

PRACOVNÍ K ODSOUHLASENÍ - 24/2

KUPNÍ SMLOUVA

Prodávající - na straně jedné

Manželé (SJM)

Jaroslav Dostál, rodné číslo [REDACTED]

Dana Dostálová, rodné číslo [REDACTED]

oba bytem [REDACTED]

Kupující - na straně druhé

Obec Malá Skála,

se sídlem Malá Skála, Vranové 1. díl 122, PSČ 468 22

IČ: 00 262 463

zast. Michalem Rezlerem, starostou obce

1/ Prodávající manželé Dostálovi shodně prohlašují, že jsou výlučnými vlastníky (SJM) nemovité věci v katastrálním Sněhov, obec Malá Skála, a to

- **stavby – budovy s číslem evidenčním, č.obce Labe, č.e. 687, stavba občanského vybavení**, stavba stojí na pozemku st. 514, (pozemek jiného vlastníka – vlastníkem je kupující Obec Malá Skála.

Jejich vlastnictví vyplývá ze smlouvy kupní ze dne 11.6.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2003 (V-1792/2003 – 504), jak je zapsáno v jejich prospěch v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Kat. pracoviště Jablonec nad Nisou, na LV č. 781 pro uvedené k.ú. Sněhov (dále rovněž i jen Nemovitost popř. kiosky).

2/ Manželé Dostálovi, jako prodávající, touto kupní smlouvou za dále uvedených podmínek prodávají kupující Obci Malá Skála nemovitou věc **v katastrálním území Sněhov, a obci Malá Skála**,

a to :

- **budovu s číslem evidenčním, č.obce Labe, č.e. 687, stavba občanského vybavení**, stavba stojí na pozemku st. 514, (pozemek jiného vlastníka), prodává se jen stavba,

a převádějí na kupujícího své vlastnické právo a zavazují se mu Nemovitost odevzdat, a kupující ji kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se ji převzít a zaplatit prodávajícím sjednaným způsobem kupní cenu.

3/ **Kupní cena** za prodávanou Nemovitost včetně veškerých součástí a příslušenství je sjednána dohodou smluvních stran **ve výši celkem 1200.000,-Kč**, slovy jeden milion dvě stě tisíc Korun českých. Takto sjednaná kupní cena je splatná bezhotovostním převodem na účet prodávajících u Raiffeisenbank a.s., **číslo účtu 5007700424/5500 do 10 (deseti) dnů** poté, co strany obdrží vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch obce a obec bude zapsána jako výlučný vlastník Nemovitosti a na příslušném listu vlastnictví nebudou zapsány žádné dluhy či závazky, poznámky apod. týkající se strany prodávající, či vzniklé z důvodů na straně prodávajících.

V případě, pokud kupující nezaplatí sjednaným způsobem dohodnutou kupní cenu, a bude v prodlení s její úhradou o více jak 10 (deset) dnů, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy jednostranně odstoupit.

4/ Prodávající prohlašují, že dle jejich vědomí není převáděná Nemovitost zatížena žádnou právní vadou, zejména že na ni neváznou žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva nebo povinnosti z věcného břemene nebo jiné povinnosti vzniklé užíváním Nemovitosti přede dnem uzavření této kupní

smlouvy, a to vyjma užívacího vztahu (nájmu) třetí osobou, kdy nájemcem a provozovatelem Nemovitosti (i souvisejících pozemků) je společnost SUNDISK s.r.o. (viz dále).

Dále prodávající prohlašují, že neuzavřeli a od data podpisu této smlouvy neuzavřou žádné smlouvy vedoucí ke zcizení, zastavení nebo k jiným zatížením Nemovitosti, ani ohledně Nemovitosti neuzavřou žádné jiné nájemní smlouvy, než jsou v této smlouvě zmíněny, nemají ke dni uzavření této smlouvy žádné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby na vydání předběžného opatření zakazujícího nakládání s Nemovitostí a nemají ke dni uzavření této smlouvy splatné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby jako oprávněné, aby příslušný soud vydal rozhodnutí směřující k exekuci majetku strany prodávající a tím k omezení s nakládáním majetku strany prodávající, nejsou v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, a nejsou si vědomi, že by proti nim byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.

Prodávající prohlašují, že **převáděná Nemovitost (kiosek)** se prodává ve stavu, v jakém se nachází při podpisu této smlouvy, tj, včetně veškerých součástí a příslušenství, přičemž pokud se jedná o zajištění služeb a napojení na příslušné sítě (el.energie, vodné) odkazuje se v plném rozsahu na aktuální stav zajištění těchto služeb, se kterým se kupující seznámil.

Prodávající dále seznámili kupujícího s tím, že převáděná (prodávaná) Nemovitost je pronajata třetí osobě, když je předmětem nájemního vztahu uzavřeného mezi prodávajícími manž. Dostálovými, jako pronajímateli, a společností SUNDISK s.r.o., IČ 25499441, sídlem Podhorská 1124/93, Jablonec nad Nisou, jako nájemcem, a to **na základě Nájemní smlouvy ze dne 1.1.2020** uzavřené na dobu neurčitou s výp. dobou 12 měsíců.

Pokud se jedná o pozemky související s užíváním předmětné Nemovitosti, a to pozemek p.č. st. 514, na kterém prodávaná Nemovitost stojí, a pozemek p.č. 1325/5 tvořící zázemí k Nemovitosti, vše v k.ú. Sněhov, jež jsou ve vlastnictví obce Malá Skála, jsou tyto v užívání prodávajících dle **Nájemní smlouvy ze dne 27.12. 2019** uzavřené na dobu neurčitou s výp. dobou 12 měsíců mezi obcí Malá Skála, jako pronajímatelem, a manž. Dostálovými, jako nájemci, s tím, že se souhlasem pronajímatele byly tyto pozemky přenechány do užívání (podnájmu) nájemci Nemovitosti (kiosku) spol. SUNDISK (podnájemci), o čemž byla uzavřena mezi manž. Dostálovými a podnájemcem **Podnájemní smlouva ze dne 1.1.2020**, se kterou se obec seznámila. Konstatuje se rovněž, že na parcele p.č. 1325/5 byl po dohodě nájemce a podnájemce pozemku v souvislosti s uzavřenou podnájemní smlouvou umístěn dočasný přístřešek na koloběžky, jež je v užívání a provozování uživatele kiosku společnosti SUNDISK.

Manželé Dostálovi současně uvádějí, že Nájemní smlouva ze dne 1.1. 2020 (na kiosek), i navazující Podnájemní smlouva ze dne 1.1.2020 na pozemky, jež souvisí s užíváním kiosku, je sjednána jako vzájemně podmíněná, přičemž nájemné za kiosek v předmětné Nájemní smlouvě je sjednáno s přihlédnutím k uzavřené Podnájemní smlouvě tak, že **výše nájemného je sjednána jednou částkou zahrnující jak užívání a nájem kiosku, tak i souvisejících pozemků**, a nájemné placené uživatelem je složeno z aktuální částky nájemného placené obci za užívání pozemků st. 514 a p.č. 1325/5 a nájemného za užívání kiosku.

Konstatuje se, že aktuální výše nájemného za pozemky účtovaná Obcí Malá Skála nájemcům manželům Dostálovým za rok 2024 činila částku ve výši celkem 65.221,- Kč/rok, přičemž manželé Dostálovi účtovali společnosti SUNDISK (nájemci kiosku a podnájemci pozemků) dle jimi uzavřené Nájemní smlouvy ze dne 1.1.2020 **souhrnně za kiosek i pozemky za r. 2024 roční nájemné ve výši celkem 125.424,- Kč**. Konstatuje se rovněž, že ve smyslu sjednaných inflačních doložek jednotlivé smlouvy umožňují nájemné na rok 2025 navýšit o vyhlášenou míru inflace za rok 2024.

Pokud se jedná o převáděnou budovu (kiosek) konstatuje se, že ve smyslu příslušných ust. obč. zákoníku § 2221/1 platí, že změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu ohledně kiosku na nového vlastníka, a v tomto smyslu tak kupující obec tak vstoupí ohledně kiosku do veškerých práv a povinností pronajímatele z uvedené Nájemní smlouvy ze dne 1.1.2020. Proávající se zavazují tuto skutečnost nájemci po uzavření kupní smlouvy bezodkladně oznámit.

JUDr. Miroslav Pinkas
Advokát

V návaznosti na podmíněnost stávajících užívacích vztahů ohledně kiosku a souvisejících pozemků a dohodu manž. Dostálových s uživatelem spol. SUNDISK si prodávající v souvislosti s prodejem Nemovitosti obci vymíňují a požadují, aby i po přechodu nájemního vztahu na obec byl zachován stávající užívací vztah společnosti SUNDISK ke kiosku i pozemkům s tím, že ze strany obce nebude tento užívací vztah v případě řádného plnění smluvních povinností ze strany SUNDISK (zejména řádně platit aktuální nájemné a předmět nájmu užívat způsobem a za podmínek, jak je sjednáno v uzavřených smlouvách), jednostranně obcí vypovězen, **a to tak, aby stávající užívací vztah společnosti SUNDISK s.r.o. byl zachován do 31.12. 2026**, pokud se obec Malá Skála se společností SUNDISK s.r.o. nedohodnou jinak.

Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem Nemovitosti včetně režimu přilehlých pozemků, že je srozuměn s tím, že převáděná Nemovitost je předmětem nájmu dle shora citované Nájemní smlouvy ze dne 1.1.2020 za účelem provozování kiosku a info centra, jakož i s okolnostmi užívání souvisejících pozemků, včetně podmínky prodávajících ohledně pokračování užívacího vztahu ohledně kiosku a pozemků do konce r. 2026, což bude obec respektovat, a takto Nemovitost kupuje.

5/ Jednající za obec potvrzuje, že koupí Nemovitosti, jakož i sjednanou kupní cenu a další podmínky ve smyslu této Smlouvy projednalo a schválilo zastupitelstvo obce na svém jednání dne 17.12.2024 (č. 24-12-17/ZO/185) a s doplněním na jednání dne (č. 25-.....-...../ZO/.....).

6/ Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy a jejím provedením do katastru nemovitostí nese kupující obec. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti podají účastníci společně, když tento podepisují současně s podpisem této smlouvy. Návrh na vklad a smlouvu doručí kat. úřadu obec.

7/ Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno bude předloženo příslušnému kat. pracovišti spolu s návrhem na vklad, po jednom obdrží každá ze stran této smlouvy. Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetli, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli, že údaje v ní uvedené jsou pravdivé a srozumitelné, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Dne

Prodávající : Jaroslav Dostál

Dana Dostálová

.....

.....

Kupující : Obec Malá Skála

.....
Michal Rezler, starosta