



N Á V R H U S N E S E N Í

26. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice

konané dne 13.06.2018

Kupní smlouva ev.č. 0216/2018 - objekt Husova ul. 1304/25

Popis:

Společnost ELITA semenářská, a.s., Cupáková 1960/4a, 621 00 Brno, IČO: 46968521, je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku p. č. 2418, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 798 m², jehož součástí je administrativní budova s č. p. 1304, jiná stavba, na ulici Husova 25, v obci Šlapanice, v katastrálním území Šlapanice u Brna. Pozemek se stavbou je zapsán na LV č. 2933, pro obec Šlapanice, katastrální území Šlapanice u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov.

Původně objekt sloužil jako prodejna, přičemž rekonstrukcí v roce 2003 byl adaptován na administrativní budovu. Jedná se o přízemní, samostatně stojící objekt. V příslušenství této budovy jsou zpevněné plochy, oplocení areálu, příjezdová cesta, trvalé porosty. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu a je na něm patrná pravidelně prováděná údržba, objekt v současné době není užíván, je vyklizený a čistý. Interiér se skládá ze zdvořilých, přijímacích hal, kanceláří, technické místnosti, oddělených WC, skladů a chodeb o celkové podlahové ploše 130 m². Administrativní budovu lze využít jako objekt občanské vybavenosti pro zájmové kroužky, školku, atp.

Město Šlapanice má zájem o koupi předmětné nemovitosti. Kupní cena byla sjednána dohodou na částku 5 500 000 Kč. Cena je vyšší než cena stanovená znaleckým posudkem, nižší cenu se při jednání nepodařilo dosáhnout. Sjednání kupní ceny nad cenu znaleckého posudku je odůvodněno vážným zájmem města na dalším možném využití budovy ve prospěch občanů města. Podobný objekt, který by mohl občanům města sloužit, město nemá k dispozici. Město tak jedná s ohledem na povinnosti vyplývající ze zákona o obcích, kdy dané právní jednání je v souladu s ustanovením zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) zejména ust. § 2, odst. 2: "Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů." A dále pak s ust. § 35 podle kterého "Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěřil zákon. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy."

Po převodem objektu do vlastnictví obce by v budoucnu mohl být využit pro činnosti v zájmových kroužcích, jako mateřská školka apod., čímž by město naplnilo povinnosti uložené v oblasti uspokojování potřeb občanů dané zákonem o obcích.

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo města schvaluje

kupní smlouvu ev. č. 0216/2018 na prodej pozemku p. č. 2418, zastavená plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. pop. 1304, jiná stavba, na ulici Husova 25, vše v k. ú. Šlapanice u Brna, mezi smluvními stranami společností ELITA semenářská a.s., Cupáková 1960/4a, 621 00 Brno, IČO 46968521, jako prodávající a městem Šlapanice, jako kupující. Kupní cena ve výši 5.500.000 Kč byla sjednána dohodou. Dané právní jednání je v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, kdy obec pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů a současně pečuje o zachování a rozvoj svého majetku.

Předkladatel:	Mgr. Michal Klaška, kancelář starosty
Schvalovatel:	Mgr. Vlastimil Dvořák, odbor investic a správy majetku
Zpracovatel:	Dagmar Hronešová, odbor investic a správy majetku
Přílohy:	Příloha - Kupní smlouva ev. č. 0216-2018 (Veřejná) Příloha - Znalecký posudek (Neveřejná) Příloha - Foto - venkovní pohled (Veřejná) Příloha - Foto - okolí a interiér (Veřejná)

Fotodokumentace ze dne 9.5.2018



Celkový pohled z ulice Husova



Celkový pohled z ulice Hybešova



Celkový pohled ze dvora



Zpevněná plocha ve dvoře



Vjezd do dvora



Prostor před objektem (ulice Husova)



Kancelář



Denní místnost



Kancelář



Vstupní hala



Technická místnost



Sociální zázemí



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

mezi smluvními stranami

ELITA semenářská, a.s.

Cupákova 1960/4a, Řečkovice, 621 00 Brno

zastoupená [redacted], členy představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3734

IČO: 46968521

DIČ: CZ46968521

[redacted]
jako prodávající

a

Město Šlapanice

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice

zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou města

IČO: 00282651

DIČ: CZ00282651

Bankovní spojení:

jako kupující

I.

Úvodní ustanovení

Prodávající je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku p. č. 2418, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 798 m², jehož součástí je budova s č. p. 1304, jiná stavba, na ulici Husova 25, v obci Šlapanice, v katastrálním území Šlapanice u Brna (dále též předmět převodu).

Pozemek se stavbou je zapsán na LV č. 2933, pro obec Šlapanice, katastrální území Šlapanice u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět převodu popsany v čl. I. se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi a kupující ho do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se, za dále uvedených podmínek, zaplatit prodávajícímu kupní cenu podle této smlouvy.

III.

Kupní cena a platební podmínky

1) Kupní cena ve výši **5 500 000 Kč** (pětmiliónůpětsettisíc korun českých) byla sjednána vzájemnou dohodou.

- 2) Kupní cenu zaplatí kupující prodávajícímu do 30 dnů od obdržení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, a to bezhotovostně, bankovním převodem na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV.

Právní a faktický stav předmětu převodu

- 1) Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy na předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, práva třetích osob nebo jakékoliv jiné právní povinnosti vyjma omezení vlastnického práva zapsaná v katastru nemovitostí, v části C, na listu vlastnictví prodávajícího č. 2933, a to konkrétně zástavního práva ve prospěch Komerční banky, a.s. a věcného břemene zřizování a provozování vedení ve prospěch GasNet, s.r.o dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 28.7.2011. Prodávající si je vědom, že nepravdivost tohoto prohlášení může být důvodem pro odstoupení kupujícího od této kupní smlouvy.
- 2) Prodávající se zavazuje, nejpozději do 31.8.2018, zajistit u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – venkov, výmaz omezení vlastnického práva vztahujících se k předmětu převodu v podobě zástavního práva ve prospěch Komerční banky, a.s., které je zapsáno v části C, na LV 2933. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že omezení vlastnického práva vztahujících se k předmětu převodu v podobě věcného břemene zřizování a provozování vedení, tak jak je specifikováno v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, které je zapsáno v části C, na LV 2933 odstraněno nebude a prodávající není povinen toto omezení vlastnického práva ve smyslu tohoto odstavce odstranit.
Pokud k tomuto datu výmaz zástavního práva nebude proveden, tato kupní smlouva se ruší od počátku a závazky z ní, pro obě smluvní strany, zanikají.
- 3) Prodávající prohlašuje, že kupujícího pravdivě seznámil se skutečnostmi jakkoliv se vztahujícími k předmětu převodu a s jeho faktickým stavem. K tomu prodávající zejména uvádí, že budova č. p. 1304 na ulici Husova 25, která je součástí pozemku p. č. 2418, v k. ú. Šlapanice u Brna byla v r. 2003 částečně rekonstruována. Budova je užívána jako kancelářské prostory. Kupující potvrzuje, že ho prodávající řádně seznámil s faktickým stavem nemovitostí, a že si předmět převodu prohlédl a nemá žádných výhrad proti stávajícímu stavu, ve kterém předmět převodu kupuje.
- 4) Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné nesplněné závazky (dluhy) vůči dodavatelům služeb spojených s užíváním předmětu převodu (např. dodavatel vody, elektrické energie, telekomunikačních služeb a pod.). Případné přeplatky či nedoplatky za služby spojené s užíváním nemovitosti, které vzniknou do data předání nemovitosti do užívání kupujícího, budou mezi smluvními stranami vypořádány bez zbytečného odkladu ode dne jejich zjištění. Přitom však platí, že ke dni převodu vlastnického práva (vkladu do KN) odpovídá za všechny závazky prodávající, který je též povinen je řádně a včas uhradit. Jestliže by prodávající tyto své závazky řádně a včas nesplnil, v důsledku čehož by hrozila kupujícímu jako novému vlastníku nemovitosti újma, je kupující oprávněn tyto závazky splnit vůči příslušnému věřiteli sám; v takovém případě je prodávající povinen uhradit kupujícímu na jeho výzvu vše, co za něho jeho věřitelům splnil.
- 5) Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá v budově č. p. 1304 žádná osoba trvalý pobyt ve smyslu ust. § 10 zák. č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel ani sídlo podnikání ve smyslu ust. § 429 občanského zákoníku.

V.

Ostatní ujednání

- 1) Předmět převodu předá prodávající kupujícímu a kupující ho od prodávajícího převezme do 15. dnů ode dne zaplacení kupní ceny (čl. III odst. 2). O předání a převzetí nemovitosti bude sepsán protokol, ve kterém budou zaznamenány i stavy měřidel energií, pro účely vyúčtování.
- 2) V souladu s ust. § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění zák. opatř. Senátu č. 254/2016 Sb., je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel. Kupující, jako územní samosprávný celek, je podle § 6 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí.
- 3) Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu potřebnou součinnost při převodu smluv na dodávku energií a služeb spojených s užíváním nemovitosti.
- 4) Prodávající předloží kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy/energetický audit ke dni podpisu této kupní smlouvy.
- 5) Prodávající se zavazuje, že do doby zápisu vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí dle této smlouvy neuzavře s jakoukoliv třetí osobou žádnou jinou smlouvu o převodu vlastnictví k předmětné nemovitosti ani žádnou smlouvu o zřízení zástavního práva, věcného břemena nebo nájmu, nebo jinak nezatíží předmět převodu podle této kupní smlouvy právy třetích osob.
- 6) Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost a potřebné informace pro povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě, že příslušný katastrální úřad vklad vlastnického práva na základě této kupní smlouvy zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany využít všech možností k odstranění případných vad návrhu (řízení) a poskytnout si veškerou možnou součinnost k provedení vkladu, případně k uzavření nové kupní smlouvy a k provedení nového vkladu vlastnického práva.

VI.

Intabulační doložka

- 1) Smluvní strany souhlasí, aby podle této kupní smlouvy bylo u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-venkov, zapsáno, že nemovitá věc – pozemek uvedený v čl. I této smlouvy se stává vlastnictvím kupujícího.
- 2) Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá kupující, k čemuž ho prodávající tímto zmocňuje a kupující tuto plnou moc přijímá. Náklady s tím spojené tj. správní poplatek za vkladové řízení uhradí kupující.
- 3) Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad do katastru nemovitostí kupující podá až po provedení výmazu z katastru nemovitostí omezení vlastnického práva v podobě zástavního práva, vztahujícího se k předmětu převodu, čímž prodávající splní povinnost podle čl. IV. odst. 2) této smlouvy. Kupující se zavazuje návrh na vklad do katastru nemovitostí podat do 7 dnů od oznámení prodávajícího, že výmaz omezení byl proveden, a podání návrhu nic nebrání.
- 4) Kupující bere na vědomí, že vlastnické právo k předmětu převodu nabude vkladem do katastru nemovitostí, s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato kupní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve třech originálech, z nichž po jednom obdrží prodávající a kupující a jedno je určeno pro účel řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do doby výmazu omezení vlastnického práva v podobě zástavního práva ze zápisu v katastru nemovitostí, tj. do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího (čl. VI., odst. 3)) zůstanou všechny tři originály podepsané smlouvy uloženy u kupujícího. Kupující není oprávněn pořizovat z uložených vyhotovení smlouvy opisy, stejnopisy nebo jiné kopie bez vědomí a předchozího souhlasu prodávajícího.
- 3) Nedojde-li k úhradě celé kupní ceny dle této smlouvy řádně a včas, nebo kupující nebude postupovat dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy z jiného důvodu, a nedohodnou-li se strany na jiném postupu, je kupující povinen bez zbytečného odkladu vydat všechna u něj uložená vyhotovení smlouvy prodávajícímu.
- 4) Nedojde-li k úhradě celé kupní ceny dle této smlouvy řádně a včas, nejpozději však do 31.10.2018, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení prodávajícího od smlouvy je kupující povinen postupovat obdobně dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy a bez zbytečného odkladu vydat všechna u něj uložená vyhotovení smlouvy prodávajícímu. Prodávající i kupující může od smlouvy odstoupit i z dalších důvodů dle ustanovení OZ
- 5) Veškeré změny a dodatky této smlouvy musí být učiněny oboustranně odsouhlaseným dodatkem v písemné formě.
- 6) Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží prodávající a kupující a jedno je určeno pro účel řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 7) Smluvní strany výslovně souhlasí, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že uzavírají tuto smlouvu po předchozím projednání, vzájemné dohodě, smlouvu si přečetly, souhlasí s jejím obsahem a že tato kupní smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Doložka podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

Tuto kupní smlouvu schválilo v souladu s § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, Zastupitelstvo města Šlapanice na svém XX. veřejném zasedání konaném dne XX.XX.XXXX.

Ve Šlapanicích dne
prodávající

.....
[redacted]
[redacted]

.....
[redacted]
[redacted]

Ve Šlapanicích dne
kupující

.....
Mgr. Michaela Trněná
starostka města