

Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného a zástavního práva

(evidována u prodávajícího pod č. 03001002021 a u kupujícího pod č.....)

kteřou ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. (především dle §§ 2128 až 2131 o koupi nemovité věci) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), dále dle § 2140 a násl. a § 1309 a násl. občanského zákoníku uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1. Prodávající:

Město Třebíč, se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 104/ 55
zastoupené místostarostou Ing. Pavlem Janatou, (pověřený k podpisu na základě usnesení zastupitelstva města 9/6/ZM/2018 ze dne 20.11.2018)
Bankovní spojení: Komerční banka Třebíč, č. ú. 19-329711/0100, v. s. 9052002021
IČ: 00290629
DIČ: CZ00290629
(dále jako prodávající nebo z titulu předkupního práva předkupník nebo z titulu zástavního práva zástavní věřitel)

a

2. Kupující:

Lékařský dům, spol. s r. o., se sídlem Vltavínská 1289/10, 674 01 Třebíč
zastoupená MUDr. Miroslavem Janíčkem, jednatelem a MUDr. Borisem Hronzou, jednatelem
IČ: 60719974
DIČ: CZ60719974
Bankovní spojení: 508802514/0600
(dále jako kupující nebo z titulu předkupního práva dlužník nebo z titulu zástavního práva zástavní dlužník)

takto:

I.

Prodávající prohlašuje, že je na základě **Smlouvy o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce** ze dne 01.04.1997, uzavřené dle zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění, mezi Fondem národního majetku ČR a městem Třebíč, vlastníkem **pozemku p. č. st. 6027 – zast. plocha a nádvoří o výměře 1076 m², jehož součástí je stavba č. p. 1346 – stavba občanského vybavení na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky, a pozemku p. č. st. 6758 – zast. plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba bez č. p. – objekt občanské vybavenosti na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky, vše v k. ú. a obci Třebíč.**

Tyto nemovité věci jsou ve prospěch prodávajícího zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, na LV č. 10001.

II.

Prodávající tímto prodává kupujícímu tyto výše popsané nemovité věci: **pozemek p. č. st. 6027 – zast. plocha a nádvoří o výměře 1076 m² jehož součástí je stavba č. p. 1346 – stavba občanského vybavení na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky a pozemek p. č. st. 6758 – zast. plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba bez č. p. – objekt občanské vybavenosti na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce**

Horka – Domky, vše v k. ú. a obci Třebíč, a to se všemi právy, součástmi a příslušenstvím (včetně topného kanálu – teplovodní potrubí propojující budovu č. p. 1289 a 1346 a strojního zařízení výměňkové stanice), jak je užíval nebo byl oprávněn je užívat.

III.

1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci specifikované v článku II. této smlouvy s veškerým příslušenstvím, právy a součástmi za dohodnutou celkovou kupní cenu **17.770.000 Kč** (slovy: sedmnáctmilionůsedmsetšedesátisíc korun českých) kupujícímu, který tyto nemovité věci s příslušenstvím, právy a součástmi, ve stavu, jak se nacházejí ke dni uzavření této kupní smlouvy, za tuto kupní cenu přejímá a kupuje do svého vlastnictví.
Toto dodání nemovité věci je dle § 56, odst. 3a) zákona 235/2004 Sb. osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Kupující zaplatí kupní cenu dohodnutou v odst. 1. tohoto článku prodávajícímu na jeho účet č. 19-329711/0100, v. s. 9052002021, v pěti splátkách takto:
3.554.000 Kč do 1 roku ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami
3.554.000 Kč do 2 let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami
3.554.000 Kč do 3 let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami
3.554.000 Kč do 4 let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami
3.554.000 Kč do 5 let ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami
3. Kupující je povinen nejpozději při podpisu této smlouvy uhradit k rukám prodávajícího částku 2.000 Kč, odpovídající výši správního poplatku spojeného s vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že kupující tuto částku určenou na úhradu uvedeného správního poplatku prodávajícímu nezaplatí, prodávající není povinen tuto kupní smlouvu podepsat a uzavřít.

IV.

1. Kupující se zavazuje užívat výše uvedený předmět koupě k účelu, ke kterému byl stavebně určen, tj. zdravotnické zařízení - poskytování především stomatologické a zdravotnické péče nejméně na 50 let.
2. Kupující se dále zavazuje nezatížit převážené nemovité věci dle této smlouvy věcným břemenem, zástavním právem, dluhy nebo jiným věcným právem nebo jinými závazky po dobu, po kterou nebude zaplacená celá kupní cena (viz čl. III. výše). Pokud kupující jakkoli poruší svůj závazek, sjednaný v tomto článku, může prodávající vyúčtovat kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé porušení, a to pokud nenastane situace popsaná v odst. 3 tohoto článku.
3. V případě porušení kterékoli povinnosti ujednané v odst. 1. nebo odst. 2. tohoto článku kupujícím půjde o podstatné porušení této smlouvy kupujícím a prodávající může od této smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení kupujícímu. Kupující je v tomto případě povinen poskytnout prodávajícímu veškerou nutnou součinnost, aby mohla být provedena změna odpovídající odstoupení od této smlouvy v katastru nemovitostí (tj. aby jako vlastník předmětných nemovitých věcí bylo zapsáno opět město Třebíč), a to na písemnou výzvu prodávajícího v termínu stanoveném prodávajícím (jedná se především o souhlasné prohlášení smluvních stran o odstoupení od smlouvy, učiněné případně i formou notářského zápisu, pokud jej bude katastrální úřad k provedení výše uvedené změny vyžadovat).
V případě, že kupující tuto svoji povinnost poskytnout součinnost k provedení změny v katastru nemovitostí ve stanoveném termínu neposkytne, může prodávající vyúčtovat kupujícímu smluvní pokutu v částce 100.000 Kč.
Pokud prodávající využije zde zakotvené možnosti odstoupit od této smlouvy, může současně (tj. vedle odstoupení) vyúčtovat kupujícímu za porušení smlouvy (jde o podstatné porušení smlouvy, jehož důsledkem je odstoupení od smlouvy) smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč.

4. Smluvní strany se tímto dle ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku dohodly na **zřízení předkupního práva k převáděným nemovitým věcem**, tj. k **pozemku p. č. st. 6027 – zast. plocha a nádvoří o výměře 1076 m², jehož součástí je stavba č. p. 1346 – stavba občanského vybavení na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky**, a k **pozemku p. č. st. 6758 – zast. plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba bez č. p. – objekt občanské vybavenosti na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky**, vše v k. ú. a obci Třebíč, ve prospěch prodávajícího (předkupníka), **kdy předkupní právo se sjednává jako právo věcné**. Kupujícímu (jako dlužníkovi) z tohoto předkupního práva vzniká povinnost nabídnout věc (výše uvedené nemovité věci nebo kteroukoli z nich) předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému). Tímto ujednáním se předkupní právo rozšiřuje i na jiné způsoby zcizení, které jsou pro potřebu předkupního práva postaveny koupi na roveň. Toto předkupní právo je zřízeno jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 2144 občanského zákoníku. Nabídku učiní prodávající (v této smlouvě nyní kupující) předkupníkovi ohlášením všech podmínek – dále viz § 2147 občanského zákoníku. Přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím (v této smlouvě nyní kupující) a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým. Smluvní strany ujednaly, že předkupník zaplatí kupní cenu do 3 měsíců ode dne, kdy obdrží tuto nabídku.
- V případě, že osoba povinná z předkupního práva (dlužník) poruší svoji zde ujednanou povinnost nabídnout ke koupi předmětné nemovité věci předkupníkovi, může předkupník vyúčtovat osobě povinné z předkupního práva (dlužníkovi) smluvní pokutu 500.000 Kč. Předkupní právo podle této smlouvy se mezi účastníky sjednává bezplatně, s čímž smluvní strany výslovně souhlasí.
5. Smluvní strany se dále tímto dle ustanovení § 1309 a násl. občanského zákoníku dohodly na **zřízení zástavního práva** váznoucího na převáděných nemovitých věcech, tj. na **pozemku p. č. st. 6027 – zast. plocha a nádvoří o výměře 1076 m², jehož součástí je stavba č. p. 1346 – stavba občanského vybavení na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky** a na **pozemku p. č. st. 6758 – zast. plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba bez č. p. – objekt občanské vybavenosti na ul. Vltavínská v Třebíči, část obce Horka – Domky**, vše v k. ú. a obci Třebíč, kdy tímto zástavním právem je zajištěn dluh zástavního dlužníka vůči zástavnímu věřiteli z titulu zaplacení kupní ceny ve výši 17.500.000 Kč a jejího příslušenství (úrok z prodlení v případě prodlení s platbou) kupujícím a budoucím dluhů zástavního dlužníka vůči zástavnímu věřiteli z titulu případně uplatněných smluvních pokut do celkové výše 1.000.000 Kč. Toto zástavní právo se sjednává na dobu do zaplacení kupní ceny (viz čl. III. této smlouvy) a jejího příslušenství (úrok z prodlení v případě prodlení s platbou).
6. Pokud je v této smlouvě sjednána smluvní pokuta, dohodly se smluvní strany, že vedle smluvní pokuty má věřitel právo i na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. V této smlouvě sjednané smluvní pokuty budou splatné do 14 dnů ode dne, kdy kupující obdrží vyúčtování smluvní pokuty.

V.

1. Kupující prohlašuje, že se se stavem prodáváných nemovitých věcí podrobně seznámil před podpisem této smlouvy, a že tento je mu dobře znám a v tomto stavu tyto nemovité věci za podmínek dohodnutých v této smlouvě a za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.
2. Proávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy na předmětných nemovitých věcech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a vady.
3. Proávající prohlašuje, že kupujícího při sjednávání kupní smlouvy upozornil na všechny vady převáděných nemovitých věcí, o kterých ví.

VI.

Kupující se stane vlastníkem převáděných nemovitých věcí vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu na základě této smlouvy. Ke stejném dni vzniká předkupní právo a zástavní právo, obě tato práva váznoucí na převáděných nemovitých věcech.

VII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejími účastníky a tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.
2. Prodávající předá kupujícímu předmět koupě do 10 dnů poté, co obdrží od Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, vyrozumění o provedeném vkladu práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. O předání bude pořízen protokol, potvrzený oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je tímto zmocněn podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí k nemovitým věcem převáděným touto smlouvou u příslušného katastrálního úřadu, a to včetně návrhu na vklad předkupního práva zřízovaného jako právo věcné, a zástavního práva, která jsou rovněž zřízena touto smlouvou.

VIII.

Daně a poplatky s touto smlouvou spojené uhradí smluvní strany dle příslušných platných právních předpisů.

IX.

1. Pro případ pochybností o doručení konkrétní písemnosti (např. odstoupení od smlouvy, vyúčtování smluvní pokuty nebo vzniklé škody) kupujícímu nebo v případě, že kupující doručení písemnosti zmaří nebo její přijetí odmítne, se sjednává, že bude za den doručení písemnosti kupujícímu považován den, kdy se písemnost dostane do sféry vlivu kupujícího.
2. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, kdy po podpisu kupní smlouvy oběma smluvními stranami (tj. uzavření smlouvy) obdrží dvě vyhotovení prodávající, dvě vyhotovení kupující a jedno vyhotovení bude použito pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu s tím, že poté, co bude vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, že vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy byl do katastru nemovitostí proveden.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městem Třebíčí, která bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že jejich osobní údaje uvedené v této smlouvě budou zpracovávány pro účely vedení evidence smluv. Dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. **Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv** dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Toto zveřejnění je podmínkou účinnosti této smlouvy. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí prodávající.
5. Dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v účinném znění, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
 - Záměr prodeje výše uvedených nemovitých věcí byl prodávajícím řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dne 19.11.2020 na dobu 15 dní.
 - O prodeji výše uvedených nemovitých věcí kupujícímu a o zřízení předkupního a zástavního práva, která zatíží výše uvedené nemovité věci, rozhodlo za prodávajícího zastupitelstvo města dne 28.01.2021, na svém 1. zasedání, usnesení č. 3/1/ZM/2021.

X.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlásili, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

XI.

Podle této smlouvy, především ve smyslu znění jejího čl. II. a dále též čl. IV. odst. 4. a 5., provede Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, na příslušném listu vlastnictví pro k. ú. a obec Třebíč zápis související se změnou vlastnictví a se zřízením předkupního práva jako práva věcného a zástavního práva.

V Třebíči dne 29.03.2021

V Třebíči dne 01.04.2021

Kupující

Prodávající

Lékařský dům, spol. s r. o.

město Třebíč

.....
MUDr. Miroslav Janíček, jednatel
MUDr. Boris Hronza, jednatel

.....
Ing. Pavel Janata, místostarosta