

# **SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O KOUPI NEMOVITOSTÍ**

**mezi**

**Městem Cheb**

jako budoucím prodávajícím

**a**

**Accolade CZ 41, s. r. o., člen koncernu**

jako budoucím kupujícím

**TATO SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O KOUPI NEMOVITOSTÍ (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA V DEN, MĚSÍC A ROK UVEDENÝ NÍŽE MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI SMLUVNÍMI STRANAMI:**

- (1) **Město Cheb**, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb, PSČ 350 20, IČO: 00253979, zastoupené Mgr. Antonínem Jalovcem, starostou města  
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)  
a
- (2) **Accolade CZ 41, člen koncernu**, IČO: 07398492, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 300402, zastoupená panem Milanem Kratinou, jednatelem  
(dále jen „**Budoucí kupující**“)  
(dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

**SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:**

**1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**1.1** Budoucí prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků, vše v k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb:

- i. pozemku parc.č. 127/1, o výměře 4469 m<sup>2</sup>;
- ii. pozemku parc.č. 127/2, výměře 2884 m<sup>2</sup>;
- iii. pozemku parc.č. 170/1, výměře 33406 m<sup>2</sup>;
- iv. pozemku parc.č. 170/2, o výměře 24867 m<sup>2</sup>;
- v. pozemku parc.č. 170/7, o výměře 1106 m<sup>2</sup> (dále jen „**Pozemek 1**“);
- vi. pozemku parc.č. 233/2, výměře 2480 m<sup>2</sup>;

kteřé jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

**1.2** Na základě geometrického plánu č. 729-51/2018, vypracovaného Ing. Janem Gajdošem, geodetická kancelář, Čapkova 31, Cheb, potvrzeného katastrálnímu úřadem pro Karlovarský kraj dne 11.6.2018, dojde ke změně výměry následujících pozemků:

- i. pozemku parc.č. 127/1, o výměře 1260 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 127/1 (dále jen „**Pozemek 2**“);
- ii. pozemku parc.č. 127/2, o výměře 1331 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 127/2 (dále jen „**Pozemek 3**“);
- iii. pozemku parc.č. 233/2, o výměře 794 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 233/2 (dále jen „**Pozemek 4**“),

kteřé budou nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy v dané výměře zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném pro k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb, Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

**1.3** Dále dojde na základě geometrického plánu k oddělení následujících pozemků:

- vii. pozemku parc. č. 170/1 o přibližné výměře 24500 m<sup>2</sup>, jenž bude oddělen z pozemku parc.č. 170/1, (dále jen „**Pozemek 5**“), a to v rozsahu stanoveném v zákresu

pozemků, který je **Přílohou 2** této Smlouvy (dále jen „**Zákres pozemků**“);

- i. pozemku parc. č. 170/2 o přibližné výměře 1100 m<sup>2</sup>, jenž bude oddělen z pozemku parc. č. 170/2, a to v rozsahu stanoveném v Zákresu pozemků (dále jen „**Pozemek 6**“),

kteřé budou nejpozději ke dni uzavření Kupní smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném pro k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb, Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

(Pozemek 1, Pozemek 2, Pozemek 3, Pozemek 4, Pozemek 5 a Pozemek 6 společně dále jen jako „**Pozemky**“)

- 1.4** Smluvní strany si přejí dohodnout se na podmínkách uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Pozemkům tak, aby se Budoucí kupující stal výlučným vlastníkem těchto Pozemků.

## **2. UZAVŘENÍ SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTÍ**

- 2.1** Budoucí prodávající se tímto zavazuje, že uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o koupi Pozemků, dle podmínek sjednaných v této smlouvě, a to na písemnou žádost Budoucího kupujícího a za podmínek stanovených dále v této Smlouvě (dále jen „**Kupní smlouva**“).

- 2.2** Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat Budoucího prodávajícího o uzavření Kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemkům nebo kterémukoliv z nich nebo jakékoli jejich části na základě písemné žádosti ve formě uvedené v **Příloze 3** této Smlouvy (dále jen „**Žádost**“) tak, aby Žádost byla doručena Budoucímu prodávajícímu nejpozději ve lhůtě uvedené v článku 2.4 této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany uvádějí, že v případě, že předmětem Žádosti bude uzavření Kupní smlouvy pouze ve vztahu k některému z Pozemků nebo jeho části, ve vztahu ke zbylým Pozemkům, resp. částem Pozemků nadále trvá tato smlouva a Budoucí kupující je oprávněn zaslat ve lhůtě uvedené v článku 2.4 této Smlouvy Žádost o uzavření Kupní smlouvy i ke zbylým Pozemkům, resp. jejich částem.

- 2.3** Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu, jejímž předmětem má být převod vlastnického práva k Pozemkům nebo kterémukoliv z nich nebo jakékoli jejich části, a to dle rozsahu uvedeného v Žádosti, bezodkladně po doručení Žádosti Budoucímu prodávajícímu Budoucím kupujícím v návaznosti na zasedání orgánů města Chebu, přičemž Budoucí prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Budoucímu prodávajícímu doručena Žádost (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o obcích**“), a běh lhůt dle zákona o obcích.

- 2.4** Tato Smlouva zanikne, pokud Budoucí prodávající neobdrží od Budoucího kupujícího žádnou Žádost ve lhůtě do 31.12.2023. Pokud Budoucí prodávající neobdrží Žádost ve vztahu ke všem Pozemkům v této lhůtě, tato Smlouva zaniká v rozsahu, v jakém Budoucímu prodávajícímu nebyla Žádost o uzavření Kupní smlouvy ve vztahu k Pozemkům doručena, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě, že Budoucímu prodávajícímu nebyla doručena žádná Žádost ve lhůtě uvedené v první větě toho článku Smlouvy (nejzazší lhůta pro obdržení Žádosti Budoucího kupujícího), zaniká tato Smlouva v plném rozsahu a takovým zánikem této Smlouvy zanikají i všechna pověření a plné moci, které byly Budoucímu kupujícímu uděleny Budoucím prodávajícím, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V takovém případě nebudou mít Smluvní strany nárok na úhradu jakékoli kompenzace a/nebo nákladů, které jim v souvislosti s touto Smlouvou do té doby vzniknou, pokud není v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak.

## **3. KUPNÍ CENA**

- 3.1** Smluvní strany sjednávají kupní cenu za jeden metr čtvereční Pozemků ve výši **490,- Kč/m<sup>2</sup>** (slovy: čtyři sta devadesát korun českých za jeden metr čtvereční). Kupní cena tedy bude určena

jako výměra Pozemků nebo jejich částí, které budou předmětem Kupní Smlouvy, násobená jednotkovou cenou uvedenou v předchozí větě („**Kupní cena**“). Ke Kupní ceně bude připočítána daň z přidané hodnoty ve výši dle platných právních předpisů.

**3.2** Daň z nabytí nemovitých věcí dle Kupní smlouvy uhradí na základě dohody Smluvních stran na účet příslušného finančního úřadu Budoucí kupující. Budoucí kupující taktéž vyhotoví příslušné daňové přiznání a toto podá u příslušného finančního úřadu.

**3.3** Budoucí kupující uhradí Kupní cenu následujícím způsobem:

Kupní cena bude Budoucím kupujícím uhrazena Budoucím prodávajícím před podpisem příslušné Kupní smlouvy, na jeho účet č.: 26016-528331/0100, vedený u Komerční banky, a. s.

**3.4** Budoucí prodávající se tímto zavazuje do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne uzavření Kupní Smlouvy vystavit a zaslat na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví Budoucím kupujícím fakturu (daňový doklad), která bude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy.

#### **4. ZÁVAZKY, PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN**

**4.1** Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje se, že před uzavřením Kupní smlouvy, nebo před ukončením této Smlouvy, dle toho, která z uvedených událostí nastane dříve, nepovede jednání s žádnými třetími osobami ohledně koupě a prodeje Pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, ani jejich částí.

**4.2** Budoucí prodávající dále prohlašuje a zaručuje se, že Pozemky jsou zatíženy pouze věcnými břemeny evidovanými ke dni uzavření této Smlouvy v katastru nemovitostí, které neovlivňují negativně záměry Budoucího kupujícího ohledně výstavby na Pozemcích. Budoucí prodávající se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy nezatíží Pozemky, nebo jejich části žádnými služebnostmi, zástavními právy, předkupními právy, jinými právy nájmu, pachtu, právy užívání nebo jinými právy třetích osob, s výjimkou propachtování Pozemků za účelem zemědělské výroby s výpovědní lhůtou 90 dnů a Předkupního práva, a zajistí, aby právní a skutečný stav daných Pozemků do doby uzavření Kupní smlouvy k Pozemkům odpovídal prohlášením a zárukám uvedeným v tomto čl. 4, tak aby dostal závazkům, prohlášením a zárukám obsaženým v tomto článku 4 Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Pozemky nebo jejich části, které budou specifikovány v Žádosti o převod vlastnického práva a které mají být předmětem Kupní smlouvy, budou zatíženy pachtem, zavazuje se Budoucí prodávající vypovědět předmětnou pachtovní smlouvu týkající se takových pozemků nebo jejich částí, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy obdrží uvedenou Žádost.

**4.3** Smluvní strany vynaloží veškeré potřebné úsilí k uzavření Kupní smlouvy za podmínek stanovených v této Smlouvě a dále si Smluvní strany k vzájemné spolupráci navzájem poskytnou maximální součinnost k dosažení účelu této Smlouvy a bez zbytečného odkladu se budou vzájemně informovat o významných skutečnostech týkajících se účelu této Smlouvy, pokud příslušné informace nebudou předmětem obchodního tajemství.

**4.4** Smluvní strany budou v nejvyšší možné míře spolupracovat na naplnění této Smlouvy a každá z nich bude postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany.

**4.5** Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budocím kupujícím veškerou potřebnou součinnost, jak bude Budoucí kupující požadovat v rámci řízení pro účely realizace výstavby na Pozemcích, zejména územního řízení a stavebního řízení za účelem vydání povolení pro výstavbu na Pozemcích, a to včetně vystavení nezbytných souhlasů a plných mocí pro jednání s příslušnými orgány státní správy, samosprávy a třetími osobami. Budoucí prodávající se zavazuje na žádost Budoucího kupujícího podepsat souhlas Budoucího prodávajícího s realizací výstavby na Pozemcích, jehož vzor tvoří **Přílohu 4** této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude o jeho podpis Budocím kupujícím požádán.

**4.6** Budoucí kupující má v úmyslu na Pozemcích, jež jsou předmětem této smlouvy, realizovat svůj investiční záměr, jímž je výhradně „**Výstavba hal pro lehkou průmyslovou výrobu**“

**a přidruženou logistiku“ a jejich následný pronájem (výstavba hal tzv. „na klíč“ dle požadavků budoucích nájemců těchto hal a jejich následný pronájem) („Stavební záměr“).**

- 4.7** Smluvní strany se dohodly, že náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nese Budoucí kupující.
- 4.8** Smluvní strany prohlašují, že součástí Kupní smlouvy bude ustanovení o zřízení věcného předkupního práva k příslušnému Pozemku nebo jeho části, který bude předmětem Kupní smlouvy, ve prospěch Budoucího prodávajícího, a to ve znění a za podmínek uvedených v čl. 4.9 a 4.10 této Smlouvy.
- 4.9** Předkupní právo bude sjednáno do doby realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím na Pozemcích, které budou zatíženy předkupním právem dle tohoto článku Smlouvy („**Předkupní právo**“).

Předkupní právo bude spočívat v povinnosti Budoucího kupujícího nabídnout Budoucímu prodávajícímu pozemek zatížený Předkupním právem ke koupi v případě převodu tohoto pozemku koupěchtivému.

Pro účely předchozí věty se za převod předmětného pozemku nebude považovat převod pozemku z Budoucího kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří s Budoucím kupujícím koncern ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), kde Budoucí prodávající s takovýmto převodem vyslovuje výslovně souhlas a zavazuje se neuplatňovat v případě takového převodu svá práva vyplývající z Předkupního práva.

Stavební záměr Budoucího kupujícího ve smyslu tohoto článku Smlouvy se považuje za realizovaný, bude-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné správní rozhodnutí umožňující užívání komerčních nemovitostí, které Budoucí kupující zamýšlí v rámci Stavebního záměru vybudovat na Pozemcích, které budou zatíženy Předkupním právem („**Rozhodnutí**“). Předkupní právo tedy automaticky zanikne okamžikem vydání Rozhodnutí. Budoucí kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí Prodávajícímu.

Jakmile dojde k zániku Předkupního práva, Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Budoucího prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva z veřejného seznamu (v takovém případě bezodkladně poté, co Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Budoucího prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž Budoucí prodávající v takovém případě vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Budoucí prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle Zákona o občích), jinak bez zbytečného odkladu poté, co Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).

- 4.10** Předkupní právo bude zřízeno bezplatně.

## **5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 5.1** Nedohodnou-li se Strany jinak, v případě, že Budoucímu prodávajícímu nebude ve lhůtě uvedené v článku 2.4 výše doručena žádná Žádost, zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu za omezení dispozičního oprávnění Budoucího prodávajícího k Pozemkům po dobu trvání této Smlouvy ve výši 200.000 Kč.

Nedohodnou-li se Strany jinak, v případě, že Budoucímu prodávajícímu bude ve lhůtě uvedené v článku 2.4 výše doručena Žádost pouze ve vztahu k některým Pozemkům nebo jejich částem,

zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu za omezení dispozičního oprávnění Budoucího prodávajícího pouze k těm Pozemkům nebo jejich částem, ve vztahu ke kterým nebyla ve lhůtě uvedené v článku 2.4 výše Budoucímu prodávajícímu doručena Žádost, přičemž tato úplata bude vypočtena poměrně z částky uvedené v předchozím odstavci podle výměry těchto Pozemků nebo jejich částí.

Úplatu dle tohoto článku Smlouvy zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na jeho bankovní účet č. ú. 026016-0000528331/0100 vedený u Komerční banky, a. s. Tento závazek Budoucího kupujícího se považuje za splněný připsáním sjednané úplaty na účet Budoucího prodávajícího specifikovaný v předchozí větě.

Uvedené v tomto článku Smlouvy se neuplatní za situace (tedy úplata dle tohoto článku Smlouvy nebude poskytována za situace), že bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemcích nebo kterémkoliv z nich realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost, např. z důvodu, že pro daný projekt Budoucího kupujícího na Pozemcích nebo kterémkoliv z nich nebude zajištěn požadovaný rezervovaný příkon, nebo nebude zajištěna dodávka požadovaného množství vody či plynu či jakéhokoliv jiného média nezbytného pro provoz nemovitostí, které mají být vybudovány v rámci daného projektu.

- 5.2** Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn nejpozději ve lhůtě 6 měsíců před uplynutím doby specifikované v článku 2.4 výše zaslat Budoucímu prodávajícímu žádost o prodloužení lhůty dle článku 2.4 výše, pokud bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemcích nebo kterémkoliv z nich realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost, např. z důvodu, že pro daný projekt Budoucího kupujícího na Pozemcích nebo kterémkoliv z nich nebude zajištěn požadovaný rezervovaný příkon, nebo nebude zajištěna dodávka požadovaného množství vody či plynu či jakéhokoliv jiného média nezbytného pro provoz nemovitostí, které mají být vybudovány v rámci daného projektu. V takovém případě budou Strany v dobré víře jednat o prodloužení lhůty dle článku 2.4 výše.
- 5.3** Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu, tedy veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na jakoukoliv společnost, která tvoří s Budoucím kupujícím koncern, nebo která je součástí koncernu, do kterého náleží Budoucí kupující, ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), k čemuž mu Budoucí prodávající tímto uděluje výslovný souhlas. Smluvní strany vylučují aplikaci § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a právní vztah jí založený.
- 5.4** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 5.5** Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) identických stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 5.6** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnými číslovanými dodatky a podepsány oběma Smluvními stranami, ke smluvním ujednáním ve smyslu změny sjednaných podmínek této Smlouvy se nepřihlíží.
- 5.7** Smluvní strany se dohodly, že v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud Budoucího prodávajícího.
- 5.8** Níže uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí*
- Příloha 2 – Zákres pozemků*
- Příloha 3 – Vzor žádosti*
- Příloha 4 – Souhlas Budoucího prodávajícího s realizací výstavby na Pozemcích*
- 5.9** Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany

se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

- 5.10** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že ji neuzavřely v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání smluvních stran.
- 5.11** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Budoucí prodávající se zavazuje realizovat uveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

Doložka dle Zákona o obcích: Záměr Budoucího prodávajícího prodat Pozemky ve smyslu této Smlouvy byl schválen po projednání Radou města Budoucího prodávajícího usnesením RM č. 291/9/2019 na její schůzi konané dne 02.05.2019 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Budoucího prodávajícího po dobu od 03.05.2019 do 20.05.2019. Prodej Pozemků ve smyslu této Smlouvy byl schválen Zastupitelstva města Budoucího prodávajícího usnesením ZM č. 129/8/2019 na jeho zasedání konaném dne 27.06.2019.

V Chebu dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

---

**Město Cheb**

Mgr. Antonín Jalovec,  
starosta

---

**Accolade CZ 41, s.r.o., člen  
koncernu**

Milan Kratina,  
jednatel