

Kupní smlouva se smlouvou zástavní a se zřízením předkupního práva

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle ustanovení § 2079 a násl., § 1309 a násl. a § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) tyto smluvní strany:

1. Město Beroun

IČ 00233129

se sídlem: Husovo nám. 68, 266 43 Beroun-Centrum

zastoupené starostou města Mgr. Ivanem Kúsem

(dále jen „**prodávající**“)

a

2. TIFANNYS spol. s r.o.

IČ: 16736010

se sídlem: Beroun, Na Veselou 909, PSČ 26601

zastoupená jednatelem společnosti Ing. Vojtěchem Matějčkem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C,

vložka 72393

(dále jen „**kupující**“)

Čl. I.

Vlastnické vztahy

Prodávající prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, jediným a výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků:

- **p.č. 2065/1** o výměře 22788 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/1** o výměře 52740 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/2** o výměře 564 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/3** o výměře 790 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/4** o výměře 322 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/6** o výměře 90 m² - ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2117/7** o výměře 4 m² ostatní plocha, jiná plocha
- **p.č. 2129/3** o výměře 139 m² ostatní plocha, manipulační plocha,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Beroun a katastrální území Beroun.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává pozemky uvedené v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi (dále jen „předmět prodeje“ nebo „převáděné nemovitosti“) kupujícímu a kupující je kupuje a přijímá do svého vlastnictví za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy.
2. Nemovitosti tvořící předmět prodeje podle čl. I. této smlouvy jsou popsány ve znaleckém posudku znalce Ing. Jiřího Baxy č. 1113 - 34/2015 ze dne 30. 6. 2015.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1. Kupní cena je sjednána dohodou smluvních stran ve výši obvyklé ceny předmětu převodu stanovené výše uvedeným znaleckým posudkem č. 1113-34/2015 ze dne 30. 6. 2015 a činí celkem částku **50.300.000,- Kč** (slovy: padesát milionů tři sta tisíc korun českých).
2. Kupující se zavazuje kupní cenu ve výši **50.300.000,- Kč** uhradit prodávajícímu bezhotovostním převodem na účet prodávajícího číslo: **19-326131/0100, pod variabilním symbolem 9061000277** takto:

2.1 První část kupní ceny ve výši 15.300.000,- Kč (slovy: patnáct milionů tři sta tisíc korun českých) uhradí kupující **do 15 dnů** ode dne podpisu této smlouvy kupujícím.

Závazek kupujícího zaplatit první část kupní ceny je splněn připsáním částky odpovídající první části kupní ceny na účet prodávajícího. Bez zbytečného odkladu po připsání této částky na účet prodávajícího podá prodávající návrh na vklad práva vlastnického ve prospěch kupujícího a návrh na vklad zástavního práva podle čl. VIII. bodu 1. této smlouvy do katastru nemovitostí.

2.2 Zbývajících část kupní ceny ve výši 35.000.000,- Kč (slovy: třicet pět milionů korun českých) uhradí kupující ve dvou splátkách na účet prodávajícího takto:

1. splátku ve výši 17.500.000,- Kč (slovy: sedmnáct milionů pět set tisíc korun českých) uhradí kupující ve lhůtě **do 30. 6. 2017**.

2. splátku ve výši 17.500.000,- Kč (slovy: sedmnáct milionů pět set tisíc korun českých) uhradí kupující ve lhůtě **do 31. 8. 2018**.

Závazek kupujícího zaplatit výše uvedené splátky je splněn připsáním částky odpovídající příslušné splátce na účet prodávajícího.

3. Celá kupní cena převáděných nemovitostí bude splacena **nejpozději do 31. 8. 2018**. Porušením tohoto závazku není, pokud kupující uhradí zbývajících část kupní ceny dříve než je uvedeno výše.
4. Smluvní strany se dohodly, že nezaplacením kterékoli splátky kupní ceny řádně a včas podle výše uvedeného bodu 2.2 tohoto článku se stává splatná celá do té doby neuhrazená část kupní ceny, a to do 45 dnů ode dne, kdy nebyla uhrazena řádně a včas kterákoli splátka.
5. Až do úplného zaplacení kupní ceny se kupující zavazuje, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I této smlouvy nepřevéde na jinou osobu ani je nijak smluvně nezatíží bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího a o převedené nemovitosti bude pečovat s péčí řádného hospodáře. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn udělení souhlasu podmínit tím, že částku, kterou kupující získá prodejem převáděných nemovitostí podle této smlouvy, použije na úhradu zbytku neuhrazené kupní ceny podle této smlouvy.
6. Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, plátcem DPH. Prodej podle této kupní smlouvy je osvobozeným plněním podle § 56 zákona o DPH.

IV.

Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení kupujícího s úhradou kterékoli části kupní ceny řádně a včas podle čl. III. bodu 2. této smlouvy je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.

2. Smluvní strany dále sjednávají **smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč** (slovy:pět milionů korun českých) pro případ, že kupující převede vlastnické právo k převáděným nemovitostem na jinou osobu nebo je smluvně zatíží bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího podle čl. III. bodu 5. této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje uhradit smluvní pokutu na účet prodávajícího na základě penalizační faktury vystavené prodávajícím, a to ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne vystavení této faktury.
4. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody, a to ani ve výši smluvní pokuty přesahující. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na splnění povinnosti, která byla porušena, nevyplývá-li z povahy takové povinnosti jinak.

V.

Odstoupení od smlouvy

1. Prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud bude kupující v prodlení s úhradou kterékoliv části kupní ceny podle čl. III. bodu 2.1 nebo bodu 2.2 bodu této smlouvy delším 30 dnů.
2. Odstoupení musí být učiněno písemně a nabývá účinnosti jeho doručením kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší od počátku. Vzniklý nárok prodávajícího na smluvní pokutu odstoupením od smlouvy nezaniká.
3. V případě odstoupení od smlouvy je prodávající oprávněn započíst smluvní pokutu (případně její část) proti uhrazené části kupní ceny. Zůstatek uhrazené kupní ceny vrátí prodávající kupujícímu do 45 dnů po odstoupení od této smlouvy.
4. V případě odstoupení prodávajícího od smlouvy se kupující zavazuje, že ponese veškeré náklady a výlohy s tím spojené, tj. zejména výlohy za poplatky a náklady řízení ve věci opětovného nabytí a zápisu vlastnického práva prodávajícího k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí a že poskytne prodávajícímu nezbytnou součinnost s tím související.

VI.

Zástavní právo

1. K zajištění pohledávky prodávajícího na zaplacení zbývajících částí kupní ceny podle čl. III. bodu 2. této smlouvy v celkové výši 35.000.000,- Kč (slovy:třicet pět milionů korun českých) a k zajištění úhrady případné smluvní pokuty podle čl. IV. této smlouvy zřizuje kupující touto smlouvou ke dni nabytí vlastnictví ve prospěch prodávajícího zástavní právo k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I. této smlouvy. Prodávající toto zástavní právo přijímá.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že ke vzniku zástavního práva je nutný vklad do katastru nemovitostí.
3. Návrh na vklad zástavního práva bude podán společně s návrhem na vklad práva vlastnického ve prospěch kupujícího podle této smlouvy.
4. Toto zástavní právo zaniká splněním všech závazků, k jejichž zajištění bylo zřízeno. Prodávající se zavazuje, že vydá kupujícímu potvrzení o zániku zástavního práva neodkladně poté, kdy budou splněny všechny závazky kupujícího vyplývající z této smlouvy a poskytne kupujícímu potřebnou součinnost k podání návrhu na výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí.

VII.

Předkupní právo

1. Kupující zřizuje ve prospěch prodávajícího k převáděným nemovitostem uvedeným v čl. I. této smlouvy v souladu s ustanovením § 2140 občanského zákoníku předkupní právo. Předkupní právo bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí.

2. Kupující a jeho právní nástupci písemně nabídnou v případě jakéhokoli zcizení převáděných nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy nebo jen některé z nich ke koupi prodávajícímu.
3. Návrh na vklad předkupního práva bude podán společně s návrhem na vklad práva vlastnického ve prospěch kupujícího podle této smlouvy.

VIII.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti, ani žádná práva třetích osob, na které by měl stranu kupující upozornit, vyjma níže uvedených práv.
2. Prodávající upozorňuje kupujícího na skutečnost, že na pozemcích p.č. 2065/1, p.č. 2117/3, p.č. 2117/6 a p.č. 2129/3 v k.ú. Beroun je věcné břemeno spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy (kabelové vedení VN v délce 167,1 bm, kabelové vedení NN v délce 0,2bm) a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu dle GP 5037-209/2012. Věcné břemeno je sjednáno na dobu technologické životnosti elektrického rozvodného zařízení pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, IČ: 24729035 (číslo stavby IV-12-6013822/3).
3. Dále prodávající upozorňuje kupujícího na skutečnost, že v pozemku p.č. 2065/1 v k.ú. Beroun je umístěno vedení vodovodního řadu a v pozemku p.č. 2117/1 přepad z vodojemu, který je nedílnou součástí vodárny Na Veselé, které jsou ve vlastnictví společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, Beroun, Mostníkovská 255, PSČ 26641, IČ: 46356975 .
4. Prodávající dále upozorňuje kupujícího, že na pozemcích, které jsou předmětem prodeje, je umístěna stavba Golfového areálu Beroun (terénní úpravy golfového hřiště – odpaliště, jamkoviště, dráhy, komunikace, parkoviště, odstavné plochy, nádrže na vodu, podzemní rozvody umělého zavlažování), která je ve vlastnictví kupujícího a je provozována kupujícím.
5. Kupující prohlašuje, že je mu stav předmětných nemovitostí dobře znám, neboť si je prohlédl a fakticky je užívá a že se seznámil se znaleckým posudkem uvedeným v čl. II. bodě 2. této smlouvy.
6. Kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, ve kterém jsou převáděné nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námitky.
7. Smluvní strany se s ohledem na současné faktické užívání převáděných nemovitostí kupujícím dohodly, že převáděné nemovitosti nebudou fyzicky předávány.

IX.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického, zástavního a předkupního práva podá na Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, prodávající, a to nejdéle ve lhůtě 10 pracovních dnů od uhrazení první části kupní ceny podle čl. III. bodu 2.1 této smlouvy.
2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

3. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.
4. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí podle této smlouvy uhradí kupující. Smluvní strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel nemovitých věcí, tj. kupující.
5. Smluvní strany se dohodly, že náklady za zpracování znaleckého posudku uvedeného v čl. II. bodě 2. této smlouvy ve výši **4.900,- Kč** uhradí kupující prodávajícímu bezhotovostním převodem na účet prodávajícího **326131/0100**, a to **pod variabilním symbolem 3073028316**, do 10 dnů od podpisu této smlouvy kupujícím.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Záměr obce převést předmětné nemovitosti byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v zastupitelstvu města vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Beroun od 26. 11. 2015 do 11. 12. 2015 v souladu s § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno v souladu s § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesením Zastupitelstva města Beroun č.84/2016 dne 22. 6. 2016. Tím byly splněny podmínky, kterými zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna bez jakéhokoli omezení na oficiálních webových stránkách města Beroun (www.mesto-beroun.cz) a na Portálu veřejné správy (<http://portal.gov.cz/>), a to včetně všech případných příloh a dodatků a bez časového omezení. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
4. Prodávají a kupující shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení bude předáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Beroun.

V Berouně dne: 18. 7. 2016

V Berouně dne: 18. 7. 2016

.....
město Beroun
zastoupené starostou města
Mgr. Ivanem Kúsem

.....
TIFANNYS spol. s r.o.
zastoupená jednatelem společnosti
Ing. Vojtěchem Matějčkem