



Č. j. MaP/ 1274/2009-HB

Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva č. MaP/08646/2010-PP

uzavřená podle § 588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů
níže uvedeného dne, měsíce a roku

m e z i

účastníky smlouvy, kterými jsou smluvní strany této smlouvy:
(dále jen „smluvní strany“)

Prodávající a oprávněný	MĚSTO CHEB
Sídlo:	náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, Cheb, PSČ 350 20
Zástupce:	MUDr. Jan Svoboda, starosta města
IČ:	00253979
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., pobočka Cheb
číslo účtu:	026016-528331/0100
(dále jen „Prodávající“)	

na straně jedné

a

Kupující a povinný:	Playmobil CZ spol. s r. o.
Sídlo:	Cheb, Průmyslový park 31/18, PSČ 350 02
Zástupce:	Kurt Gertler, jednatel
IČ:	25203282
DIČ:	CZ25203282
bankovní spojení:	UniCredit Bank a. s., Karlovy Vary
číslo účtu:	63823004/2700
Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl C, vložka 8128	

(dále jen „Kupující“)

na straně druhé

v následujícím znění:

Článek I Předmět smlouvy

Předmětem prodeje podle této „Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva (dále jen „Kupní smlouva“) je nemovitý majetek – pozemky ve výhradním vlastnictví prodávajícího označené jako pozemková parcela č. 176/7 – orná půda o celkové výměře 84 m², pozemková parcela č. 176/8 – orná půda o celkové výměře 7 522 m², pozemková parcela č. 176/9 – orná půda o celkové výměře 8 417 m², pozemková parcela č. 176/10 – orná půda o celkové výměře 13 980 m² a pozemková parcela č. 176/11 – orná půda o celkové výměře 1 591 m² v katastrálním území Hradiště

u Chebu, obec a okres Cheb zapsaný u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1.

Článek II Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným a neomezeným vlastníkem nemovitého majetku – pozemková parcela č. 176/7 – orná půda **o celkové výměře 84 m²**, pozemková parcela č. 176/8 – orná půda **o celkové výměře 7 522 m²**, pozemková parcela č. 176/9 – orná půda **o celkové výměře 8 417 m²**, pozemková parcela č. 176/10 – orná půda **o celkové výměře 13 980 m²** a pozemková parcela č. 176/11 – orná půda **o celkové výměře 1 591 m²** vše v katastrálním území Hradiště u Chebu, obec a okres Cheb, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1.
2. Záměr prodeje shora uvedených pozemků označených jako pozemková parcela č. 176/7 – orná půda **o celkové výměře 84 m²**, pozemková parcela č. 176/8 – orná půda **o celkové výměře 7 522 m²**, pozemková parcela č. 176/9 – orná půda **o celkové výměře 8 417 m²**, pozemková parcela č. 176/10 – orná půda **o celkové výměře 13 980 m²** a pozemková parcela č. 176/11 – orná půda **o celkové výměře 1 591 m²** z vlastnictví města Chebu byl schválen usnesením Rady města Chebu **RM č. 273/10/2009** ze dne **25.06.2009**.
3. Záměr prodeje shora uvedených pozemků označených jako pozemková parcela č. 176/7 – orná půda **o celkové výměře 84 m²**, pozemková parcela č. 176/8 – orná půda **o celkové výměře 7 522 m²**, pozemková parcela č. 176/9 – orná půda **o celkové výměře 8 417 m²**, pozemková parcela č. 176/10 – orná půda **o celkové výměře 13 980 m²** a pozemková parcela č. 176/11 – orná půda **o celkové výměře 1 591 m²** z vlastnictví města Chebu byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Cheb **od 21.08.2009 do 07.09.2009**.
4. Usnesením Zastupitelstva města Cheb č. 172/37/2010 ze dne 09.09.2010 byl schválen prodej výše uvedených nemovitostí, tak jak stojí a leží, z vlastnictví Prodávajícího do vlastnictví Kupujícího společnosti Playmobil CZ spol. s r. o., za smluvní kupní cenu 365,- Kč/m², tedy celkem za kupní cenu sjednanou ve výši **11.531.810,- Kč**, slovy **jedenáct milionů pět set třicet jeden tisíc osm set deset korun českých** výhradně k realizaci záměru **výstavby skladové, případně montážní či výrobní, haly o minimální zastavěné ploše 3000 m²**, za dodržení podmínek stanovených touto smlouvou. Kupující je dále povinen uhradit Prodávajícímu poplatek za vyjmutí části prodáváných pozemků ze zemědělského půdního fondu již uhrazený Prodávajícím ve výši **432.621,- Kč** slovy **čtyři sta třicet dva tisíce šest set dvacet jedna korun českých**.
5. Prodávající jako výhradní a neomezený vlastník výše uvedeného nemovitého majetku (dále jen „nemovitostí“) prohlašuje, že ke dni podpisu této Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného práva (dále jen „Kupní smlouva“) vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem nepozbyl a dále prohlašuje, že na těchto nemovitostech neváznou žádné právní povinnosti, jako nesplacené úvěry, zástavní práva, ani jiné právní vady.
6. Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu nemovitosti uvedené v Článku I a II odst. 1 této smlouvy se všemi právy, povinnostmi, součástmi (porosty, venkovní úpravy) a příslušenstvím (přípojky atd.).

Článek III Cena a platební podmínky

1. Prodávající prodává nemovitosti uvedené v Článku I a II této smlouvy do vlastnictví Kupujícího za kupní cenu 365,- Kč/m². Kupující tyto nemovitosti o celkové výměře 31 594 m² za celkovou kupní cenu sjednanou ve výši 11.531.810,- Kč tak, jak ke dni podpisu této Kupní smlouvy stojí a leží, za uvedenou cenu kupuje a do svého vlastnictví přijímá. Kupující je dále povinen uhradit Prodávajícímu poplatek za vyjmutí částí prodávaných pozemků ze zemědělského půdního fondu ve výši 432.621,- Kč slovy čtyři sta třicet dva tisíce šest set dvacet jedna korun českých.
2. Kupující je povinen složit finanční prostředky odpovídající ceně sjednané ve výši 11.531.810,-Kč, na účet Prodávajícího u Komerční banky v Chebu č. **26016-528331/0100**, variabilní symbol **3154108646**, **do čtrnácti kalendářních dnů od prokazatelného doručení listiny z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo Kupujícího k pozemkům, jež jsou předmětem této smlouvy.** Lhůta 14 kalendářních dnů pro provedení platby Kupujícím počne běžet dnem následujícím po prokazatelném doručení listiny prokazující vlastnické právo Kupujícího k pozemkům, jež jsou předmětem této smlouvy, kdy povinnost doručit tuto listinu Kupujícímu nese Prodávající. Poplatek za vyjmutí částí prodávaných pozemků ze zemědělského půdního fondu ve výši 432.621,- Kč zaplatí Kupující na účet Prodávajícího u Komerční banky v Chebu číslo 19-528331/0100 **dle vystavené faktury.**
3. Platba je provedena - závazek k úhradě je splněn teprve okamžikem připsání peněžní částky na účet Prodávajícího.
4. V případě že Kupující nesplní povinnost vyplývající mu z článku III odst. 1, 2 a 3 této smlouvy je Prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením prodávajícího od smlouvy se tato smlouva ruší od prvopočátku.

Článek IV Záruky a prohlášení

Prodávající zaručuje Kupujícímu následující skutečnosti:

- a) Prodávajícímu není známo, že by existovala ke dni podpisu kupní smlouvy jakákoli veřejnoprávní rozhodnutí či nařízení (týkající se obzvláště imisí a dopravního napojení), která by negativně ovlivňovala užívání nemovitostí k účelům sjednaným v této Kupní smlouvě.
- b) Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitého majetku uvedeného v Článku I a II odst. 1 této smlouvy a jeho dispoziční právo k tomuto nemovitému majetku nepodléhá žádným omezením. Ke dni podpisu této Kupní smlouvy není Prodávajícímu známo, že by v příslušném katastru nemovitostí nebo v jiném seznamu byly zapsány konkrétní liniové stavby vedoucí přes předmětné pozemky uvedené v Článku I a II odst. 1 této smlouvy, nad nimi ani pod nimi a že by byly k tomuto podány návrhy na jejich zápis nebo uzavřeny jakékoliv smlouvy. Rovněž Prodávajícímu ke dni podpisu této smlouvy není známa existence omezení ani zatížení nezapsaná v katastru nemovitostí. Katastrálnímu úřadu nebyly předloženy Prodávajícím žádné návrhy na zápis jakýchkoli omezení vlastnického práva.

- c) Prodávající prohlašuje, že k předmětu smlouvy neexistují jakékoliv nájemní smlouvy uzavřené Prodávajícím s třetími osobami.
- d) Prodávající neobjednal před podpisem této smlouvy (včetně dne podpisu kupní smlouvy) žádná plnění související s dodáním různých zařízení a se zbudováním napojení na veřejné sítě ve prospěch třetích osob ani pro svou potřebu, které by měl povinnost hradit Kupující. Prodávající se tímto zaručuje, že uhradil veškeré platby za jemu doposud poskytnutá plnění.
- e) Smluvní strany ve shodě prohlašují, že jejich záměrem je zapsat do katastru nemovitostí, oddílu A a C, neomezené a nezatížené vlastnické právo Kupujícího, s výjimkou zřízení předkupního práva ve prospěch Prodávajícího za podmínek a v rozsahu jak je uvedeno v Článku VIII. této smlouvy.

V případě, že se ukáže jakékoli z výše uvedených prohlášení Prodávajícího nepravdivým, má Kupující právo od této smlouvy s okamžitou platností odstoupit a Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu neprodleně uhradí veškeré skutečně prokazatelné náklady a výdaje, které mu v této souvislosti vzniknou.

Článek V **Ostatní ujednání**

1. Podle ustanovení § 48 občanského zákoníku si Prodávající a Kupující sjednali právo odstoupení od smlouvy pro Prodávajícího v případě prodlení Kupujícího se zaplacením ceny sjednané za podmínek, jak je uvedeno v Článku III této smlouvy. Toto právo může Prodávající uplatnit v případě prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny a poplatku za vyjmutí části pozemků ze zemědělského půdního fondu o více než 3 kalendářní dny.
2. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od samého počátku, s výjimkou ujednání o smluvních pokutách. V souladu s ustanovením § 610 občanského zákoníku se smluvní strany výslovně dohodly, že při odstoupení od Kupní smlouvy má Prodávající právo do 6 měsíců od odstoupení podat Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva původního vlastníka (města Cheb), k nemovitostem uvedeným v článku I a II odst. 1 této Kupní smlouvy.
3. Odstoupí-li Prodávající od Kupní smlouvy z výše uvedených důvodů, je Kupující povinen zaplatit mu smluvní pokutu ve výši **10%** z celkové kupní ceny. Smluvní pokuta se sjednává podle ustanovení § 544 občanského zákoníku pro případ porušení smluvní povinnosti Kupujícího řádně platit cenu sjednanou. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne odstoupení od Kupní smlouvy. Nezaplatí-li Kupující smluvní pokutu ve sjednané výši a lhůtě, je povinen zaplatit Prodávajícímu z pokuty i zákonný úrok z prodlení.
4. V případě odstoupení od této Kupní smlouvy zaviněného Kupujícím a v případě vzneseného požadavku Prodávajícím, převede Kupující za úhradu prokázaných nákladů na Prodávajícího veškeré stavby i rozestavěné, realizované na předmětu této Kupní smlouvy jeho činností, pokud nebude následně dohodnuto jinak. Současně se Kupující zavazuje v případě, že nedojde k zahájení stavby, vzdát se písemně práv vyplývajících z vydaného stavebního povolení nebo na žádost Prodávajícího převést tyto práva z vydaného stavebního povolení na Prodávajícího.

5. Smluvní strany sjednávají, že Kupující nenese odpovědnost za žádné škody, které případně způsobili předchozí vlastníci na předmětu této smlouvy, případně na životním prostředí nebo na majetku třetích osob.

Článek VI Předkupní právo

1. Smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího dle § 603 odst. 2 občanského zákoníku předkupní právo k nemovitostem uvedeným v čl. I a II této Kupní smlouvy, a to do doby ukončení realizace stavebního záměru, ke kterému byly Kupujícímu nemovitosti prodány, blíže viz Článek VII této smlouvy, a to formou věcného práva se závazkem, že v případě jeho nedodržení uhradí Kupující Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **10%** sjednané kupní ceny uvedené v Článku III., tedy 10 % z částky **11.531.810,- Kč**.
2. Rozhodne-li se Kupující jím kupované nemovitosti, před úspěšným ukončením realizace uvedeného záměru, jakkoliv převést v době platnosti trvání předkupního práva na jiného, je povinen je nabídnout písemně ke koupi nejprve Prodávajícímu, a to za stejnou cenu, za níž je od něj koupil. Nevyužije-li Prodávající svého předkupního práva ke koupi nemovitostí do **60 dnů** od prokazatelně doručené písemné nabídky Kupujícího, může Kupující převést předmětné nemovitosti na jinou osobu. V tomto případě ustanovení o výše uvedené smluvní pokutě nebude platit a Kupujícímu nevznikne závazek úhrady výše sjednané smluvní pokuty.

Článek VII Prohlášení Kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav kupovaných nemovitostí a se všemi právy a povinnostmi je kupuje a přijímá do svého vlastnictví tak, jak tyto nemovitosti uvedené v Článku I, ke dni podpisu této kupní smlouvy stojí a leží.
2. Současně prohlašuje, že ke dni podpisu této Kupní smlouvy nemá žádné finanční závazky vůči městu Cheb.
3. Dále Kupující prohlašuje, že nemovitosti, tvořící předmět této smlouvy, využije výhradně **k realizaci záměru výstavby skladové, případně montážní či výrobní, haly o minimální zastavěné ploše 3000 m²** (dále jen „Stavební záměr), který musí být v souladu se záměrem města Cheb pro celkovou zástavbu a využití průmyslového parku. Odlišný účel využití těchto pozemků, může Kupující provést jedině po odsouhlasení Zastupitelstvem města Chebu. Tento závazek je platný pro Kupujícího i pro další případný prodej uvedených pozemků ze strany Kupujícího třetím osobám a může být zrušen nebo změněn jedině usnesením Zastupitelstva města Chebu. V případě porušení tohoto závazku Kupujícím nebo třetími osobami i v případě realizace ze strany Kupujícího dalšího Zastupitelstvem města Chebu odsouhlaseného prodeje pozemků uvedených v Článku I, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **10%** sjednané kupní ceny uvedené v Článku III. Ustanovení o uvedené smluvní pokutě nebude platit v případě, že Zastupitelstvo města Chebu vyslovilo souhlas se změnou účelu využití převáděných pozemků uvedených v Článku I. Dále se Kupující zavazuje realizovat výše uvedený záměr s termínem dokončení realizace záměru do **31.12.2013**.
4. Termínem úspěšného dokončení realizace stavebního záměru se rozumí datum vydání „**Kolaudačního souhlasu**“ (dle § 122 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo datum vydání

povolení „**Předčasného užívání stavby**“ (dle § 123 zákona č. 183/2006 Sb.), nebo vydání povolení „**Zkušební provozu**“ (dle § 124 zákona č. 183/2006 Sb.), na všechny stavby a stavební úpravy, prováděné podle schváleného projektu. V případě, že Kupující svým prokazatelným zaviněním uvedený termín dokončení realizace Stavebního záměru nesplní a nezíská na základě své žádosti souhlas Prodávajícího s jeho prodloužením, zavazuje se zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **10%** ze sjednané kupní ceny.

Kupující se zavazuje, že v důsledku realizace stavebního záměru vytvoří minimálně 50 nových pracovních míst. Do 31.12.2013 bude ve společnosti zaměstnáno o 50 zaměstnanců víc proti průměrnému počtu stálých zaměstnanců k 31.12.2009, tedy minimálně 189 zaměstnanců.

Prodávající poté, co Kupující dokončí realizaci výše uvedeného stavebního záměru ve smyslu tohoto článku, podá ve lhůtě do 30 dnů ode dne písemného oznámení této skutečnosti Kupujícím, u příslušného katastrálního úřadu návrh na výmaz zápisu věcného předkupního práva z katastru nemovitostí sjednaného dle Článku VI. této smlouvy, o čemž Kupujícího písemně vyrozumí.

Kupující není povinen hradit smluvní pokutu za nedodržení termínu dokončení realizace záměru v případě, že k prodlení došlo z důvodů nikoliv na straně Kupujícího, jako je vyšší moc, z okolností na straně příslušných správních orgánů a třetích osob v souvislosti s vydáním příslušných povolení dle stavebního zákona, které vznikly nezávisle na vůli Kupujícího, které kupující nemohl rozumně předvídat ani odvrátit. Pokud Kupující prokáže existenci těchto skutečností a Prodávajícím budou Kupujícím uplatněné důvody písemně uznány, pak se strany bez zbytečného odkladu dohodnou na prodloužení termínu dokončení záměru o nezbytně nutnou dobu.

5. V případě uložení inženýrských sítí do pozemků Prodávajícího, uzavře Kupující, jako investor stavby, před podáním žádosti o stavební povolení, s Prodávajícím budoucí smlouvy o věcném břemenu, spočívající v právu uložení inženýrských sítí a přípojek, včetně práva přístupu za účelem jejich kontroly, údržby a opravy pro správce a vlastníky sítí. Ke dni konání závěrečné kontrolní prohlídky budou vypracovány, na základě zaměření, geometrické plány na vedení inženýrských sítí a přípojek a do 6 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu budou uzavřeny smlouvy o zřízení věcných břemen na vedení přípojek inženýrských sítí mezi Prodávajícím (jako vlastníkem pozemků) a Kupujícím, jakožto i smlouvy o zřízení věcných břemen na vedení inženýrských sítí mezi Prodávajícím (jako vlastníkem pozemků) a vlastníky jednotlivých inženýrských sítí. Kupující se zavazuje vyvinout veškerou součinnost vedoucí k uzavření smluv o zřízení věcných břemen mezi Prodávajícím a vlastníky inženýrských sítí.

Článek VIII **Převod vlastnictví**

Podmínkou převodu vlastnictví nemovitostí uvedených v článku I a II odst. 1 této smlouvy, je jejich vklad do katastru nemovitostí k. ú. Hradiště u Chebu, obec a okres Cheb, kdy návrh na vklad realizuje do 30 dnů od podpisu této smlouvy Prodávající. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vázány.

Smluvní strany žádají, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, pracoviště Cheb, aby na základě této smlouvy povolil vklad práva do katastru nemovitostí pro obec Cheb, katastrální území Hradiště u Chebu, na listu vlastnictví č. **3884** takto:

„Kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva číslo: MaP/08646/2010-PP

v části B LV

pozemková parcela č. 176/7 – orná půda o celkové výměře 84 m²,
pozemková parcela č. 176/8 – orná půda o celkové výměře 7 522 m²,
pozemková parcela č. 176/9 – orná půda o celkové výměře 8 417 m²,
pozemková parcela č. 176/10 – orná půda o celkové výměře 13 980 m² a
pozemková parcela č. 176/11 – orná půda o celkové výměře 1 591 m²
v katastrálním území Hradiště u Chebu, obec a okres Cheb.

v části C LV

předkupní právo pro město Cheb, IČ 253979.

Článek X Daně a poplatky

Poplatky související se vkladem do katastru nemovitostí jakož i daň z převodu nemovitostí zaplatí Prodávající.

Článek XI Závěrečná ustanovení

1. Vlastnictví k převáděným nemovitostem, jakož i veškerá práva a povinnosti, se nabývají vkladem do katastru nemovitostí a právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Řízení o vkladu bude vedeno u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a do dne vkladu práv podle této smlouvy jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.
3. Změny, úpravy a doplňky této smlouvy jsou možné na základě odsouhlasení obou smluvních stran pouze formou písemného, číslovaného dodatku, který potvrdí oprávnění zástupci obou smluvních stran. Ústní ujednání jsou neplatná.
4. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
5. Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny vzájemným jednáním smluvních stran. Nedojde-li mezi smluvními stranami při řešení sporů k dohodě, budou veškeré majetkové spory z této smlouvy (včetně sporů v souvislosti s jejím uzavřením a platností) rozhodovány příslušnými soudy České republiky.

6. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.
7. Tato smlouva, o rozsahu **8** stran, byla vyhotovena v osmi stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pět vyhotovení bude zasláno Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, strana Kupující obdrží jedno a strana Prodávající obdrží dvě vyhotovení Kupní smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy důkladně přečetly, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla sepsána a uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ni připojují své podpisy.

V Chebu dne 30.09.2010

V Chebu dne 30.09.2010

MUDr. Jan SVOBODA
starosta města Cheb
(prodávající)

Playmobil CZ spol. s r. o.
Kurt Gertler, jednatel
(kupující)