

**KUPNÍ SMLOUVA
S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE
A PŘEDKUPNÍHO PRÁVA
JAKO PRÁVY VĚCNÝMI**

(číslo smlouvy: MJ-SML/0304/2020)

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1.

město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města
IČ: 00302724
bankovní spojení: 86-7694150207/0100 Komerční banka a.s.

na straně jedné jako **prodávající** nebo **předkupník** v rámci předkupního práva

a

2.

Germanykraft s.r.o.

sídlo: Bílkova 855/19, 110 00 Praha 1
zastoupené: Pavlem Kanálik, jednatel společnosti
IČ: 07900384
bankovní spojení: 115-8743600257/0100 Komerční banka a.s.

na straně druhé jako **kupující** nebo **povinný** v rámci předkupního práva

čl. I.

Prohlášení o vlastnictví

Prodávající město Jeseník prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991 Sb. (o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí) výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1313/71 v k.ú. Bukovice u Jeseníka, o výměře 12 752 m², druh pozemku – ostatní plocha, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001, pro obec Jeseník a katastrální území Bukovice u Jeseníka, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále také označován jako „předmětný pozemek“).

čl. II.

Předmět koupě

1. Prodávajícímu se na základě této kupní smlouvy (dále také označována jako „Smlouva“) převádí vlastnické právo k části pozemku parc.č. 1313/71 v k.ú. Bukovice u Jeseníka o výměře 6 376 m², nově označené na základě vyhotoveného geometrického plánu pro rozdělení pozemku č.944 – 41/2020 parcelním číslem 1313/202, vyhotoveného společností Geodézie Jeseníky s.r.o. do vlastnictví kupujícího za kupní cenu sjednanou v čl. III. smlouvy a za podmínek dále uvedených v této smlouvě. Prodávající prodává předmět koupě kupujícímu v takovém stavu, s nímž byl seznámen, včetně veškerých součástí a příslušenství, jež se na něm ke dni podpisu této smlouvy nachází.
2. Kupující předmět koupě včetně všech jeho součástí a příslušenství od prodávajícího za dohodnutou cenu kupuje a prohlašuje, že je seznámen s jeho právním a faktickým stavem a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví, pro naplnění účelu koupě specifikovaného v čl. IV. Smlouvy, přijímá.
3. Prodávající prohlašuje, že na prodávaném pozemku vázne smlouva o zřízení věcného břemene a dále smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti a smlouva o právu provést stavbu, jejíž kopie byly kupujícímu předány při podpisu Smlouvy. Kupující byl upozorněn, že zápisem vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí na něj přechází v plném rozsahu práva a povinnosti vyplývající z těchto smluv.
4. Prodávající dále prohlašuje, že mimo práv a povinností vyplývajících ze smluv uvedených v odst. 3 tohoto článku, nevážnou na prodávaném pozemku žádná jiná smluvní zástavní práva nebo jiné smluvní povinnosti nezapsané do katastru nemovitostí. Prodávající se zavazuje, že prodávaný pozemek jakkoli nezatíží právními povinnostmi po uzavření této Smlouvy.
5. Přílohu č. 1 této smlouvy (její nedílná součást) tvoří katastrální mapa se zákresem předmětného pozemku.

čl. III.

Kupní cena **a další platby**

1. Kupní cena ve výši 2 700 236,- Kč (slovy: dva miliony sedm set tisíc dvě set třicet šest) včetně 21% DPH byla sjednána na základě znaleckého posudku č. 11779-143/2018 zhotoveného pro sousední pozemek dne 8.6.2018 Ing. Františkem Kocourkem, Prostějov, a kupujícím byla v plné výši uhrazena před podpisem této smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 86-7694150207/0100, pod variabilním symbolem 9410000359. Prodávající svým podpisem níže stvrzuje přijetí kupní ceny.
2. Správní poplatek dle zákona č. 364/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, za vklad práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí zaplatí kupující.
3. Dle zákona č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, je poplatníkem daně kupující jako nabyvatel.

čl. IV.

Účel prodeje a koupě **a z toho vyplývající závazky kupujícího**

1. Prodávající předmět koupě dle Smlouvy kupujícímu prodává za účelem realizování podnikatelského záměru kupujícího spočívajícího v zajišťování komplety konstrukčních a

výrobních skupin z dodaných komponentů v jednotlivé celky pro automobilový průmysl, domácí spotřebiče či balení výlisků, výrobků, skladování, prodeje a následné udržitelnosti tohoto podnikatelského záměru. Podnikatelský záměr bude realizován v průmyslové hale, kterou se kupující zavazuje na předmětu koupě vybudovat.

2. Kupující se zavazuje, že nejdéle **do 5 let od nabytí vlastnického práva** k předmětu koupě dle této Smlouvy, umístí, vybuduje a dokončí na prodávaném pozemku stavbu uvedenou v odst.1 tohoto článku.
3. Nová budova specifikovaná v odst. 2 tohoto článku Smlouvy musí být umístěna a vybudována v souladu s příslušnými pravomocnými rozhodnutími, povoleními či souhlasy příslušných správních orgánů, vydaných ve vztahu k předmětné stavbě, případně dle jejich pravomocných změn.
4. Kupující se zavazuje, že minimálně po dobu 5 let ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, není-li kolaudační souhlas vyžadován, bude stavbu uvedenou v odst. 2 tohoto článku Smlouvy nepřetržitě a řádně užívat k provozování svého podnikatelského záměru, který je popsán v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
5. Kupující je povinen oznámit písemně prodávajícímu datum nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby nemovitosti bez zbytečného odkladu, aby mohl prodávající následně vyhodnotit dodržení v tomto článku dohodnutých závazků kupujícího.

čl. V.

Vedlejší ujednání o výhradě zpětné koupě jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání při této Smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné a ujednání obsažená v tomto článku smlouvy se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
2. Prodávající prodává předmět koupě, specifikovaný v čl. II. Smlouvy, kupujícímu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu koupě, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, uvedenou v čl. III. smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této smlouvy (umístění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru).
3. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího do jednoho roku po marném uplynutí lhůty stanovené pro splnění závazků kupujícího (viz čl. IV.) touto smlouvou či dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku řádného splnění veškerých závazků kupujícího vyplývajících z této smlouvy, nejpozději však tak, jak je uvedeno v čl. VI. odst. 3. této smlouvy.
5. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu pozemek zpět v nezhoršeném stavu a prodávající mu vrátí kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené. Vynaložil-li povinný na pozemek náklad k jeho zlepšení (zejm. zhodnocení legálně realizovanou stavbou), anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, náleží mu stejná náhrada jako poctivému držiteli; pokud se ale vrácení pozemků zmaří nebo zhorší jeho hodnota z důvodu, za které povinný odpovídá, nahradí kupující prodávajícímu škodu.
6. Budou-li na předmětném pozemku od převodu vlastnického práva na kupujícího na základě této Smlouvy do okamžiku uplatnění práva zpětné koupě provedeny nějaké stavební práce a

úpravy, bude kupující povinen odstranit takovou stavební či jinou úpravu, a to na své náklady, ledaže se smluvní strany této Smlouvy dohodnou jinak.

7. Nedohodnou-li se smluvní strany této Smlouvy jinak a kupující ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy mu do jeho sídla bylo doručeno oznámení o využití práva zpětné koupě ze strany prodávajícího, na své náklady neodstraní z předmětného pozemku, veškeré stavební či jiné úpravy na něm provedené, s jejichž zachováním nevyjádří prodávající písemný souhlas, pak toto odstranění provede prodávající na náklady kupujícího, s čímž kupující podpisem této Smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Město Jeseník písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvy s městem Jeseník, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu koupě je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch města Jeseníku k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním pozemku na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo města Jeseník bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Město Jeseník vrátí kupujícímu kupní cenu za pozemek převedený na něj zpět v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva města Jeseník k předmětné nemovitosti. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo město Jeseník předchozí písemný souhlas, je město Jeseník oprávněno splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že použije kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícím a jejich příslušenství. K tomu dává strana kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.
9. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu koupě požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz práva z katastru nemovitostí. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

čl. VI.

Smluvní pokuta

(postup pro případ nesplnění jednotlivých závazků kupujícího dohodnutých smluvními stranami v čl. IV. této smlouvy)

1. Nevyužije-li prodávající, v případě že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této smlouvy (umístění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru), svého práva zpětné koupě dle odst. V. této Smlouvy, vyzve kupujícího k úhradě smluvní pokuty ve výši 25 % z kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy, a to za každé jednotlivé porušení závazků kupujícího uvedených v čl. IV. smlouvy. Kupující se tímto zavazuje smluvní pokutu, k jejíž úhradě ho vyzve prodávající v souladu s touto smlouvou, uhradit. Částka účtovaná jako smluvní pokuta dle této smlouvy bude splatná do 30 dnů ode dne prokazatelného odeslání příslušné faktury, kterou se pokuta účtuje, kupujícímu.

2. Zaplacením smluvní pokuty závazky kupujícího dohodnuté v čl. IV. této smlouvy nezanikají a smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým bude prodloužena lhůta ke splnění závazků kupujícího o jeden rok.
3. Po marném uplynutí lhůty prodloužené dodatkem ke smlouvě (náhradní lhůta ke splnění závazků kupujícího) se opětovně užije postup dle článku V. (oprávnění prodávajícího využít práva zpětné koupě) a následně, v případě nevyužití práva zpětné koupě, se postupuje opět podle článku VI. odst. 1. a 2. (smluvní pokuta a prodloužení lhůty) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro splnění závazku může být dodatky prodloužena v celkové délce (v součtu dodatků) maximálně o tři roky oproti lhůtě původně stanovené touto smlouvou. Po marném uplynutí lhůty stanovené posledním možným dodatkem, jehož předmětem je prodloužení lhůty ke splnění závazku, má prodávající poslední možnost se rozhodnout, zda využije svého práva zpětné koupě dle čl. V. nebo zda vyzve kupujícího k úhradě poslední smluvní pokuty v souladu s čl. VI. odst. 1 této smlouvy, kdy po její úhradě automaticky zaniknou závazky kupujícího dohodnuté v článku IV. této smlouvy.
4. Kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ujednanou v tomto článku Smlouvy bez ohledu na skutečnost, zda kupující zavinil porušení svých smluvních povinností, jejichž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.
5. Smluvní strany ujednaly, že prodávající je oprávněn vůči kupujícímu požadovat vedle smluvní pokuty ujednané v tomto článku Smlouvy také i v celém rozsahu náhradu škody, která by mu byla způsobena v příčinné souvislosti s porušením smluvních povinností kupujícího (nebo jen některé z nich), zajištěných těmito smluvními pokutami.

čl. VII.

Dohoda o předkupním právu jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se dohodly na **zřízení předkupního práva** jako práva věcného ve smyslu ustanovení § 2144 občanského zákoníku **k pozemku, jenž je předmětem koupě** dle Smlouvy a je specifikován v čl. II. Smlouvy (dále jen „předmětný pozemek“) ve prospěch oprávněného města Jeseník (dále jen „předkupník“). V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku vzniká povinnému (kupující strana dle této Smlouvy) povinnost nabídnout předmětný pozemek předkupníkovi ke koupi. **Toto předkupní právo se dle § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy jakéhokoliv jiného způsobu zcizení předmětného pozemku.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou, a to do doby zániku veškerých závazků povinného (kupujícího) dohodnutých v čl. IV. této Smlouvy.
2. V případě zamýšleného úplatného převodu učiní povinný písemnou nabídku předkupníkovi oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. **Povinný si je vědom skutečnosti, že mezi smluvními stranami uzavřená kupní smlouva, jejíž součástí je tato dohoda o předkupním právu, je závazná i pro jeho právní nástupce. Povinný se na základě této dohody zavazuje koupěchtivého o tomto informovat a je povinen konkrétní ustanovení této kupní smlouvy (jejíž součástí je tato dohoda o předkupním právu) obsahující veškeré jeho závazky jako kupujícího vůči předkupníkovi jako prodávajícímu a sankce plynoucí z jejich porušení doslovně opsat do smlouvy uzavírané s koupěchtivým.**

3. Předkupník je povinen písemně se vyjádřit, zda nabídku přijímá či nikoliv, ve lhůtě čtyř měsíců od doručení nabídky. V případě, že nabídku přijme, uskuteční se koupě za týchž podmínek, na jakých se povinný dohodl s koupěchtivým s tím, že smluvní strany (povinný a předkupník) se tímto dohodly, že kupní cenu předkupník zaplatí povinnému do 90 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch města Jeseník do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany ujednaly, že povinný je povinen současně s oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým doručit předkupníkovi písemné, úplné a pravdivé upozornění na všechna věcná a obligační práva, která zatěžují předmětný pozemek a obsah těchto věcných a obligačních práv třetích osob doložit originály smluv, na základě kterých tato práva vznikla.
5. Smluvní strany si ujednaly, že pokud kupující poruší svůj závazek obsažený v odst. 4 tohoto článku Smlouvy a neupozorní prodávajícího ve lhůtě pro uplatnění předkupního práva na existenci věcných nebo obligačních práv třetích osob, které zatěžují předmětný pozemek, je kupující povinen uhradit prodávajícímu na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši ve výši 25 % z kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy .
6. Smluvní strany si ujednaly, že poruší-li povinný svou zákonnou povinnost nabídnout předmětný pozemek předkupníkovi ke koupi a nastane-li skutečnost, že jako vlastník předmětného pozemku bude v katastru nemovitostí zapsán koupěchtivý, je povinný povinen uhradit předkupníkovi na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši odpovídající částce, za kterou předmětný pozemek prodal koupěchtivému.
7. Postup upravený v tomto článku se obdobně použije i v případě, kdy by chtěl povinný převést na třetí osobu část nebo části z předmětného pozemku anebo podíl k předmětnému pozemku nebo k jeho částem a i v případě, kdy by v budově vybudované na předmětném pozemku mělo dojít ke vzniku bytových jednotek dle občanského zákoníku.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv do katastru nemovitostí, podepsaný ze strany prodávajícího, podá kupující.
2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu práv dle této Smlouvy zamítne, přeruší řízení nebo jinak nepovolí zápis vkladu, zavazují se obě smluvní strany neodkladně do desátého dne ode dne, kdy se o tomto dozví, odstranit nedostatky, které byly důvodem pro takové rozhodnutí katastrálního úřadu, a to včetně případného sepsání a uzavření nové kupní smlouvy, za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této Smlouvě.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány.
4. **Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je až do úplného splnění všech závazků kupujícího v ní dohodnutých právně závazná v celém svém rozsahu i pro všechny právní nástupce kupujícího.**

5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jedno je určeno pro potřeby Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Uveřejnění smlouvy v zákonné lhůtě zajistí prodávající.
8. Prodávající je povinen zpracovávat veškeré osobní údaje poskytnuté mu kupujícím pouze v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této smlouvy, a to v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (Obecné nařízení GDPR).
9. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Záměr města prodat předmětnou pozemkovou parcelu byl zveřejněn na úřední desce města od 3.10.2019 do 4.11.2019.
Prodej předmětné pozemkové parcely byl schválen Zastupitelstvem města Jeseníku na 7. zasedání dne 12.12.2019, usnesením č. 301.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – mapka pozemku se zákresem do katastrální mapy
 - Příloha č. 2 – výpis z Živnostenského rejstříku

V Jeseníku dne 04.05.2020

Prodávající:

.....
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

Kupující:

.....
Pavel Kanálik
jednatel společnosti Germanykraft s.r.o.