

Návrh KS BTC č. 14 ze dne 7.6.2012
KUPNÍ SMLOUVA SE SMLOUVOU ZÁSTAVNÍ
č. 1218313...
uzavřená mezi účastníky:

1. Česká republika – Ministerstvo obrany
se sídlem v Praze, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
zastoupená Ing. Josefem LACHMANEM,
ředitelem odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem
sekce správy majetku Ministerstva obrany,
pověřeným dle § 7 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.
ministrnyí obrany ČR
č.j. 1615/2007-8764 ze dne 31. srpna 2007
nám. Svobody 471, 160 01 Praha 6,
IČ: 60162694
DIČ: CZ 60162694
bankovní spojení: Česká národní banka v Praze
číslo účtu: 10129-404881/0710
(dále jen „prodávající“)

a

2. Bytové družstvo Nad Olšínami 19-25
se sídlem Praha 10, Vinohrady, Nad Olšínami 2477/19, PSČ 100 00
jednající předsedou představenstva Ing. Petrem HUŠKEM a místopředsedou
představenstva Danielem SMRČKOU,
zapsané v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl
Dr, vložka 7626.
IČ: 248 41 927
bankovní spojení:
číslo účtu:
(dále jen „kupující“)

podle ustanovení § 152 a 588 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), § 21 a 31 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), a ustanovení souvisejících **takto:**

I. Základní ujednání

Z této smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost zaplatit prodávajícímu kupní cenu a předmět koupě převzít do svého vlastnictví.

II. Předmět koupě

1. **Předmětem koupě je** tento majetek prodávajícího:
pozemky:

- p.č. 4060/10, o výměře 186 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území
- p.č. 4060/11, o výměře 180 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území
- p.č. 4060/12, o výměře 183 m², zastavěná plocha a nádvoří, památkově chráněné území

- p.č. 4060/13, o výměře 181 m², zastavěná plocha a nádvoří, chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území,

budovy zapisované do katastru nemovitostí:

- č.p. 2477, bytový dům, památkově chráněné území, na p.č. 4060/10
- č.p. 2478, bytový dům, památkově chráněné území, na p.č. 4060/11
- č.p. 2479, bytový dům, památkově chráněné území, na p.č. 4060/12
- č.p. 2480, bytový dům, památkově chráněné území, na p.č. 4060/13

to vše v k.ú. Vinohrady, zapsané na LV č. 707 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze (dále jen „katastrální úřad“).

Předmět koupě zahrnuje součásti a příslušenství uvedených nemovitosti podle Znaleckého posudku (viz čl. III. odst. 2 této smlouvy) a **spoluvlastnický podíl (ideální polovina) přivaděče tepla na pozemcích p.č. 4409 a p.č. 4060/2.**

2. Nabývací tituly předmětu koupě, které zakládají vlastnictví České republiky a příslušnost hospodařit Ministerstva obrany:

- Kupní smlouva Č.j. 47.446-XI-6-50 ze dne 10.2.1953 pod čd 2487
- Rozhodnutí o vyvlastnění Výst.12065-330-A-10-1963 ze dne 5.10.1963
- Rozhodnutí o vyvlastnění Výst.10313-330-1-10-1963 ze dne 19.9.1963
- Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku Čís. 44/19.90-22/70 ze dne 5.3.1978
- Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku Čís. 44/19.90-32/68 ze dne 26.9.1968
- Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku Čís. 44/19.90-33/68 ze dne 26.9.1968
- Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku Čís. 44/19.90-34/68 ze dne 26.9.1968
- Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku Čís. 44/19.90-35/68 ze dne 26.9.1968
- Rozhodnutí o přípustnosti stavby vydané Odborem výstavby ONV v Praze 10 ze dne 20.7.1965
- Povolení k trvalému provozu-užívání vydané Odborem výstavby ONV v Praze 10 ze dne 9.11.1967
- Smlouva o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. B-232-00/11 ze dne 21.2.2012.

III. Kupní cena

1. Kupní cena ve výši **53,376.480,- Kč**, slovy: padesáttřímilionytřístasedmdesátšestitísícčtyřistaosmdesát korun českých je účastníky sjednána podle § 22 odst. 1 ZMS.

2. Jako podklad pro sjednání kupní ceny byl použit Znalecký posudek č. 2017-111/2011 znaleckého ústavu Grant Thornton Valuations, a.s. ze dne 15. prosince 2011.

IV. Podmínky platnosti smlouvy

1. Účastníci berou na vědomí, že platnost této smlouvy je podmíněna schválením Ministerstvem financí podle § 22 odst 3. ZMS.

2. Prodávající do 15 pracovních dnů poté, kdy mu bude doručena tato smlouva s podpisy obou jejích účastníků požádá Ministerstvo financí o schválení této smlouvy. Prodávající se dále zavazuje informovat o rozhodnutí Ministerstva financí ČR o schválení či neschválení této smlouvy neprodleně kupujícího, a to e-mailovou zprávou a posléze písemně.

V. Platební podmínky

1. Kupující je povinen zaplatit kupní cenu (viz čl. III. této smlouvy) na účet prodávajícího ve splátkách za těchto podmínek:

- a) Prodávající zašle kupujícímu účetní doklad (fakturu) na první splátku kupní ceny ve výši **13,386.480,- Kč**, (slovy: třináctmilionůtřístasedmdesátšesttisícčtyřistaosmdesát korun českých) současně s kopií této smlouvy, opatřené odpovídající schvalovací doložkou (viz čl. IV. této smlouvy), do 30 pracovních dnů od doručení schválené smlouvy.
- b) Kupující je povinen zaplatit první splátku kupní ceny v celé částce, uvedené v písm. a), před podáním návrhu na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí, a to ve lhůtě splatnosti 90 dnů ode dne vystavení faktury.
- c) Prodávající zašle kupujícímu účetní doklad (splátkový kalendář) na zbývajících část kupní ceny ve výši **39,990.000,- Kč** (slovy: třicetdevětmilionůdevětsedevadesát tisíc korun českých) do 30 dnů ode dne, kdy prodávající podá návrh na vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí. Další splátky na zbývajících část kupní ceny je kupující povinen splnit podle splátkového kalendáře takto:
 - Druhou splátku ve výši **13,330.000,- Kč** (slovy: třináctmilionůtřístatřicettisíc korun českých) s termínem úhrady nejpozději do 15. 12. prvního roku následujícího po zaplacení první splátky;
 - Třetí splátku ve výši **13,330.000,- Kč** (slovy: třináctmilionůtřístatřicettisíc korun českých) s termínem úhrady nejpozději do 15. 12. druhého roku následujícího po zaplacení první splátky;
 - Čtvrtou splátku ve výši **13,330.000,- Kč** (slovy: třináctmilionůtřístatřicettisíc korun českých) s termínem úhrady nejpozději do 15. 12. třetího roku následujícího po zaplacení první splátky.

2. Kupující má právo zaplatit zbývajících část kupní ceny rovnající se druhé až čtvrté splátce kdykoli dříve před termíny uvedenými v odstavci 1 písm. c).

3. Pro případ nesplnění kterékoli ze splátek podle odstavce 1 je splatná celá pohledávka. Prodávající může použít toto právo podle § 565 ObčZ nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.

4. Podle § 567 odst. 2 ObčZ bude dluh splněn připsáním částky na účet prodávajícího, uvedený v této smlouvě, a to pod variabilním symbolem z příslušného účetního dokladu prodávajícího.

5. Pokud se kupující dostane do prodlení s úhradou kterékoli částky, k jejímuž zaplacení je na základě této smlouvy vůči prodávajícímu zavázán, je podle § 517 odst. 2 ObčZ povinen uhradit též úroky z prodlení.

VI. Smluvní pokuta

1. Pokud nebude kterákoli splátka kupní ceny uhrazena řádně a včas (viz čl. V. této smlouvy) bez zavinění prodávajícího, je kupující povinen v každém takovém případě uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1% z příslušné splátky kupní ceny, s jejíž úhradou se kupující dostal do prodlení.

2. Kupující je povinen uhradit smluvní pokutu na základě účetního dokladu (penalizační faktury). Lhůta k zaplacení smluvní pokuty bude činit 30 dnů ode dne vystavení penalizační faktury.

3. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

VII. Zástavní právo

1. K zajištění pohledávky na zaplacení zbývající části kupní ceny podle čl. V. odst. 1 písm. c) této smlouvy v celkové výši **39,990.000,- Kč** (slovy: třicetdevětmilionů-devětsedevadesát tisíc korun českých) a všech dalších případných budoucích peněžitých pohledávek, vzniklých na základě této smlouvy (týkajících se smluvních pokut podle čl. VI. a V. této smlouvy do výše 399.900,- Kč), včetně jejich příslušenství, zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího zástavní právo k zástavě – to je k předmětu koupě specifikovanému v čl. II. odst. 1 této smlouvy, který je zapsán v katastru nemovitostí, a to do konce čtvrtého roku následujícího po zaplacení první splátky podle čl. V. této smlouvy (tzn. do doby úplného zaplacení zbývající části kupní ceny a všech případných penalizačních faktur, týkajících se případně všech smluvních pokut podle této smlouvy, včetně příslušenství).

2. Proávající toto zástavní právo přijímá a souhlasí s vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí k předmětu koupě specifikovanému v čl. II., který je zapsán v katastru nemovitostí.

3. Kupující se zavazuje, že až do úplného zaplacení (podle odst. 1) vlastnické právo k předmětu koupě nepřevé na jinou osobu ani je nijak smluvně nezatíží bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, vyjma zatížení zástavním právem jinému věřiteli, a o převedený předmět koupě bude pečovat s péčí řádného hospodáře.

4. Proávající je oprávněn udělení souhlasu podmínit tím, že částku, kterou získá kupující prodejem předmětu koupě od třetí osoby, použije na úhradu neuhrazeného zbytku do úplného zaplacení (podle odst. 1).

5. Pro případ, že kupující neuhradí prodávajícímu zbývající část pohledávek řádně a včas, má prodávající právo na uspokojení svých pohledávek z výtěžku zpeněžení zástavy.

6. Proávající se zavazuje, že po úplném zaplacení (podle odst. 1) vydá na žádost kupujícího v souladu s § 40 odst. 2 písm. b) a odst. 4 Vyhlášky č. 26/2007 Sb., v platném znění, potvrzení o zániku práva. Na základě tohoto potvrzení je kupující oprávněn požádat katastrální úřad o výmaz zástavního práva.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Proávající je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- a) pokud kupující neuhradí první část kupní ceny řádně a včas,
- b) pokud kupující neuhradí celý zbytek ceny, který se stal splatným podle čl. V. odst. 3. této smlouvy, do 45 dnů ode dne, kdy nebyla uhrazena řádně a včas kterákoli splátka,
- c) pokud kupující převede vlastnické právo k předmětu prodeje na jinou osobu nebo je smluvně zatíží bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího v rozporu s ujednáním v čl. VII. odst. 3. smlouvy.

2. Odstoupení musí být učiněno písemně a nabývá účinnosti jeho doručením kupujícímu. Odstoupením smlouva zaniká od samého počátku. Nárok prodávajícího na smluvní pokutu (viz čl. VI. této smlouvy) a na náhradu škody nezaniká.

3. Již uhrazenou část kupní ceny prodávající vrátí kupujícímu po odečtení smluvní pokuty a započtení náhrady za užívání předmětu prodej do 60 dnů po odstoupení od této smlouvy.

4. Pro případ, že prodávající od této smlouvy odstoupí poté, co bude proveden vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího, potvrzuje kupující svůj výslovný souhlas, aby v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu byl k týmž nemovitostem zapsán zpět vlastník původní, tj. prodávající.

IX. Vklad a nabytí vlastnického práva

1. Na základě této smlouvy lze k nemovitostem uvedeným v čl. II. této smlouvy provést vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího a vklad zástavního práva ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu.

2. Návrh na vklad podá prodávající do 30 dnů po uhrazení první části kupní ceny podle čl. V. odst. 1 písm. a) této smlouvy a případné sankce vyplývající z této smlouvy.

3. Kupující nabývá vlastnické právo k nemovitostem, které se zapisují do katastru nemovitostí, ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

4 Kupující se zavazuje, že do doby, než bude pravomocně povolen vklad práv do katastru nemovitostí podle této smlouvy, nebude na předmětu koupě činit žádné nevratné změny.

5. Účastníci se dohodli na rozvazovací podmínce tak, že pokud bude katastrálním úřadem vklad práv podle této smlouvy pravomocně zamítnut a účastníci se do 30 dnů po právní moci nedohodnou jinak, 31. dnem po uvedené právní moci následky z této smlouvy již nastalé, kromě případné smluvní pokuty, pomínou. Prodávající bez zbytečného odkladu vrátí kupujícím částku, která odpovídá uhrazené kupní ceně na účet kupujícího, uvedený v této smlouvě.

6. Uplatní-li se rozvazovací podmínka podle odst.5, kupující bez zbytečného odkladu vrátí předmět koupě zpět prodávajícímu včetně veškeré převzaté související dokumentace a finančních vyúčtování, a to ve stavu, v jakém je převzal.

X. Další závazky nebo prohlášení účastníků

1. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě (viz čl. II. této smlouvy) přenechává kupujícímu jak stojí a leží podle § 501 ObčZ.

2. Podle § 680 odst. 2. ObčZ kupující vstupuje do právního postavení pronajímatele.

3. Účastníci se dohodli, že veškeré státem zajišťované vztahy, související s provozem tohoto předmětu koupě (s dodavatelem služeb apod.), budou ukončeny prostřednictvím Armádní Servisní, příspěvková organizace, nejpozději dnem předání předmětu koupě podle čl. XI. odst. 2. této smlouvy. Kupující si provoz předmětu koupě návazně nově zajistí sám.

4. Prodávající upozorňuje, že ohledně provozu domu jsou uzavřené smluvní vztahy (upřesnění doklady bude provedeno při předání podle č. XI. této smlouvy):

- elektrická energie:

- od 1.1.2012 do 31.12.2012 dodavatel United Energy Trading a.s., smlouva EL 2011091402;
- distributor – PRE a.s., Na Hroudě 1492/4 100 05 Praha 10;

- plyn dodavatel od 1.1.2012 do 31.12.2012 dodavatel Pragoplyn a.s., smlouva č. T- 154-00/11;

- tepelná energie – Pražská teplárenská, a.s.; se kterou je do 30.09.2012 uzavřena Dohoda o stanovení podílu na předfakturaci tepla a tepelné užitkové vody přes vlastní přivaděč tepla;

- voda a kanalizace - Pražské vodovody a kanalizace, a.s.;

- komunální odpad – Hlavní město Praha;

- úklid zajišťuje AS-MO.

5. Prodávající seznámil kupujícího s tím, že přístup k předmětu koupě vede přes pozemek p.č. 4060/2, k. ú. Vinohrady, který je v „duplicitním“ vlastnictví několika vlastníků.

6. Prodávající seznámil kupujícího s tím, že na druhý spoluvlastnický podíl (ideální polovina) přivaděče tepla na pozemcích p.č. 4409 a p.č. 4060/2, spolu s domy č.p. 2473, č.p. 2474, č.p. 2475, č.p. 2476 a pozemky p.č. 4060/6, p.č. 4060/7, p.č. 4060/8 a p.č. 4060/9, vše v k.ú. Vinohrady, hodlá uzavřít kupní smlouvu s Bytovým družstvem Pod Rapidem

14-20, se sídlem Praha 10, Vinohrady, Pod Rapidem 2473/20, PSČ 100 00. (Odstavec bude ještě upřesněn dle dohody s kupujícím.)

7. Kupující prohlašuje, že si dobře seznámil s aktuálním stavem předmětu koupě.

8. Kupující se zavazuje převzít doklady které souvisejí s vlastnictvím, provozem a převzetím předmětu koupě do svého vlastnictví na základě postupů podle tohoto článku této smlouvy. V případě, že kupující doklady nepřevzme, budou mu doručeny poštou s písemným záznamem o této skutečnosti. V případě, že by nepřevzetím dokladů kupující způsobil státu škodu, bude povinen ji nahradit.

9. Prodávající se zavazuje, že v období ode dne platnosti této smlouvy do dne zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitostem specifikovaným v čl. II. této smlouvy ve prospěch kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí nebude s převáděnými nemovitostmi specifikovanými v čl. II. nijak nakládat, zejména bez předchozího písemného souhlasu kupujícího neučiní žádný úkon směřující k převodu nemovitostí nebo jejich částí na třetí osobu, ke zřízení jakéhokoliv závazku, věcného břemene, zástavního práva, práva nájmu ani jiného práva třetích osob k nemovitostem nebo jejich částí a neučiní žádné podání katastrálnímu úřadu, které by svým obsahem bylo v rozporu s touto smlouvou, ani neučiní jiný úkon týkající se nemovitostí, jehož obsah by byl v rozporu s touto smlouvou.

10. Kupující nese odpovědnost za nahodilé poškození předmětu prodeje od podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Po dobu platnosti zástavního práva, od podání návrhu na vklad, kupující pojistí předmět koupě proti jeho nahodilému poškození.

XI. Předání a vyúčtování

1. Předání dokladů vztahujících se k předmětu koupě a jeho provozu bude provedeno bez zbytečného odkladu po nabytí platnosti této smlouvy (viz čl. IV. této smlouvy).

2. Předání předmětu koupě bude provedeno do 30 dnů po provedení vkladu do katastru nemovitostí (viz čl. IX. této smlouvy a bude o něm pořízen písemný předávací protokol potvrzený oběma účastníky.

3. Vyúčtování plateb souvisejících s provozem předmětu koupě, bytů a nebytových prostor bude provedeno do 2 měsíců po skončení aktuálního účetního období dodavatele.

4. Předání a vyúčtování dle odst. 1. až 3. bude provedeno prostřednictvím Armádní Servisní, příspěvková organizace.

XII. Osvobození od daně

Převod vlastnictví podle této smlouvy je podle § 20 odst. 3 zák. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, od daně z převodu nemovitosti osvobozen.

XIII. Doručování a oznamování důležitých skutečností

1. Kupující bude prodávajícímu doručovat písemnosti podle této smlouvy na adresu: Ministerstvo obrany, odbor pro nakládání s nepotřebným majetkem sekce správy majetku MO, nám. Svobody 471, 160 01 Praha 6.

2. Prodávající bude kupujícímu doručovat písemnosti podle této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

3. Účastníci jsou povinni vzájemně si oznamovat veškeré skutečnosti důležité pro vztahy vyplývající z této smlouvy písemnou formou s prokazatelným doručením druhému účastníkovi – zejména změnu doručovací adresy, změnu peněžního účtu atd.

XIV. Ochrana osobních údajů a poskytování informací

S ohledem na informační povinnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, kupující souhlasí se zpracováním svých nezbytných osobních údajů pro účely vyhotovení a archivace této smlouvy prodávajícím a s případným poskytnutím informací v režimu uvedených zákonů.

XV. Závěrečná ustanovení

1. Je-li na straně kupujícího více účastníků, lze pro jejich společné označení užívat pro zjednodušení i jednotné číslo. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak nebo nevyklučuje-li to povaha závazku, platí, že jsou všichni kupující zavázáni k plnění povinností z této smlouvy, jakož i povinností s ní souvisejících, společně a nerozdílně. To platí i ohledně nároků ze smluvních pokut a případného odstoupení od smlouvy.

2. Tato smlouva je vyhotovena v 7 stejnopisech s platností originálu. Z nich obdrží: prodávající dva, kupující dva, schvalující příslušné ministerstvo jeden a katastrální úřad dva.

3. Tato smlouva může být měněna pouze po dohodě jejích účastníků, a to písemnými, postupně číslovanými, oprávněnou osobou podepsanými dodatky, které ke své platnosti vyžadují dodržení stejných podmínek platnosti, jako u této smlouvy (viz čl. IV. této smlouvy).

4. Tuto smlouvu účastníci uzavírají na základě pravdivých údajů, svobodně a vážně vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci si smlouvu před podpisem přečetli a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

.....
Česká republika - Ministerstvo obrany
zastoupená Ing. Josefem LACHMANEM
ředitelem odboru
pro nakládání s nepotřebným majetkem
sekce správy majetku MO

(prodávající)

.....
Bytové družstvo Nad Olšinami 19-25
jednající předsedou představenstva
Ing. Petrem HUŠKEM

.....
místopředsedou představenstva
Danielem SMRČKOU
(kupující)