

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLouvĚ O KOUPI NEMOVITOSTÍ

mezi

Městem Cheb

jako budoucím prodávajícím

a

Accolade CZ XXXI, 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 XXXI, člen koncernu**, IČO: 05593204, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 266642, 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 pozemku parc.č. 1548/20, o výměře 2187 m², který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Cheb, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2** Smluvní strany si přejí dohodnout se na podmínkách uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Pozemku tak, aby se Budoucí kupující stal výlučným vlastníkem tohoto Pozemku.

2. UZAVŘENÍ SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTÍ

- 2.1** Budoucí prodávající se tímto zavazuje, že uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o koupi Pozemku, 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 Pozemku nebo jakékoliv jeho části na základě písemné žádosti ve formě uvedené v **Příloze 2** 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 k části Pozemku, 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 zbylé části Pozemku.
- 2.3** Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu, jejímž předmětem má být převod vlastnického práva k Pozemku nebo jakékoliv jeho 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 01.01.2024. Pokud Budoucí prodávající neobdrží Žádost ve vztahu k Pozemku v této lhůtě, tato Smlouva zaniká v rozsahu, v jakém Budoucímu prodávajícímu nebyla Žádost o uzavření Kupní smlouvy ve vztahu k Pozemku doručena, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě, že Budoucímu prodávajícímu nebyla doručena žádná Žádost ve lhůtě uvedené v první větě tohoto 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 Pozemku ve výši **450,- Kč/m²** (slovy: čtyři sta padesát korun českých za jeden metr čtvereční). Kupní cena tedy bude určena jako výměra Pozemku nebo jeho části, která bude 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 Budoucímu prodávajícímu 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 Budoucímu kupujícímu 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 Pozemku, který jsou předmětem této smlouvy, ani jeho části.
- 4.2** Budoucí prodávající dále prohlašuje a zaručuje se, že Pozemek není zatížen jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby. Budoucí prodávající se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy nezatíží Pozemek, nebo jeho část žádnými služebnostmi, zástavními právy, předkupními právy, jinými právy nájmu, pachtu, právy užívání nebo jinými právy třetích osob, a zajistí, aby právní a skutečný stav Pozemku do doby uzavření Kupní smlouvy k Pozemku odpovídal prohlášením a zárukám uvedeným v tomto čl. 4, tak aby dostál závazkům, prohlášením a zárukám obsaženým v tomto článku 4 Smlouvy.
- 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 Budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, jak bude Budoucí kupující požadovat v rámci řízení pro účely realizace výstavby na Pozemku, zejména územního řízení a stavebního řízení za účelem vydání povolení

pro výstavbu na Pozemku, 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 Pozemku, jehož vzor tvoří **Přílohu 3** této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude o jeho podpis Budoucím kupujícím požádán.

- 4.6** Budoucí kupující má v úmyslu na Pozemku, jenž je předmětem této smlouvy, realizovat svůj investiční záměr, jímž je výhradně „**rozvoj a development Panattoni park Cheb Jih včetně veškeré infarstruktury**“ („**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 výhrady práva zpětné koupě jako práva věcného k Pozemku ve prospěch Budoucího prodávajícího, a to ve znění a za podmínek uvedených v čl. 4.9 a 4.10 této Smlouvy.
- 4.9** Výhrada práva zpětné koupě bude sjednána do doby zahájení realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím na Pozemku a bude spočívat v povinnosti Budoucího kupujícího převést Budoucímu prodávajícímu na požádání pozemek zatížený výhradou práva zpětné koupě za úplatu zpět, avšak pouze za kumulativního splnění následujících podmínek:
- (a) Budoucí kupující bude zamýšlet převod Pozemku koupěchtivému; a zároveň
 - (b) nebyla zahájena realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím.

Pro účely předchozí věty se za převod Pozemku nebude považovat převod pozemku z Budoucího kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo k datu převodu bude tvořit 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 Výhrady práva zpětné koupě. Stavební záměr Budoucího kupujícího ve smyslu tohoto článku Smlouvy se považuje za zahájený, budou-li zahájeny jakékoliv zemní práce na projektu, dle platného stavebního povolení, který Budoucí kupující zamýšlí v rámci Stavebního záměru vybudovat na Pozemku, který bude zatížen Výhradou práva zpětné koupě.

Jakmile budou zahájeny příslušné zemní práce ve smyslu přechodního odstavce, Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Výhrady práva zpětné koupě z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Budoucího prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Výhrady práva zpětné koupě, pro účely výmazu Výhrady práva zpětné koupě 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 obcích), 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 čl. 2.4 výše doručena žádná Žádost, zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu za omezení dispozičního oprávnění Budoucího prodávajícího k Pozemku

po dobu trvání této Smlouvy ve výši 20.000 Kč.

Nedohodnou-li se Strany jinak, v případě, že Budoucímu prodávajícímu bude ve lhůtě uvedené v čl. 2.4 výše doručena Žádost pouze ve vztahu k části Pozemku, zavazuje se Budoucí kupující uhradit Budoucímu prodávajícímu úplatu za omezení dispozičního oprávnění Budoucího prodávajícího k té části Pozemku, ve vztahu ke které nebyla ve lhůtě uvedené v čl. 2.4 výše Budoucímu prodávajícímu doručena Žádost, přičemž tato úplata bude vypočtena poměrně z částky uvedené v předchozím odstavci podle výměry Pozemku nebo jeho části.

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.

- 5.2** Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn nejpozději ve lhůtě 6 měsíců před uplynutím doby specifikované v čl. 2.4 výše zaslat Budoucímu prodávajícímu žádost o prodloužení lhůty dle čl. 2.4 výše, pokud bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemku realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost, např. z důvodu, že pro daný projekt Budoucího kupujícího na Pozemku 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 čl. 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 a 1899 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 – Vzor žádosti*
- Příloha 3 – Souhlas Budoucího prodávajícího s realizací výstavby na Pozemku*
- 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 jednostranné 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 Pozemek ve smyslu této Smlouvy byl schválen po projednání Radou města Budoucího prodávajícího usnesením RM č. 483/15/2019 na její schůzi konané dne 10.09.2019 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Budoucího prodávajícího po dobu od 16.09.2019 do 16.10.2019. Prodej Pozemku ve smyslu této Smlouvy byl schválen Zastupitelstva města Budoucího prodávajícího usnesením ZM č. 214/11/2019 na jeho zasedání konaném dne 21.11.2019.

V Chebu dne _____

V Praze dne _____

Město Cheb

Mgr. Antonín Jalovec,
starosta

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

Milan Kratina,
jednatel