**Smlouva o smlouvě budoucí**

uzavřená mezi

**Zlínským krajem**

a

**CZ 5 s.r.o.**



**TATO SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), mezi:

1. **Zlínským krajem**,se sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín, IČO: 70891320 (dále jen „**Budoucí prodávající**“),

a

1. **CZ 5 s.r.o., se sídlem Praha 1 - Staré Město, Vězeňská 5, PSČ 11000**, IČO: 27360725, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 108344 (dále jako „**Budoucí kupující**“),

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně též jako „**Strany**“).

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE**:

1. Budoucí prodávající má zájem realizovat projekt výstavby Nové krajské Baťovy nemocnice ve Zlíně-Malenovicích na pozemcích v katastrálním území Malenovice u Zlína, obec Zlín, které jsou v plánu tvořícím Přílohu č. 1 této Smlouvy označeny jako území dotčené stavbou (dále jen „**Nemocnice**“) a související infrastruktury;
2. Budoucí kupující má zájem realizovat projekt rozšíření obchodního centra Centro Zlín, třída 3. května 1170, 763 02 Zlín 4 - Malenovice, provozovaného společností Centro Zlín, a.s., se sídlem Vězeňská 116/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 064 19 631, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22813, která je jediným společníkem Budoucího kupujícího, spočívající ve výstavbě a provozování objektu nebo souboru objektů sloužících ke komerčním účelům (mimo jiné) na Pozemcích (jak jsou definovány níže), které Budoucí prodávající nevyužije pro stavbu Nemocnice, a bezprostředně sousedící se stavbou Nemocnice (dále jen „**Projekt CZ**“);
3. Budoucí prodávající a Budoucí kupující mají zájem spolupracovat a koordinovat jejich postup při realizaci výstavby Nemocnice a související infrastruktury a Projektu CZ;
4. Budoucí kupující má zájem od Budoucího prodávajícího koupit Pozemky (jak jsou definovány níže) do svého vlastnictví a Budoucí prodávající má zájem Pozemky Budoucímu kupujícímu prodat; a
5. Strany mají zájem touto Smlouvou vymezit bližší podmínky, za jejichž splnění dojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího,

**DOHODLY SE STRANY TAKTO:**

# Definice a výklad Smlouvy

## Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, mají níže uvedené pojmy užívané v této Smlouvě následující význam:

|  |  |
| --- | --- |
| **„Důvěrné informace“** | má význam uvedený v článku 11.1; |
| **„Farnost“** | znamená Římskokatolická farnost Zlín - Malenovice, se sídlem Jarolímkovo náměstí 156, Malenovice, 76302 Zlín, IČ: 44125917, zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob podle zák. č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, v platném znění, pod č. evidence 8/1-02-427/1994; |
| **„Geometrický plán“** | znamená geometrický plán č. 3233-25/2020 pro rozdělení pozemků parc. č. 2080, 2081/1, 2081/4, 2081/5, 2081/6, 2081/7, 2081/8 a 2081/9, k.ú. Malenovice u Zlína, ze dne 3. 6. 2020, vyhotovený společností Zlínská zeměměřická spol. s r.o., schválený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín dne 10. 6. 2020, čj. PGP 938/2020-705, který tvoří Přílohu č. 2; |
| **„Kupní cena“** | má význam uvedený v článku 5.1; |
| **„Kupní smlouva“** | znamená kupní smlouvu, která bude uzavřena mezi Budoucím prodávajícím jako prodávajícím a Budoucím kupujícím jako kupujícím odpovídající vzoru uvedenému v Příloze č. 3 a dále doplněná v souladu s touto Smlouvou; |
| **„KZř“** | znamená zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů; |
| **„Nemocnice“** | má význam uvedený v preambuli (A); |
| **„Oznámení“** | znamená jakékoli oznámení, Výzvu i jiné výzvy, souhlasy, žádosti a jiná sdělení mezi Stranami učiněné v souladu, za podmínek a za účelem naplnění obsahu této Smlouvy; |
| **„Pachtovní smlouva Arbia“** | znamená Pachtovní smlouvu uzavřenou dne 26.08.2019 mezi Budoucím prodávajícím a společností Arbia, spol. s r.o., se sídlem Tyršova 361, Malenovice, 763 02 Zlín, IČO: 47915765, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 10335, na jejímž základě Budoucí prodávající propachtoval (mimo jiné) Pozemky 1; |
| **„Povolená zatížení“** | má význam uvedený v článku 3.3b); |
| **„Pozemky 1“** | znamenají pozemky  parc. č. 2079/1, orná půda, s výměrou 2.439 m2;  parc. č. 2080/1, ostatní plocha, s výměrou 1.505 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu a který bude oddělen od pozemku parc. č. 2080;  parc. č. 2081/1, orná půda, s novou výměrou 6.741 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;  parc. č. 2081/4, orná půda, s novou výměrou 2.616 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;  parc. č. 2081/5, orná půda, s novou výměrou 2.840 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;  parc. č. 2081/68, orná půda, s výměrou 963 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu a který bude oddělen od pozemku parc. č. 2081/7; a  parc. č. 2081/69, orná půda, s výměrou 1.117 m2 jak je vymezen v Geometrickém plánu a který bude oddělen od pozemku parc. č. 2081/8;  všechny zapsané na listu vlastnictví č. 1091, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, Katastrální území Malenovice u Zlína, jehož částečný výpis tvoří Přílohu č. 4, včetně všech jejich součástí a příslušenství; |
| **„Pozemky 2“** | znamenají pozemky  parc. č. 2081/6, orná půda, s novou výměrou 12.427 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;  parc. č. 2081/49, orná půda, s výměrou 36 m2;  oba zapsané na listu vlastnictví č. 1424, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, Katastrální území Malenovice u Zlína, jehož částečný výpis tvoří Přílohu č. 5, včetně všech jejich součástí a příslušenství; |
| **„Pozemky“** | znamená společně Pozemky 1 a Pozemky 2; |
| **„Projekt CZ“** | má význam uvedený v preambuli (B); |
| **„Předkupní právo“** | má význam uvedený v článku 8.1; |
| **„Rozhodnutí“** | znamená i) pravomocné stavební povolení na stavbu Projektu CZ vydané příslušným stavebním úřadem ve prospěch Budoucího kupujícího, které bude povolovat stavbu Projektu CZ (mimo jiné) na Pozemcích a u kterého marně uplynula lhůta pro podání správní žaloby, nebo u kterého byla správní žaloba pravomocně zamítnuta; nebo ii) jiný dokument podle StavZ (nebo jiného platného právního předpisu), na základě kterého bude možné provést stavbu Projektu CZ a který již nelze napadnout řádnými opravnými prostředky nebo soudně; |
| **„Schovatel“** | znamená advokátní kancelář Glatzová & Co., s.r.o., se sídlem Husova 5, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 27405672; |
| **„Smlouva o úschově“** | znamená písemnou smlouvu o úschově, která bude za standardních tržních podmínek odpovídajících Kupní smlouvě uzavřena mezi Budoucím prodávajícím, Budoucím kupujícím a Schovatelem nejpozději s uzavřením Kupní smlouvy, přičemž veškeré náklady Schovatele spojené s úschovou ponese Budoucí kupující; |
| **„StavZ“** | znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; |
| **„Účet Schovatele“** | znamená bankovní účet uvedený ve Smlouvě o úschově, jenž slouží pro účely úhrady Kupní ceny Pozemků; |
| **„Výzva“** | má význam uvedený v článku 4.1; |
| **„Zástavní smlouva“** | znamená zástavní smlouvu, která bude uzavřena mezi Budoucím kupujícím jako zástavním věřitelem a Budoucím prodávajícím jako zástavcem a jejímž předmětem je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k Pozemkům zajišťujících povinnost Budoucího prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty podle článku 4.8, odpovídající vzoru uvedenému v Příloze č. 6; |
| **„ZRS“** | znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. |

## V této Smlouvě:

### nadpisy slouží pouze pro snazší orientaci a při výkladu této Smlouvy se k nim nepřihlíží;

### slova použitá v jednotném čísle zahrnují i číslo množné a naopak a slova vyjadřující určitý rod zahrnují i ostatní rody;

### odkazy na „osobu“ zahrnují člověka i právnické osoby i jejich právní nástupce;

### odkaz na „Budoucího kupujícího“ nebo „Budoucího prodávajícího“ zahrnuje i jeho právního nástupce; a

### odkazy na články, úvodní ustanovení a přílohy jsou odkazy na články, úvodní ustanovení a přílohy této Smlouvy, není-li uvedeno jinak.

# Předmět Smlouvy

## Předmětem této Smlouvy je závazek Stran uzavřít Kupní smlouvu za podmínek této Smlouvy a v termínu uvedeném v této Smlouvě.

## Strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k uzavření Kupní smlouvy za podmínek této Smlouvy, spolupracovat a poskytovat si vzájemnou součinnost k naplnění této Smlouvy a bez zbytečného odkladu se vzájemně informovat o jakýchkoli skutečnostech týkajících se této Smlouvy.

## Budoucí prodávající se dále zavazuje vyvinout maximální úsilí k tomu, aby se nejpozději do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy stal vlastníkem Pozemků 2, které jsou ke dni popisu této Smlouvy ve vlastnictví Farnosti.

# Prohlášení Stran

## Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje se, že:

### povinnosti pro něj vyplývající podle této Smlouvy představují platné a závazné povinnosti, které jsou vůči němu za podmínek této Smlouvy vymahatelné a vykonatelné;

1. uzavření nebo plnění této Smlouvy Budoucím prodávajícím neporušuje zákon, ani jiný právní předpis ani rozhodnutí vydané v soudním, správním, rozhodčím, trestním, exekučním ani jiném řízení;

### podle jeho nejlepšího vědomí proti němu nebylo zahájeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a ani takové rozhodnutí nehrozí, ani neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení, a které by současně měly nepříznivý vliv na platnost, účinnost či plnění této Smlouvy;

### mu není známa žádná skutečnost, která by bránila uzavření této Smlouvy a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít;

1. uzavření této Smlouvy není na jeho straně neúčinným právním jednáním ve smyslu ustanovení §§ 589 – 599 Občanského zákoníku;

### dle jeho nejlepšího vědomí neprobíhá ani žádné soudní, správní, rozhodčí, trestní či jiné řízení, které by mohlo ovlivnit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z této Smlouvy;

### ve vztahu k Pozemkům byly splněny všechny požadavky a náležitosti stanovené KZř (zejména ustanovení § 18 a § 36).

## Budoucí kupující prohlašuje, že:

### je obchodní společností založenou a podnikající v souladu s právním řádem České republiky;

### povinnosti Budoucího kupujícího podle této Smlouvy představují platné a závazné povinnosti, které jsou vůči němu vymahatelné a vykonatelné;

### uzavření nebo plnění této Smlouvy Budoucím kupujícím neporušuje zákon, ani jiný právní předpis ani rozhodnutí vydané v soudním, správním, rozhodčím, trestním, exekučním ani jiném řízení;

### podle jeho nejlepšího vědomí proti Budoucímu kupujícímu nebylo zahájeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a ani takové rozhodnutí nehrozí, ani neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení, a které by současně měly nepříznivý vliv na platnost, účinnost či plnění této Smlouvy;

### není v likvidaci, nebyl podán návrh na zahájení likvidace a neexistují skutečnosti, které by mohly vést k zahájení jeho likvidace;

### uzavření této Smlouvy není na jeho straně neúčinným právním jednáním ve smyslu ustanovení §§ 589 – 599 Občanského zákoníku, resp. příslušných ustanovení resp. příslušných ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění;

### není v úpadku, a dle jeho nejlepšího vědomí neprobíhá insolvenční řízení ani žádné jiné soudní, správní, rozhodčí, trestní či jiné řízení, které by mohlo ovlivnit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z této Smlouvy;

### k uzavření této Smlouvy není potřeba schválení žádného orgánu Budoucího kupujícího a/nebo třetí osoby;

### je mu znám aktuální stav územního plánu města Zlín pro dané území ve vztahu k Pozemkům a pozemkům, jež jsou předmětem Předkupního práva, přičemž výřez z hlavního výkresu územního plánu města Zlín k 03.01.2020 po změně č. 3B a 3D včetně části legendy tvoří Přílohu č. 7.

## Budoucí prodávající prohlašuje ve vztahu k Pozemkům 1 ke dni uzavření této Smlouvy a ve vztahu k Pozemkům 2 prohlašuje dle jeho nejlepšího vědomí ke dni nabytí vlastnického práva k nim, že až do zahájení řízení o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy platí a/nebo bude o Pozemcích i jakékoliv jejich části platit, že:

### je výlučným vlastníkem Pozemků;

### Pozemky jsou prosty jakýchkoliv právních vad, zejména předkupních práv, zástavních práv (včetně budoucích), podzástavních práv (včetně budoucích), věcných břemen, reálných břemen, služebností, práva stavby, výměnku (včetně budoucího), nájemních či pachtovních práv nebo jiných práv či omezení, zatížení anebo výhrad ve prospěch třetích osob (včetně budoucích), a to bez ohledu na skutečnost, zda jde o práva nebo omezení zapisovaná do katastru nemovitostí či nikoliv, zda byla či nebyla do katastru nemovitostí zapsána, to vše s výjimkou:

1. zatížení uvedených na částečném výpise listu vlastnictví č. 1091, kat. území Malenovice u Zlína, ke dni uzavření této Smlouvy, který tvoří Přílohu č. 4;
2. zatížení uvedených na částečném výpise listu vlastnictví č. 1424, kat. území Malenovice u Zlína, ke dni uzavření této Smlouvy, který tvoří Přílohu č. 5; a
3. zemědělského pachtu na základě Pachtovní smlouvy Arbia;

přičemž Budoucí kupující prohlašuje, že jsou mu tato výše uvedená zatížení Pozemků známa; a dále s výjimkou:

1. práv zřízených Zástavní smlouvou;
2. služebností spočívajících v právu zřídit, vést, provozovat a udržovat inženýrské sítě a příjezdové komunikace v rozsahu, jak jsou vymezeny v plánu tvořícím Přílohu č. 1 a další případné služebnosti, které jsou nezbytně nutné pro účely stavby Nemocnice a které nebrání realizaci Projektu CZ;
3. zemědělského pachtu Pozemků vypověditelného v maximálně tříměsíční výpovědní lhůtě ke konci pachtovního roku;
4. dalších zatížení, věcných břemen, služebností či smluvních a/nebo věcných práv, jež budou k Pozemkům (či i jen některé jejich části) zřízena Budoucím prodávajícím ve prospěch Budoucího kupujícího a/nebo s písemným souhlasem Budoucího kupujícího, přičemž Budoucí kupující se zavazuje takový souhlas bezdůvodně neodmítnout a/nebo přímo již Budoucím kupujícím nebo z důvodů na jeho straně,

když Budoucí prodávající a Budoucí kupující se dohodli tak, že existence právních vztahů vyjmenovaných v článku 3.3 písm. b) body (i) až (vii) (dále jen „**Povolená zatížení**“) není překážkou uzavření Kupní smlouvy;

### na Pozemcích neváznou žádné daňové ani jiné dluhy či nedoplatky, ohledně Pozemků není vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí, trestní, exekuční ani jiné řízení;

### s převodem Pozemků nepřejdou na Budoucího kupujícího žádné dluhy, které by byly zajištěny zástavním právem nebo jinou jistotou váznoucí na Pozemcích zapsanou či nezapsanou v katastru nemovitostí;

### s výhradou Povolených zatížení platí, že Pozemky neprodal, nesměnil, nevypůjčil, nedaroval ani jinak nezcizil, nepropachtoval a/nebo nepronajal jakýkoli z Pozemků nebo jejich část, nezřídil k nim (jiné) věcné či smluvní právo třetí osoby, nevložil jakýkoli z Pozemků do právnické osoby, nevyčlenil jakýkoli z Pozemků ze svého majetku do svěřenského fondu či jinak, nevzdal se jakékoliv náhrady škody na Pozemcích ve smyslu § 2897 Občanského zákoníku ani takové vzdání se nezapsal do veřejného seznamu, nevyhradil přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k Pozemkům, neučinil jakýkoli úkon nebo právní jednání, které by mohly mít za následek změnu účelového určení nebo druhu Pozemků, a ani se k ničemu z výše uvedeného nezavázal.

## V případě porušení povinnosti Budoucího prodávajícího poskytnout Budoucímu kupujícímu pravdivá, úplná a správná prohlášení a záruky, jak jsou tyto záruky a prohlášení uvedeny v ustanovení článku 3.1 a 3.3, anebo povinnosti zajistit, aby tyto záruky a prohlášení zůstaly úplné, pravdivé a správné až do provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zavazuje se Budoucí prodávající k písemné výzvě Budoucího kupujícího, obsahující přesné uvedení toho, v čem konkrétně se příslušné prohlášení či záruka Budoucího prodávajícího stala nepravdivou, neúplnou či nesprávnou, učinit vše, co na něm lze rozumně požadovat a je v souladu s obecně závaznými právními předpisy, aby takovou neúplnost, nepravdivost či nesprávnost odstranil; bude-li to potřeba, Budoucí kupující mu za tím účelem poskytne nezbytnou součinnost; Budoucí kupující je rovněž oprávněn odstoupit od této Smlouvy postupem podle článku 9.1 písm. b) bod (i), pokud nedojde k odstranění závadného stavu ani ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne, kdy byl na tento stav Budoucím prodávajícím Budoucí kupující písemně upozorněn.

# Podmínky pro uzavření Kupní smlouvy

## Budoucí prodávající se zavazuje na písemnou výzvu Budoucího kupujícího (dále jen „**Výzva**“) uzavřít co možná nejdříve, nejpozději však do sto (100) dnů od obdržení Výzvy Kupní smlouvu a podepsat návrh na vklad práv dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, avšak nikoli dříve, než bude celá Kupní cena složena na Účet Schovatele. Součástí Výzvy bude též úplný návrh Kupní smlouvy dle článku 4.4 níže ve čtyřech (4) stejnopisech s úředně ověřeným podpisem osoby oprávněné zastupovat Budoucího kupujícího a návrh na vklad práv dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí s podpisem osoby oprávněné zastupovat Budoucího kupujícího.

## Budoucí kupující je oprávněn zaslat Výzvu Budoucímu prodávajícímu nejpozději do 31.12.2035.

## Nedohodnou-li se Strany jinak, má se za to, že povinnost Budoucího prodávajícího uzavřít řádně a včas Kupní smlouvu je z jeho strany splněna, pokud:

1. Budoucí prodávající ve sjednané lhůtě odešle Budoucímu kupujícímu dvě (2) z obdržených vyhotovení Kupní smlouvy podepsaná osobou oprávněnou zastupovat Budoucího prodávajícího s úředně ověřenými podpisy a návrh na vklad práv dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí s podpisem osoby oprávněné zastupovat Budoucího prodávajícího; a současně
2. Budoucí prodávající neporuší závazky podle článku 4.7.

## Vzor Kupní smlouvy uvedený v Příloze č. 3 bude nejpozději k okamžiku odeslání Výzvy Budoucímu prodávajícímu ze strany Budoucí kupujícího doplněn s ohledem na skutečnosti, které jsou předvídány nebo nastanou v souladu s touto Smlouvou (v ustanoveních označených takto: [\_\_\_]). Budoucí kupující je dále oprávněn v nezbytném rozsahu upravit Kupní smlouvu, dojde-li ke změně platných právních předpisů.

## Pokud v době podání Výzvy nebude Budoucí prodávající vlastníkem Pozemků 2, budou předmětem Výzvy a uzavírané Kupní smlouvy pouze Pozemky 1 a Kupní smlouva bude přiměřeně upravena (včetně Kupní ceny dle výpočtu podle článku 5.1) a Pozemky 2 vypuštěny.

## Pokud by nedošlo ke schválení Geometrického plánu příslušnými správními orgány, zavazují se Strany poskytnout si navzájem součinnost při zajištění úpravy Geometrického plánu tak, aby co nejblíže odpovídal původnímu záměru Stran a zároveň splnil požadavky příslušných správních orgánů.

## Budoucí prodávající se zavazuje, že od okamžiku uzavření této Smlouvy do zahájení řízení o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, na jehož základě dojde k rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí:

### sám nebo prostřednictvím třetí osoby neučiní nic, zejména žádné právní jednání, kterým by učinil jeho prohlášení a záruky podle článku 3.1 a 3.3 nepravdivými, neúplnými a / nebo nesprávnými;

### s výhradou Povolených zatížení sám nebo prostřednictvím třetí osoby Pozemky nebo jejich část neprodá, nesmění, nevypůjčí, nedaruje ani jinak nezcizí, nepropachtuje a/nebo nepronajme, nezřídí k nim (jiné) věcné či smluvní právo třetí osoby, nevloží jakýkoli z Pozemků nebo jejich část do právnické osoby, nevyčlení jakýkoli z Pozemků nebo jejich část ze svého majetku do svěřenského fondu či jinak, nevzdá se jakékoliv náhrady škody na Pozemcích nebo jejich části ve smyslu § 2897 Občanského zákoníku, nevyhradí přednostní pořadí jinému právu jiné osobě ve vztahu k Pozemkům nebo jejich části, neučiní jakýkoli úkon nebo právní jednání, které by mohly mít za následek změnu účelového určení nebo druhu Pozemků a/nebo jejich části, a ani se k ničemu z výše uvedeného nezaváže,

### ledaže k takovému jednání dal předchozí písemný souhlas Budoucí kupující, který se zavazuje takový souhlas bezdůvodně neodmítnout.

## Jestliže Budoucí prodávající poruší svou povinnost uzavřít řádně a včas Kupní smlouvu, tedy:

### Kupní smlouvu na základě řádně učiněné Výzvy neuzavře vůbec; a/nebo

### poruší své závazky podle článku 4.7 a neuvede Pozemky do stavu, jako by k takovému porušení nedošlo,

### a tuto svou povinnost nesplní ani v náhradní lhůtě deseti (10) dnů ode dne uplynutí lhůty podle článku 4.1, vzniká Budoucímu kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši **40.502.880 Kč** (slovy: čtyřicet milionů pět set dva tisíc osm set osmdesát korun českých), přičemž nárok Budoucího kupujícího na smluvní pokutu podle tohoto článku 4.8 vznikne pouze jednou i při opakovaném porušení povinnosti Budoucího prodávajícího.

## K zajištění povinnosti Budoucího prodávajícího zaplatit smluvní pokutu podle článku 4.8 se Budoucí prodávající zavazuje zřídit k Pozemkům zástavní právo a zákaz zcizení ve prospěch Budoucího kupujícího jako zástavního věřitele a za tím účelem uzavřít s Budoucím kupujícím Zástavní smlouvu současně s podpisem této Smlouvy.

# Kupní cena

## Budoucí kupující a Budoucí prodávající se dohodli, že kupní cena za Pozemky činí **1.650 Kč** (slovy: tisíc šest set padesát korun českých) plus DPH v zákonné výši za jeden (1) metr čtverečný, tj. celková kupní cena za Pozemky činí **50.628.600 Kč** (slovy: padesát milionů šest set dvacet osm tisíc šest set korun českých) plus DPH v zákonné výši (dále jen „**Kupní cena**“).

## Kupní cena bude hrazena prostřednictvím Schovatele.

## Budoucí kupující se zavazuje složit na základě Smlouvy o úschově na Účet Schovatele celou částku Kupní ceny nejpozději do šedesáti (60) dnů od odeslání Výzvy Budoucímu prodávajícímu dle článku 4.1. K tomu je Budoucí prodávající povinen poskytnout veškerou součinnost, zejména uzavřít Smlouvu o úschově, přičemž neuzavření Smlouvy o úschově Budoucím prodávajícím se považuje za odmítnutí uzavření Kupní smlouvy s následky podle článku 4.8 výše.

## Bližší podmínky vyplacení Kupní ceny jsou specifikovány v Kupní smlouvě, jejíž vzor tvoří Přílohu č. 3.

# Součinnost Budoucího prodávajícího

## Budoucí prodávající jako vlastník Pozemků se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu nutnou součinnost, tedy zejména poskytnout souhlas, vyjádření, stanovisko, podklady, dokumentaci a informace potřebné k získání Rozhodnutí za účelem realizace Projektu CZ, kterou si Budoucí kupující vyžádá, při obstarávání veškerých podkladů (rozhodnutí, vyjádření, souhlasů atp.), které se týkají Pozemků a realizace Projektu CZ, a to včetně udělení souhlasu s realizací Projektu CZ ve smyslu ustanovení § 184a StavZ a poskytnutí veškerých dalších dokumentů nezbytně nutných pro vydání Rozhodnutí a realizaci Projektu CZ.

## Součinnost Budoucího prodávajícího zároveň znamená, že Budoucí prodávající sám ani ve spojení s jinou osobou nebude zejména:

1. bránit, znemožňovat či jinak fakticky a/nebo právně (ne)konat, (ne)jednat s cílem, účelem, úmyslem ztížit nebo překazit vydání Rozhodnutí a realizaci Projektu CZ,
2. s výhradou Povolených zatížení realizovat jakýkoliv svůj projekt ve vztahu k Pozemkům včetně zajišťování plnění podmínek k němu,
3. nabízet Pozemky či jejich část k prodeji, resp. jakékoliv formě jejich nabytí, a za tím účelem ani jednat, umožňovat zprostředkování nebo vyhledávání potencionálních zájemců, investorů na trhu, vyjma za účelem splnění podmínek § 18 KZř při prodeji Pozemků Budoucímu kupujícímu.

## Budoucí prodávající se dále zavazuje do třiceti (30) dnů od doručení výzvy Budoucího kupujícího vypovědět Pachtovní smlouvu Arbia nebo jinou pachtovní smlouvu podle článku 3.3b)(vi) ve vztahu k Pozemkům ke konci příslušného pachtovního roku. V takovém případě se Budoucí kupující zavazuje uhradit Budoucímu prodávajícímu ušlé pachtovné, na které by měl Budoucí prodávající nárok v období od ukončení Pachtovní smlouvy Arbia nebo jiné pachtovní smlouvy podle článku 3.3b)(vi) až do převodu vlastnického práva k Pozemkům Budoucímu kupujícímu na základě Kupní smlouvy.

## Jestliže Budoucí prodávající nesplní svou povinnost poskytnout Budoucímu kupujícímu součinnost podle článků 6.1 až 6.3 ani do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy Budoucího kupujícího a realizace Projektu CZ se tím významně oddálí nebo znemožní, vzniká Budoucímu kupujícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním příslušné povinnosti, přičemž celková výše všech smluvních pokut uložených podle tohoto článku 6.4 nepřekročí částku **40.502.880 Kč** (slovy: čtyřicet milionů pět set dva tisíc osm set osmdesát korun českých), a to i v souhrnu při opakovaném porušení povinnosti Budoucího prodávajícího.

# Součinnost Budoucího kupujícího

## Budoucí kupující se zavazuje poskytnout Budoucímu prodávajícímu nutnou součinnost, tedy poskytnout souhlas, vyjádření, stanovisko, podklady, dokumentaci a informace potřebné k získání příslušných správních rozhodnutí za účelem realizace Nemocnice, kterou si Budoucí kupující vyžádá, při obstarávání veškerých podkladů (rozhodnutí, vyjádření, souhlasů atp.), které se týkají realizace projektu Nemocnice.

## Součinnost Budoucího kupujícího zároveň znamená, že Budoucí kupující sám ani ve spojení s jinou osobou nebude zejména bránit, znemožňovat či jinak fakticky a/nebo právně (ne)konat, (ne)jednat s cílem, účelem, úmyslem ztížit nebo překazit realizaci projektu Nemocnice. Součinnost Budoucího kupujícího nezahrnuje povinnost poskytnout Budoucímu prodávajícímu souhlas k jakémukoli zatížení Pozemků nad rámec Povolených zatížení ani jinak zasahovat do Pozemků, pokud tak nestanoví tato Smlouva.

# PŘEDKUPNÍ PRÁVO BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

## Budoucí prodávající jako povinný z předkupního práva (Budoucí prodávající dále v tomto článku také jako „**Povinný**“) zřizuje touto Smlouvou Budoucímu kupujícímu jako předkupníkovi (Budoucí kupující dále v tomto článku také jako „**Předkupník**“) předkupní právo, které spočívá v povinnosti Povinného nabídnout Předkupníkovi ke koupi následující nemovitosti:

#### pozemek parc. č. 2081/7, orná půda, s novou výměrou 1.679 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;

#### pozemek parc. č. 2081/8, orná půda, s novou výměrou 2.238 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu; a

#### pozemek parc. č. 2081/9, orná půda, s novou výměrou 3.529 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu;

## všechny zapsané na listu vlastnictví č. 1091, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, Katastrální území Malenovice u Zlína, jehož částečný výpis tvoří Přílohu č. 4; a

#### pozemek parc. č. 2081/64, orná půda, s výměrou 5.880 m2, jak je vymezen v Geometrickém plánu a který bude oddělen od pozemku parc. č. 2081/6, zapsaného na listu vlastnictví č. 1424, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, Katastrální území Malenovice u Zlína, jehož částečný výpis tvoří Přílohu č. 5;

## za cenu 1.650 Kč (slovy: tisíc šest set padesát korun českých) plus DPH v zákonné výši za jeden (1) metr čtverečný v případě, že tyto nemovité věci (nebo jejich části) bude chtít Povinný prodat, směnit nebo jinak i bezúplatně převést třetí osobě (koupěchtivému) („**Předkupní právo**“). Předkupník Předkupní právo přijímá.

## Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné a bude vloženo do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Předkupník. Správní poplatek za podání návrhu na vklad Předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí uhradí Předkupník.

## Předkupní právo se zřizuje bezplatně na dobu určitou, která končí pět (5) let po dni vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu Nemocnice, nejpozději však dne 31.12.2035.

## Odchylně od ustanovení § 2147 odst. 2 a § 2149 odst. 1 Občanského zákoníku se koupě mezi Povinným a Předkupníkem uskuteční za kupní cenu ve výši 1.650 Kč (slovy: tisíc šest set padesát korun českých) plus DPH v zákonné výši za jeden (1) metr čtverečný bez ohledu na podmínky nabídnuté koupěchtivým. Předkupník není povinen plnit žádné další podmínky ani Povinnému hradit hodnotu vedlejších plnění, ke kterým se zavázal koupěchtivý.

## Povinný se zavazuje informovat Předkupníka o zahájení a postupu jakýchkoliv jednání s koupěchtivým a oznámit Předkupníkovi svůj záměr prodat, směnit nebo jinak i bezúplatně převést nemovité věci uvedené v článku 8.1 nebo jejich části nejpozději v den jeho zveřejnění podle ustanovení § 18 KZř.

# Ukončení Smlouvy

## Smlouvu lze ukončit pouze jedním z uvedených způsobů:

### dohodou Stran;

### odstoupením Budoucího kupujícího:

#### v případě nepravdivosti prohlášení Budoucího prodávajícího uvedených v článku 3.1 a 3.3, přičemž Budoucí prodávající ani do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy byl vyzván k nápravě, nezajistí, aby skutečný stav věci odpovídal příslušnému prohlášení; nebo

#### pokud Budoucí prodávající neuzavře Kupní smlouvu na základě řádně učiněné Výzvy ani v náhradní lhůtě třiceti (30) dnů ode dne uplynutí lhůty podle článku 4.1; nebo

#### pokud Budoucí prodávající neposkytne Budoucímu kupujícímu součinnost podle článku 6.1 ani do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy Budoucího kupujícího; nebo

#### pokud Budoucí prodávající poruší ustanovení článku 4.6.

### odstoupením Budoucího prodávajícího v případě nepravdivosti prohlášení Budoucího kupujícího uvedených v článku 3.2, přičemž Budoucí kupující ani do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy byl vyzván k nápravě, nezajistí, aby skutečný stav věci odpovídal příslušnému prohlášení.

## Strany výslovně vylučují všechny ostatní důvody odstoupení, včetně důvodů stanovených Občanským zákoníkem. Smlouva tedy může být ukončena jen způsobem stanoveným výslovně touto Smlouvou.

## Odstoupení od této Smlouvy se nijak nedotýká nároku na náhradu škody a smluvní pokutu, pokud vznikly před účinností odstoupení.

## Jakékoli ukončení této Smlouvy se nedotýká ustanovení článků 10., 11. a 12., které přežijí zánik této Smlouvy. Ustanovení článků 6. a 7. trvají i po uzavření Kupní smlouvy.

## Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy tato Smlouva zanikne nejpozději 31.12.2035.

# Doručování

## Jakékoliv Oznámení Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu musí být učiněno písemně, být podepsáno a musí být doručováno Budoucímu prodávajícímu do datové schránky uvedené v článku 10.2a). Jakékoliv Oznámení Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu musí být učiněno písemně, být podepsáno a musí být doručováno Budoucímu kupujícímu na adresu uvedenou v článku 10.2. Současně je Budoucí prodávající povinen jej poslat prostřednictvím e-mailu na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího uvedenou v článku 10.2.

## Doručovací adresy pro zasílání Oznámení postupem podle článku 10.1 jsou následující:

### Budoucí prodávající:

**Zlínský kraj**

třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

Kontaktní osoba: Ing. Alena Zmeková

ID datové schránky: scsbwku

### Budoucí kupující:

**CZ 5 s.r.o.**

Praha 1 - Staré Město, Vězeňská 5, PSČ 11000

Kontaktní osoba: Jonathan Wilkinson

e-mail: xx

## Strany se zavazují neprodleně si písemně oznámit změny jakýchkoli doručovacích údajů uvedených v článku 10.2.

# Důvěrné informace

## Informace, které kterákoliv ze Stran výslovně prohlásí za důvěrné, budou považovány oběma Stranami za přísně důvěrné (dále jen „**Důvěrné informace**”).

## Za Důvěrné informace nebudou považovány informace, které:

1. jsou veřejně přístupné nebo známé v době jejich užití nebo zpřístupnění, pokud jejich veřejná přístupnost či známost nenastala v důsledku porušení povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy nebo touto Smlouvou, nebo
2. musí být zveřejněny nebo poskytnuty podle KZř a ZRS, případně jiných obecně závazných právních předpisů (např. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím); nebo
3. jsou poskytnuty Straně třetí osobou, která má právo s takovou informací volně nakládat a poskytnout ji třetím osobám.

## Strany se zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany neužijí Důvěrné informace pro jiné účely než pro účely této Smlouvy a nezveřejní, ani jinak neposkytnou nebo nezpřístupní Důvěrné informace žádné třetí osobě, vyjma členů svých orgánů, zaměstnanců, odborných a právních poradců, kteří mají vůči Straně povinnost mlčenlivosti, a vyjma situací, kdy tak stanoví zákon.

## V případě, že kterákoli Strana poruší závazky dle článku 11.3, je porušivší Strana povinna uhradit druhé Straně smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.

# Závěrečná ustanovení

## Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění uzavřené Smlouvy v registru smluv v souladu se ZRS.

## Strany berou na vědomí povinnost uveřejnění této Smlouvy v registru smluv. Budoucí prodávající zajistí uveřejnění této Smlouvy v registru smluv podle ZRS bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této Smlouvy a bude informovat Budoucího kupujícího o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv tak, že zašle Budoucímu kupujícímu kopii potvrzení správce Informačního systému registru smluv o uveřejnění této Smlouvy. Nezajistí-li Budoucí prodávající uveřejnění této Smlouvy v registru smluv do třiceti (30) dnů od jejího uzavření, je Budoucí kupující oprávněn zaslat tuto Smlouvu správci registru smluv, o čemž bude informovat Budoucího prodávajícího.

## Strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství podle § 504 Občanského zákoníku.

## Je-li kterákoliv Strana povinna zaplatit smluvní pokutu podle této Smlouvy, je smluvní pokuta splatná do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla povinná Strana k úhradě smluvní pokuty vyzvána. Je-li ujednána smluvní pokuta, nemá oprávněná Strana právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

## V případě, že některé ustanovení nebo část této Smlouvy je nebo se kdykoliv stane neplatným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení nebo části platná a vymahatelná, lze-li je od ostatního obsahu Smlouvy oddělit. Strany se zavazují nahradit takové ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude v největší možné míře odpovídat úmyslu Stran vyjádřenému původním ustanovením.

## Veškeré změny této Smlouvy jsou možné jen písemnou formou po vzájemné dohodě Stran.

## Strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se ustanovení § 582 odst. 2, § 1740 odst. 3 a 1788 odst. 2 Občanského zákoníku nepoužijí. Strany se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku. Strany na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírají nebezpečí změny okolností.

## Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Stran, a to i v případě reálného rozdělení Pozemků nebo jejich části nebo sloučení Pozemků nebo jejich části s jiným pozemkem či jinými pozemky.

## Tato Smlouva a veškeré závazky vzniklé z ní nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

## Tato Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž Budoucí prodávající obdrží dvě (2) vyhotovení, Budoucí kupující jedno (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno Schovateli.

## Níže uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

1. Plán území pro realizaci Nemocnice;
2. Geometrický plán;
3. Vzor Kupní smlouvy;
4. Částečný výpis listu vlastnictví č. 1091;
5. Částečný výpis listu vlastnictví č. 1424;
6. Vzor Zástavní smlouvy;
7. Výřez z územního plánu města Zlín k 03.01.2020.

## **Doložka dle § 23 KZř**

Záměr převodu pozemků z vlastnictví Zlínského kraje a zřízení předkupního práva k pozemkům ve vlastnictví Zlínského kraje byl zveřejněn na úřední desce dne 12. 5. 2020. Sejmuto z úřední desky dne 28. 6. 2020.

Rozhodnuto orgánem kraje: Zastupitelstvo Zlínského kraje

Datum a č. jednací: 29. 6. 2020, usnesení č. 0842/Z27/20

*- PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE-*

|  |  |
| --- | --- |
| Ve Zlíně dne |  |
| **Zlínský kraj**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jiří Čunek  hejtman |  |
| **CZ 5 s.r.o.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jonathan Wilkinson  jednatel | **CZ 5 s.r.o.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Paulína Sjöstrandová  jednatelka |