuje, že v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obecním zřízení (zákon o obcích), ve znění pozdějších předpisů, byl ve dnech 20.04.2018 – 07.05.2018 zveřejněn jeho záměr č. 25/14/2018 ohledně prodeje Nemovitostí dle této smlouvy.

II. Předmět koupě

Smluvní strany se dohodly, že prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti s veškerým příslušenstvím a součástmi (dále jen „**předmět koupě**“) kupující do jejího výlučného vlastnictví a kupující pak Nemovitosti s veškerým příslušenstvím a součástmi do svého výlučného vlastnictví takto kupuje za kupní cenu dle čl. III. této smlouvy.

III. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za předmět koupě činí částku

----- 2.151.000,- Kč -----

----- slovy: **dvamiliónystopadesátjednatisíckorunčeských** -----.

2. Tato kupní cena je vyšší než cena v místě a čase obvyklá stanovená znaleckým posudkem č. 3833/2015 vypracovaným znalkyní Evou Petschovou. Jedná se o nabídkovou cenu podanou při podávání nabídek na zveřejněný záměr prodávajícího č. 25/14/2018 ohledně prodeje Nemovitostí.
3. Smluvní strany prohlašují, že celková kupní cena za předmět koupě byla zaplacená kupující na účet prodávajícího č. 19–722281/0100, v.s. 3112000326 před uzavřením této smlouvy.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že před uzavřením této smlouvy kupující uhradila prodávajícímu také náklady na ocenění předmětu koupě, které prodávající v průběhu přípravy této smlouvy vynaložil a které dle uhrazených faktur prodávajícím činí částku 2.500,- Kč.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující rovněž uhradí správní poplatek za vklad vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí.
6. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující jakožto nabyvatelka vlastnického práva k předmětu koupě.

IV. Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající výslovně prohlašuje, že Nemovitosti (včetně jejich součástí a příslušenství) jsou bez jakýchkoliv právních vad, tj. nevážnou na něm žádná věcná práva (práva zástavní, práva stavby, reálná břemena, služebnosti, předkupní práva atd.) nebo jiná práva (včetně práv nájemních), dluhy nebo jiné závazky a omezení převodu, takže předmět koupě je prost všech práv třetích osob, ať již registrovaných či neregistrovaných v katastru nemovitostí, s výjimkou případných práv ve prospěch kupující.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že Nemovitosti jsou zařazeny dle Územního plánu Vimperk do plochy smíšené obytné SO – stav.
3. Kupující výslovně prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámila s fyzickým i právním stavem předmětu koupě. Kupující si předmět koupě prohlédla a je jí znám jeho stav, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a co je jeho součástí a příslušenstvím. Zejména si je vědoma faktu, že k možnosti realizace projektu kupující

ve smyslu čl. V. této smlouvy bude nutné navýšit kapacitu místní ČOV nebo jiným způsobem vyřešit odkanalizování Nemovitostí (dále i jen „Vybudování ČOV“), neboť stávající kapacita ČOV nebude při deklarovaném množství ubytovacích prostor postačující. Kupující bere v tomto ohledu na vědomí, že je povinností prodávajícího provést Vybudování ČOV na své náklady. Smluvní strany se dále dohodly, že nedojde-li do 31.12.2020 k Vybudování ČOV, je kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě do 5 (pěti) pracovních dní ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupující do katastru nemovitostí prodávající předá a kupující převezme předmět koupě, o čemž bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

V. Projekt kupující

1. Kupující tímto deklaruje, že Budovu, resp. bývalou ubytovnu mužstva na pozemku parc. č. 2522/7, přebuduje na zařízení poskytující sociální služby klientům trpícím různými formami demence, jakými jsou například Alzheimerova nemoc, Parkinsonova nemoc či jiné choroby, při využití vícezdrojového způsobu financování provozu tohoto zařízení (dále jen „zařízení se zvláštním režimem“).
2. Smluvní strany se proto dohodly, že kupující se zavazuje nejpozději do **31.12.2019** podat u věcně a místě příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení na provedení stavebních úprav **Budovy, jejichž účelem bude přebudování Budovy na zařízení se zvláštním režimem** (dále jen „stavební povolení“). Kupující se dále zavazuje, že během následného správního řízení bude příslušnému stavebnímu úřadu poskytovat potřebnou součinnost v přiměřených lhůtách tak, aby žádosti o vydání stavebního povolení mohlo být stavebním úřadem vyhověno nejpozději do **31.03.2020**.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující se následně zavazuje provést a dokončit výše uvedené stavební úpravy Budovy a okolních pozemků (včetně kolaudace) s tím, že veškeré stavební práce a celé přebudování Budovy a okolních pozemků na zařízení se zvláštním režimem bude dokončeno a zkolaudováno nejpozději do **31.12.2022**. V případě, že k užívání výsledků stavební činnosti kupující nebude dle právních 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 v odst. 1 tohoto článku, tj. jako zařízení se zvláštním režimem.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení závazku kupující dokončit přestavbu Budovy na zařízení se zvláštním režimem (včetně kolaudace) v termínu dle odst. 3 tohoto článku, tj. do **31.12.2022**, může prodávající po kupujícím požadovat úhradu smluvní pokuty až do výše 100.000,- Kč.
5. V případě, že kupující nepožádá v termínu uvedeném v odst. 2 tohoto článku o vydání stavebního povolení, nebude poskytovat stavebnímu úřadu součinnost dle odst. 2 tohoto článku či nezahájí v termínu nejpozději do **30.09.2020** 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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo jej nahrazujících předpisů), bude prodávající oprávněn od této smlouvy po dobu porušení či prodlení kupující odstoupit. Prodávající bude také oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud kupující v termínu

- nejpozději do **31.07.2023** ne zahájí na předmětu koupě svůj podnikatelský projekt uvedený v odst. 1 tohoto článku, tj. nezačne provozovat zařízení se zvláštním režimem.
6. 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 bude prodávající v prodlení s Vybudováním ČOV a dále po dobu, po kterou nebude kupující poskytována potřebná součinnost ze strany orgánů státní správy ve lhůtách stanovených správním řádem či jinými právními předpisy (to se týká zejména prodlení kupující způsobeného průtahy správních řízení nad rámec zákonem stanovených správních lhůt). Stejně tak se smluvní strany dohodly, že smluvní pokuty a sankce dle předchozího odstavce se neuplatní v případě, kdy kupující prokáže, že porušení její povinnosti či prodlení se splněním takové povinnosti bylo způsobeno výhradně:
 - a) okolnostmi na straně prodávajícího, o kterých kupující nemohla s vynaložením péče řádného hospodáře vědět před uzavřením této smlouvy;
 - b) 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;
 - c) v důsledku nezákonných či vadných rozhodnutí orgánů státní správy či orgánů veřejné moci; nebo
 - d) v důsledku šikanózních nebo zjevně neopodstatněných či nedůvodných právních jednání či jiných kroků ze strany třetích osob (zejména podávání nedůvodných námitek či opravných prostředků).
 7. Smluvní strany se dále dohodly, že k tíži předmětu koupě a ve prospěch prodávajícího se jako **právo věcné zřizuje právo zákazu zcizení** Nemovitostí bez písemného souhlasu prodávajícího, a to na dobu určitou do **31.12.2023**. 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 Nemovitostech bude k zajištění úvěru poskytnutého kupující 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.**
 8. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě podstatné změny podmínek na trhu s byty v sociálních zařízeních se k žádosti kupující zavazují vzájemně jednat o přiměřené úpravě smluvních podmínek v reakci na uvedené změny. Smluvní strany jsou vždy oprávněny vzájemnou dohodou podmínky této smlouvy upravit.

VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že kupující se stane vlastníkem předmětu koupě okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad tohoto práva k příslušnému katastrálnímu úřadu. Do té doby budou smluvní strany vázány svými projevy vůle dle této smlouvy.
2. Kupující a prodávající se rovněž dohodli, že pokud bude příslušným katastrálním úřadem pravomocně rozhodnuto, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy 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 Nemovitostí dále pokračovat. V případě, že by přesto nebyl

proveden vklad vlastnického práva k Nemovitostem pro kupující nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je každá ze smluvních stran oprávněna odstoupit od této smlouvy. Odstoupit od této smlouvy není oprávněna ta smluvní strana, která svým jednáním či opomenutím způsobila, že nedošlo k povolení vkladu vlastnického práva kupující k Nemovitostem do katastru nemovitostí ve lhůtě dle předchozí věty. V případě odstoupení od smlouvy je prodávající povinen vrátit celkovou kupní cenu zaplacenou dle čl. III. této smlouvy zpět kupující, a to do 14 dnů od doručení oznámení o odstoupení jedné smluvní strany druhé smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že tato je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že jejímu obsahu, se kterým se seznámili, rozumí a souhlasí s ním. Na důkaz všech těchto skutečností pak tuto smlouvu níže vlastnoručně podepisují.
4. Tato smlouva byla sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž po podpisu dvě obdrží kupující, dvě obdrží prodávající a jedno vyhotovení je určeno pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice.
5. Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Vimperk na jeho 32. zasedání konaném dne 14.05.2018, a to usnesením číslo: 661.

Prodávající:

Kupující:

Ve Vimperku, dne 29.05.2018

Ve Zdibech dne 25.05.2018

.....
Město Vimperk

Mgr. Pavel Dvořák, v. r.
starosta města

.....
PŘÍTOMNÁ MINULOST s.r.o.

Ing. Bc. Lenka Rothová, v. r.
JUDr. Hana Šmidrkalová, v. r.
jednatelé společnosti