

KUPNÍ SMLOUVA A DOHODA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

1) OBEC SLATINICE

se sídlem Slatinice č.p. 50, PSČ 783 42
IČO: 00299456, DIČ: CZ00299456
zastoupená Bc. Ondřejem Mikmekem, starostou
bankovní spojení: XXXXX., číslo účtu: XXXXX
jako prodávající (dále jen „**prodávající**“ nebo „**předkupník**“)

a

2) OLOMOUCKÝ KRAJ

se sídlem Olomouc, Hodolany, Jeremenkova 1191/40a, PSČ 779 00
IČO: 60609460, DIČ: CZ60609460
zastoupený Ing. Josefem Suchánkem, hejtmánem
jako kupující (dále jen „**kupující**“ nebo „**dlužník**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění, tuto

kupní smlouvu a dohodu o zřízení předkupního práva:

I.

(1) Prodávající prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků parc. č. st. 97 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m², jehož součástí je stavba Slatinice, č.p. 26, stavba pro shromažďování většího počtu osob, a parc. č. 43/1 zahrada o výměře 400 m², oba v katastrálním území Slatinice na Hané, obec Slatinice, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Slatinice na Hané (dále také „předmětné nemovitosti“).

(2) Nové Zámky – poskytovatel sociálních služeb, příspěvková organizace, se sídlem Mladeč, Nové Zámky 2, PSČ 784 01, IČO: 70890871, je příspěvkovou organizací, jejímž zřizovatelem je kupující (dále také „příspěvková organizace“).

(3) Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy budou využívány pro realizaci sociální služby poskytované příspěvkovou organizací Olomouckého kraje, konkrétně sociální služby domovy pro osoby se zdravotním postižením dle § 48 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, poskytovanou maximálně 12 osobám se zdravotním postižením se střední mírou podpory.

(4) Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy budou na náklady kupujícího pro účely využití dle odst. 3 tohoto článku nejprve zrekonstruovány, s výjimkou 1.NP v přední – uliční části předmětných nemovitostí, které kupující ponechá k využití stávajícím a případně novým nájemníkům v souladu s čl. VI. této smlouvy.

II.

(1) Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemky parc. č. st. 97 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 964 m², jehož součástí je stavba Slatinice, č.p. 26, stavba pro

shromažďování většího počtu osob, a parc. č. 43/1 zahrada o výměře 400 m², oba v katastrálním území Slatinice na Hané, obec Slatinice za dohodnutou kupní cenu ve výši 6 900 000,- Kč /slovy: šest milionů devět set tisíc korun českých/, a kupující tyto předmětné nemovitosti za dohodnutou kupní cenu do svého vlastnictví, do hospodaření Nových Zámek – poskytovatele sociálních služeb, příspěvkové organizace, se sídlem Mladeč, Nové Zámky 2, PSČ 784 01, IČO: 70890871, kupuje.

(2) Znalecký posudek k předmětu koupě vyhotovil Znalecký a oceňovací ústav s.r.o. dne 21. 6. 2022 pod č. 6715/2022.

(3) Kupní cena bude uhrazena na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, nejpozději do 40 dnů od uzavření této smlouvy.

III.

(1) Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného k předmětným nemovitostem ve prospěch předkupníka. V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem vzniká dlužníkovi povinnost nabídnout předmětné nemovitosti předkupníkovi ke koupi.

(2) Pro případy darování nebo směny budou předmětné nemovitosti nabídnuty předkupníkovi za cenu stanovenou aktuálním znaleckým posudkem.

(3) Předkupní právo se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou.

IV.

(1) Prodávající prohlašuje, že záměr prodat předmětné nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Slatinice od 10. 8. 2022 do 25. 8. 2022 a že odprodej předmětných nemovitostí byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Slatinice č. 3a/21ZO/2022 dne 25. 8. 2022.

(2) Kupující prohlašuje, že odkoupení předmětných nemovitostí dle této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Olomouckého kraje č. UZ/11/18/2022 ze dne 26. 9. 2022.

V.

(1) Prodávající prohlašuje, že nepozbyl vlastnické právo k předmětným nemovitostem převodem na jinou osobu ani jiným způsobem, že není omezen v nakládání s předmětnými nemovitostmi a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by jeho vlastnické právo k předmětným nemovitostem zpochybňovaly. Prodávající dále prohlašuje, že převádí předmětné nemovitosti do vlastnictví kupujícího bez jakýchkoliv právních vad, zejména že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem, předkupním právem, ani právem stavby. Prodávající dále prohlašuje, že části předmětných nemovitostí jsou užívány, právní vztahy mezi kupujícím jako novým pronajímatelem a nájemci, resp. uživateli budou upraveny v souladu s čl. VI. této smlouvy. Prodávající prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou předmětem exekuce.

(2) V případě, že některé z prohlášení prodávajícího, uvedených v čl. V. odst. 1 této smlouvy, je nebo bude z důvodu na straně prodávajícího v rozporu se skutečností, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením se tato smlouva ruší od počátku.

(3) Kupující prohlašuje, že byl seznámen s právním a faktickým stavem předmětných nemovitostí, a že před uzavřením této smlouvy mu prodávající předal Průkaz energetické náročnosti budovy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že prodávající v součinnosti s příspěvkovou organizací fyzicky předá předmětné nemovitosti kupujícímu do třiceti dnů od doručení písemného oznámení příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy kupujícímu s tím, že konkrétní termín bude dohodnut s příspěvkovou organizací. O předání a převzetí předmětných nemovitostí bude mezi příspěvkovou organizací a prodávajícím sepsán protokol, jehož obsahem bude mj. stav měřidel médií. Smluvní strany a příspěvková organizace obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s provozem předmětných nemovitostí, zejména náklady na energie a vodu, nese do dne předání předmětných nemovitostí prodávající a ode dne následujícího po dni předání předmětných nemovitostí je ponese kupující, resp. příspěvková organizace.

VI.

(1) Prodávající prohlašuje, že k okamžiku uzavření této smlouvy jsou v předmětných nemovitostech provozovány:

1. lékařská ordinace, která se nachází v 1. NP a kterou provozuje praktický lékař pro dospělé MUDr. Jan Zarivnij, na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2018,
2. kadeřnický salon, který se nachází v 2. NP a který provozuje Ivana Pospíšilová, na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 9. 1995,
3. senior klub, bez nájemní smlouvy,
4. knihovna, bez nájemní smlouvy.

(2) Prodávající prohlašuje, že v zadním traktu předmětných nemovitostí se dále nachází byt pronajatý na dobu určitou, a to do 31. 12. 2022 na základě nájemní smlouvy ze dne 28. 2. 2019, ve znění dodatku.

(3) Kupující vstupuje do postavení pronajímatele na základě nájemních smluv uvedených v čl. VI. odst. 1 bod 1. a 2. této smlouvy.

(4) Prodávající považuje zachování ordinace lékaře, kadeřnictví a senior klubu za tolik důležité, že prodej předmětných nemovitostí podmínil zachováním uživatelských vztahů těchto tří služeb, a to za stávajících či srovnatelných podmínek. Kupující se tímto zavazuje, že uzavře s nájemci uvedenými v odst. 1, bodech 1. a 2. nájemní smlouvy za stávající nájemné, které bude automaticky zvyšováno o příslušné procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za přechodí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu bude částka nájemného v předchozím kalendářním roce. Dále se kupující zavazuje uzavřít se senior klubem (popřípadě s obcí Slatinice) nájemní smlouvu na pronájem současně užívaného nebytového prostoru za nájemné v čase a místě obvyklé s inflační doložkou stejnou jako u ostatních nájemců.

(5) Kupující a prodávající se dohodli, že kupující po provedení rekonstrukce předmětných nemovitostí v rozsahu dle čl. I. odst. 4 této smlouvy poskytne nájemcům uvedeným v čl. VI. odst. 4 nebytové prostory v 1. NP v přední (uliční) části předmětných nemovitostí za stejných podmínek (s výjimkou velikosti nebytového prostoru) Tyto nebytové prostory budou i do budoucna vyčleněny pro potřeby prodávajícího za účelem poskytování potřebných služeb občanům obce Slatinice. Celé 2. NP této části budovy bude kupujícím využíváno pro

realizaci sociálních služeb poskytovaných příspěvkovou organizací Olomouckého kraje specifikovaných v čl. I. odst. 3 této smlouvy.

(6) V případě, že bude některý z nájmu uvedených v čl. VI. odst. 4 ukončen, poskytne kupující nezbytnou součinnost prodávajícímu k tomu, aby si prodávající do uvolněných prostor zajistil vhodného nájemce poskytujícího potřebné služby (zdravotnické služby, kadeřnictví apod.) pro občany obce. V případě, že budou předmětné nebytové prostory dlouhodobě neobsazené (déle než 6 měsíců), zavazuje se prodávající pronajmout si sám neobsazené nebytové prostory a hradit nájemné ve výši nájemného sjednaného předchozími nájemními smlouvami, dokud nenajde do předmětných prostor vhodného nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

(7) Nájem bytu uvedený v čl. VI. odst. 2 této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby v souladu s nájemní smlouvou ve znění dodatku.

(8) Kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy převzal prostřednictvím příspěvkové organizace od prodávajícího listinná vyhotovení nájemních smluv včetně jejich dodatků.

(9) Kupující se zavazuje v rámci stavby vybudovat na pozemku parc. č. st. 97 v katastrálním území Slatinice na Hané minimálně 6 parkovacích míst pro zaměstnance a uživatele sociálních služeb (či jejich návštěvníky), nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

(10) V případě, že předmětné nemovitosti nebudou využívány kupujícím pro realizaci sociálních služeb poskytovaných příspěvkovou organizací Olomouckého kraje specifikovaných v čl. I. odst. 3 této smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Odstoupením se tato smlouva ruší od počátku.

(11) Smluvní strany si sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč /slovy: jeden milion korun českých/ v případě každého jednotlivého porušení povinností uvedených v čl. VI. odst. 4 a 5 této smlouvy ze strany kupujícího, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Odstoupení od smlouvy nemá vliv na případnou povinnost uhradit smluvní pokutu.

(12) Pro případ odstoupení od této smlouvy bude zohledněno zhodnocení pozemků a budovy rekonstrukcí objektu a přístavbou, přičemž výše zhodnocení bude stanovena na základě znaleckého posudku soudního znalce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě odstoupení od této smlouvy se prodávající zavazuje uhradit kupujícímu zhodnocení stanovené soudním znalcem do 6-ti měsíců ode dne odstoupení od smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

(13) Kupující se zavazuje poskytovat prodávajícímu metodickou pomoc a podporu při výkonu veřejného opatrovnictví v případech, kdy prodávající bude jmenován veřejným opatrovníkem.

VII.

(1) Kupující nabude vlastnické právo a zřídí předkupní právo ve prospěch předkupníka k předmětným nemovitostem vkladem vlastnického a předkupního práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc, s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.

(2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického a předkupního práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá se všemi nutnými přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu kupující.

(3) Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí správní poplatek k návrhu na vklad vlastnického a předkupního práva do katastru nemovitostí.

VIII.

(1) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným zveřejněním textu této smlouvy.

(2) Na tuto smlouvu se nevztahuje povinnost jejího uveřejnění v registru smluv – výjimka z povinnosti uveřejnění dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. k) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.

(4) Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.

(5) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

(6) Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, přičemž jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad a po jednom vyhotovení obdrží prodávající a kupující po jejím uzavření.

Ve Slatinicích dne 22. 9. 2022

V Olomouci dne 7. 11. 2022

.....
za **obec Slatinice**
Bc. Ondřej Mikmek
starosta

.....
za **Olomoucký kraj**
Ing. Josef Suchánek
hejtman