

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi:

1. Regionální investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

se sídlem: Holušická 2221/3, 148 00 Praha 4 - Chodov

IČ: 247 85 920

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16792

zastoupená panem Mgr. Janem Matulíkem, na základě plné moci

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Jihočeský kraj

se sídlem: U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice 7

IČ: 708 90 650, DIČ: CZ 70890650, plátce DPH

Zastoupený Mgr. Jaromírem Novákem, členem Rady Jihočeského kraje, na základě plné moci udělené dne 06.12.2012 Mgr. Jiřím Zimolou, hejtnanem Jihočeského kraje, v souladu s § 61 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně vždy jen „**Smluvní strany**“, každý jednotlivě také jen „**Smluvní strana**“).

Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné a způsobilé k právním jednáním a na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s obecně závaznými právními předpisy uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

k u p n í s m l o u v u

(dále jen „**Smlouva**“)

I.**Vlastnické vztahy**

1. Prodávající je mj. vlastníkem pozemku p.č. 379/17, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 13 m², zapsaného na LV č. 373 pro k.ú. České Budějovice 6 (dále jen „**Pozemek**“), na němž je postavena stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, která je ve vlastnictví Kupujícího.
2. Kupující má zájem Pozemek nabýt za účelem uspořádání majetkoprávních vztahů – sjednocení vlastnického práva k jím vlastněné stavbě postavené na Pozemku a vlastnického práva k Pozemku.

II.**Předmět Smlouvy**

Prodávající převádí touto Smlouvou vlastnické právo k Pozemku na Kupujícího a Kupující Pozemek do svého vlastnictví přijímá, to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.

III.**Prohlášení Smluvních stran**

1. Prodávající prohlašuje, že na Pozemku neváznou ke dni uzavření této Smlouvy žádné dluhy, věcná břemena, ani zástavní práva, vyjma Zástavních práv, specifikovaných níže, která zaniknou postupem dohodnutým dále v této Smlouvě.

2. Prodávající prohlašuje, že k tíži Pozemku byla v minulosti zřízena následující zástavní práva smluvní ve prospěch Raiffeisenbank a.s., IČ: 492 40 901, se sídlem: Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78 (dále jen „Raiffeisenbank“):
- a) zástavní právo k zajištění pohledávek a budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.07.2037, až do celkové výše 275.000.000,- Kč, zřízené smlouvou o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2012, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen pod sp. zn. V-12891/2012-301, s právními účinky ke dni 17.12.2012;
 - b) zástavní právo k zajištění pohledávky ve výši 84.321.300,- Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 300.000.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.07.2037, zřízené smlouvou o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2011, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen pod sp. zn. V-4124/2011-301, s právními účinky ke dni 21.04.2011;
 - c) zástavní právo k zajištění pohledávek do výše 167.949.000,- Kč s příslušenstvím, zřízené smlouvou o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2007, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen pod sp. zn. V-6916/2007-301, s právními účinky ke dni 01.08.2007;
 - d) zástavní právo k zajištění pohledávek do výše 440.000.000,- Kč s příslušenstvím, zřízené smlouvou o zřízení zástavního práva podle obč.z. a obch.z. ze dne 15.04.2005, jehož vklad do katastru nemovitostí byl povolen pod sp. zn. V-2750/2005-301, s právními účinky ke dni 21.04.2005
- (dále společně jen jako „Zástavní práva“).
3. Raiffeisenbank se zavázala, že ihned poté, co jí bude předložena Smluvními stranami podepsaná smlouva o převodu Pozemku, tj. tato Smlouva, vystaví Prodávajícímu prohlášení o vzdání se Zástavních práv, kterým Zástavní práva zaniknou v souladu s ust. § 1377 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), v rozsahu týkajícím se Pozemku (dále jen „Prohlášení o vzdání se ZP“). Prodávající se zavazuje podat bez zbytečného odkladu, nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy od Raiffeisenbank obdrží Prohlášení o vzdání se ZP, příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na povolení vkladu zániku Zástavních práv z katastru nemovitostí (dále jen „Návrh na výmaz ZP“), a to tak, aby Návrh na výmaz ZP byl podán před podáním návrhu na vklad vlastnického právo k Pozemku ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy a aby tak Kupující nabyl vlastnické právo k Pozemku již nezatíženému Zástavními právy (dále jen „Návrh na výmaz ZP“). Bezodkladně po podání Návrhu na výmaz ZP se Prodávající zavazuje doručit Kupujícímu kopii (scan) Návrhu na výmaz ZP opatřeného podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu, případně, bude-li Návrh na výmaz ZP zaslán příslušnému katastrálnímu úřadu poštou, pak se Prodávající zavazuje Kupujícího informovat o jeho odeslání a o čísle řízení, o návrhu zahájeného.
4. Kupující prohlašuje, že je mu s ohledem na majetkoprávní vztahy popsané v čl. I této Smlouvy znám stav Pozemku, že si jej řádně prohlédl a že Pozemek kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy a že si, pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak, nevymínil žádné konkrétní vlastnosti Pozemku.
5. Prodávající ve vztahu k Pozemku dále prohlašuje, že:
- a) jeho vlastnické právo k Pozemku nebylo jakkoli zpochybněno a dle nejlepších vědomostí Prodávajícího neexistuje jakákoli osoba nebo instituce nebo státní či jiný orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této Smlouvy zpochybňoval;
 - b) Pozemek není předmětem konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí;
 - c) proti Prodávajícímu nejsou zahájena ani vedena žádná soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv k Pozemku nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek postižení Pozemku výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, ani nejsou Prodávajícímu známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení;

- d) neexistují daňové nebo jiné nedoplatky týkající se Pozemku;
 - e) Pozemek nebyl vložen do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu.
6. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, resp. nebylo zahájeno insolvenční řízení a není mu známa existence závazků, jejichž důsledkem by mohlo být nařízení exekuce či zahájení insolvenčního řízení na majetek Prodávajícího.
7. Smluvní strany každá za sebe prohlašují, že mají veškerou nezbytnou pravomoc a oprávnění k uzavření této Smlouvy, k plnění závazků dle této Smlouvy a k naplnění transakcí předpokládaných touto Smlouvou. Tato Smlouva byla řádně uzavřena a představuje závazný, zákonný a platný závazek Smluvních stran, který je v souladu se svými podmínkami vůči té které Smluvní straně vymahatelný. Osoba podepisující jménem té které Smluvní strany je oprávněna jménem příslušné Smluvní strany jednat a zavazovat ji, a to v rozsahu, jakým tak činí podpisem této Smlouvy. Kupující dále výslovně prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy byly splněny veškeré požadavky právních předpisů pro uzavření této Smlouvy a pro plnění závazků Kupujícího dle této Smlouvy, jejichž splnění je zapotřebí s ohledem na povahu Kupujícího jako veřejnoprávního subjektu.

IV.

Kupní cena a způsob úhrady Kupní ceny

1. Dle vzájemné dohody Smluvních stran a v souladu se znaleckým posudkem č. 3966-056/15, vypracovaným Ing. Pavlem Huškem, byla kupní cena sjednána v částce **3.800,- Kč** bez DPH/m² Pozemku a při výměře Pozemku 13 m² tak celková kupní cena za Pozemek činí **49.400,- Kč** (slovy: čtyřicet devět tisíc čtyři sta korun českých) bez DPH (dále jen „Kupní cena“).
2. Kupující se zavazuje uhradit celou Kupní cenu ve prospěch účtu Prodávajícího č.ú. **102 110 7653/5500**, a to do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co bude Prodávajícím Kupujícímu doloženo podání Návrhu na výmaz ZP dle čl. III odst. 3 této Smlouvy a podání návrhu na vklad v souladu s čl. VI. odst. 2 této Smlouvy; pro počátek běhu lhůty k úhradě Kupní ceny je relevantní, která ze skutečností/dokumentů bude doložena později.
3. Neuhradí-li Kupující Kupní cenu ani v dodatečně lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit, čímž Smlouva od samého počátku zanikne a Smluvní strany jsou si povinny vrátit vše, co bylo dle této Smlouvy plněno.

V.

Předání držby

1. Prodávající se zavazuje protokolárně předat Kupujícímu Pozemek do patnácti (15) pracovních dnů ode dne podání návrhu na vklad vzniku práva vlastnického k Pozemku dle této Smlouvy, ne však dříve, než bude v plné výši uhrazena Kupní cena v souladu s čl. IV této Smlouvy (dále jen „Předání držby“). Prodávající se dále zavazuje předat Kupujícímu spolu s Předáním držby veškeré doklady týkající se Pozemku, jimiž Prodávající disponuje (dále jen „Předání dokumentů“).
2. O Předání držby bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude ke dni Předání držby podepsán oběma Smluvními stranami. O Předání dokumentů sepišou Smluvní strany předávací protokol. Za stranu Kupující se předání a podepsání předávacího protokolu zúčastní zástupce příspěvkové organizace Jihočeského kraje, které bude předmětný pozemek předán k právu hospodaření se svěřeným majetkem – Vyšší odborná škola, Střední průmyslová škola automobilní a technická, České Budějovice, Skuherského 3.
3. Dnem Předání držby přechází na Kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Pozemku.

4. Smluvní strany sjednávají, že Kupujícímu přináleží právo brát užitky z Pozemku ode dne podání návrhu na vklad vzniku práva vlastnického k Pozemku ve prospěch Kupujícího příslušnému katastrálnímu úřadu (dále jen „**Den právních účinků vkladu**“), zejména pak Kupujícímu náleží výnosy z nájmu a zálohy placené případnými nájemci na služby spojené s nájmem, stejně jako event. kauce složené nájemci (dále jen „**Výnosy**“), stejně jako náklady spojené s Pozemkem (dále jen „**Náklady**“). Prodávající se zavazuje provést vyúčtování Nákladů a Výnosů nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne Předání držby, přičemž Smluvní strany souhlasí s tím, aby se pohledávky Smluvních stran z titulu nároku na úhradu Výnosů, resp. Nákladů, vzájemně započítaly, a to i částečně. Pokud z důvodu na straně dodavatelů médií nebude možné provést vyúčtování Nákladů ve výše uvedené lhůtě, je Prodávající povinen provést vyúčtování do 30 dnů ode dne, kdy na základě podkladů dodaných Prodávajícímu dodavateli médií bude Prodávající schopen provést vyúčtování Nákladů; pro tento případ se Smluvní strany dohodly, že vyúčtování Výnosů může být Prodávajícím provedeno současně s vyúčtováním Nákladů.

VI.

Ostatní ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Smluvní strany se zavazují podepsat spolu s touto Smlouvou rovněž návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku vlastnického práva k Pozemku dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku vlastnického práva k Pozemku dle této Smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) se zavazuje obstarat Prodávající nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy, ne však dříve, než bude podán Návrh na výmaz ZP tak, aby Kupující nabyl Pozemek již bez Zástavních práv. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu kopii Návrhu na vklad opatřeného podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu, potvrzujícím jeho řádné podání, případně zaslat scan takového potvrzeného návrhu prostřednictvím elektronické pošty, případně, bude-li Návrh na vklad zaslán katastrálnímu úřadu poštou, zavazuje se Prodávající bezodkladně Kupujícího informovat o jeho zaslání a o čísle řízení, které bylo katastrálním úřadem o Návrhu na vklad zahájeno.
3. Vlastnické právo k Pozemku přechází na Kupujícího na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vzniku vlastnického práva, a to s právními účinky zpětně ke dni podání Návrhu na vklad. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou obsahem této Smlouvy vázány až do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vzniku práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se Smluvní strany zavazují učinit rovněž společně podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd. Pro případ, kdy katastrální úřad návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vzniku práva vlastnického dle této Smlouvy zamítne nebo toto řízení zastaví, a to z jakéhokoli důvodu, zavazují se Smluvní strany k odstranění výlučně jen těch vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu zamítl, včetně případného uzavření smlouvy o zásadně stejném předmětu a za zásadně stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí.
4. Správní poplatek spojený s Návrhem na vklad se zavazují nést Smluvní strany rovným dílem, správní poplatek spojený s Návrhem na výmaz ZP hradí Prodávající. Uhradí-li některá ze Smluvních stran náklady, které má nést druhá Smluvní strana, zavazuje se tato druhá Smluvní strana takové náklady oprávněné Smluvní straně na výzvu nahradit, a to do pěti (5) pracovních dnů od doručení výzvy.

VII.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí zaplatí Prodávající řádně a včas ve smyslu platné právní úpravy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran a Raiffeisenbank obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude tvořit přílohu Návrhu na vklad.
2. Zastupitelstvo Jihočeského kraje schválilo koupi pozemku usnesením č. 236/2015/ZK-17 ze dne 25. 6. 2015 a znění této smlouvy usnesením č. XXX/2015/ZK-XX ze dne XX.X. 2015.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jejich obchodního tajemství podle § 504 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
4. Pokud v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů jsou nebo by se stala některá ujednání této Smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, budou tato ustanovení uvedena do souladu s právními normami a Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze.
5. S výjimkou případů, kdy tato Smlouva stanoví jinak, uhradí každá Smluvní strana své vlastní náklady v souvislosti se sjednáním, přípravou, uzavřením, podpisem a plněním této Smlouvy a jakýchkoliv dokumentů, které s ní souvisejí a jsou uzavřeny v souvislosti s touto Smlouvou.
6. Tato Smlouva, včetně jejích úvodních ustanovení a jakýchkoli dalších dokumentů v písemné podobě, které se výslovně týkají této Smlouvy, představuje úplnou dohodu a shodu vůle Smluvních stran ohledně otázek řešených touto Smlouvou a jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody, ujednání nebo úmluvy Smluvních stran ohledně těchto otázek, jsou touto Smlouvou nahrazeny.
7. Tuto Smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě číslovaných dodatků k této Smlouvě.
8. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují níže své podpisy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Za Prodávajícího

Za Kupujícího

1. Regionální investiční fond s proměnným,
základním kapitálem, a.s.
Mgr. Jan Matulík, na základě plné moci

Jihočeský kraj
Mgr. Jaromír Novák, člen Rady Jihočeského kraje
na základě plné moci