

Kupní smlouva se zřízením výhrady zpětné koupě a zákazem zcizení a smlouva o zřízení zástavního práva

uzavřená dle § 2079 a násl., § 2135 a násl., § 1761 a násl. a § 1309 a násl.
zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Město Jičín

zastoupené starostou města JUDr. Janem Malým
se sídlem Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín
IČO 00271632
DIČ CZ 00271632
bankovní spojení: 19 - 524541/0100, VS 3110000209
na straně jedné, jako „prodávající a věřitel“
dále jen „prodávající“

a

JSP, s.r.o.

zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Svobodou, CSc.
se sídlem Raisova 547, 506 01 Jičín
IČO 49286684
DIČ CZ49286684
Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, oddíl C, vložka 4316

na straně druhé, jako „kupující a dlužník“
dále jen „kupující“

I.

1. Město Jičín prohlašuje, že je vlastníkem parcel poz. č. 922/21 o výměře 1127 m² a poz. č. 926/2 o výměře 7750 m² zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín na LV 10001 pro k. ú. a obec Jičín.
2. Geometrickým plánem č. 4389-71/2020 vyhotoveným Geodézií Krkonoše s.r.o. byly výše uvedené parcely rozděleny a parcela poz. č. 922/21 má nově výměru 1121 m² a parcela poz. č. 926/2 má nově výměru 6447 m², vše v k.ú. Jičín. Geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Zastupitelstvo města Jičína dne 6.10.2010 schválilo vydání nového Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy č.1/2010, který nabyl účinnosti 26.10.2010, a podle kterého jsou pozemky p.č. 922/21 a poz. č. 926/2 v k. ú. Jičín zastavitelnou plochou s označením VP jako plocha výroby a skladování. Pro toto území není vydán regulační plán.
4. Parcela poz. č. 922/21 o výměře 1121 m² a parcela poz. č. 926/2 o výměře 6447 m² v k. ú. Jičín jsou předmětem převodu.

II.

Předmět převodu

1. Touto smlouvou prodávající prodává parcelu poz. č. 922/21 a parcelu poz. č. 926/2 v k. ú. Jičín kupujícímu ve stavu, v jakém se v současné době nacházejí, se všemi právy a povinnostmi vlastníka za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000,- Kč/m² + DPH tj. 7.568.000,- Kč + 1.589.280,- DPH tedy celkem 9.157.280,- Kč (slovy: Devětmiliónůjednostopadesátsedmtisícdvěstěosmdesátkorun českých) a kupující je za tuto cenu a dále uvedených podmínek kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
2. Převod parcely poz. č. 922/21 a poz. č. 926/2 v k. ú. Jičín je zdanitelným plněním podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je datum přijetí platby prodávajícím nebo datum doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve. Proávající se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty zavazuje vystavit daňový doklad (doklady) a doručit jej kupujícímu.
3. Proávající prodává výše uvedené pozemky pro výstavbu podnikatelského objektu kupujícího.

III.

Úhrada kupní ceny

1. Dohodnutá celková kupní cena ve výši 9.157.280,- Kč bude uhrazena na účet prodávajícího, který je uveden v záhlaví této kupní smlouvy, s příslušným variabilním symbolem následujícím způsobem:
 - a) splátka č. 1 ve výši 5% celkové kupní ceny bez DPH a DPH z celkové kupní ceny tedy 378.400,- + 1.589.280,- tj. celkem **1.967.680,- Kč** (slovy: Jedenmilióndevětsetšedesátsedmtisícšestsetosmdesát-korun českých) bude kupující uhrzena do 30ti dnů od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou
 - b) splátka č. 2 ve výši **7.189.600,- Kč** (slovy: Sedmmiliónůjednostoosmdesátdevětšestsetkorun českých) bude kupující uhrzena nejpozději do 12 měsíců po uzavření kupní smlouvy.
2. Pro případ prodlení s úhradou splátek kupní ceny smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Takto stanovená částka v rozsahu převyšujícím zákonnou míru úroku z prodlení je považována za smluvní pokutu.
3. Smluvní strany sjednávají, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit nebude-li uhrzena splátka č. 1 včetně sjednané smluvní pokuty do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a nebo pokud bude kupující v prodlení s úhradou 2. splátky kupní ceny včetně sjednané smluvní pokuty více než 30 dnů.
4. V případě, že po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami dojde ze strany kupujícího k odstoupení od smlouvy před podáním návrhu na vklad do KN, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč splatnou do 30 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty učiněné prodávajícím. Proávající a kupující prohlašují, že takto sjednaná výše smluvní pokuty je přiměřená a neodporuje dobrým mravům.

IV.

Zástavní právo

1. Z důvodu způsobu úhrady kupní ceny se smluvní strany dohodly na zřízení zástavního práva k zajištění pohledávky ve výši 7.189.600,- Kč. Touto smlouvou kupující (dlužník) zřizuje ve prospěch prodávajícího (věřitel) zástavní právo jako právo věcné k parcelám poz. č. 922/21 a 926/2 k. ú. Jičín, dále jen „zástava“, a to na dobu ode dne právních účinků vkladu touto smlouvou uskutečňovaného prodeje pozemků do KN, až do úplného zaplacení sjednané kupní ceny.

2. Smluvní strany sjednávají, že kupující se zdrží jakékoli dispozice se zástavou, která by znesnadňovala možnost realizace zástavy. Zejména, že bez souhlasu prodávajícího nesjednává k zástavě právo věcného břemene.
3. Smluvní strany se rovněž dohodly, že kupující nesmí pod dobu trvání zástavního práva dle této smlouvy bez předcházejícího písemného souhlasu prodávajícího zřídit ve smyslu ust. § 1309 odst. 2 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, ve prospěch jiné osoby další zástavní právo k zástavě. Uvedený zákaz zástavy bude dle dohody stran zapsán do veřejného seznamu příslušným katastrálním úřadem tak, aby měl účinky vůči třetím osobám.
4. Smluvní strany sjednaly, že prodávající je oprávněn za podmínek stanovených v zákoně č. 26/2000 Sb., Zákon o veřejných dražbách, v platném znění, při realizaci svého zástavního práva ve veřejné dražbě zpeněžit zástavu, jestliže na tuto zamýšlenou veřejnou dražbu upozorní kupujícího nejpozději 30 dnů předem. V ostatním se výkon zástavního práva řídí úpravou dle ust. § 1359 – 1375 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
5. Kupující se zavazuje zabezpečit pojištění zástavy po celou dobu trvání závazkového vztahu vyplývajícího ze závazku kupujícího. V této souvislosti se kupující zavazuje informovat prodávajícího o pojistné události, a to nejpozději do 8 kalendářních dnů od jejího vzniku. Obě smluvní strany berou na vědomí, že plnění pojišťovny z pojistné smlouvy pro případ pojistné události podléhá úpravě ust. § 1354 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
6. Po zaplacení pohledávky toto zástavní právo zaniká. Prodávající je povinen vydat kupujícímu ve lhůtě do 5 dnů od zániku zástavního práva písemné potvrzení o zániku zajištěného dluhu a zániku zástavního práva a v případě potřeby poskytnout kupujícímu potřebnou součinnost v řízení o vklad výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí. Návrh na zahájení řízení o vklad výmazu zástavního práva podává kupující, který zároveň uhradí správní poplatek s tím spojený.

V.

Povinnosti kupujícího

1. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 24 měsíců od provedení vkladu práv z této smlouvy do KN podá žádost o vydání územního rozhodnutí včetně zákonných příloh (projektová dokumentace, vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů apod.) na stavbu podnikatelského objektu.
2. Dále se kupujícím zavazuje, že nejpozději do 12 měsíců od získání pravomocného územního rozhodnutí podle odst. 1 tohoto článku, podá žádost o vydání stavebního povolení včetně zákonných příloh (projektová dokumentace, vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů apod.) na stavbu podnikatelského objektu v souladu s pravomocným územním rozhodnutím.
3. V případě sloučeného stavebního řízení se lhůta stanovuje 30 měsíců od podpisu kupní smlouvy.
4. Kupující se dále zavazuje, že zahájí výstavbu podnikatelského objektu minimálně v rozsahu základů vč. betonové desky, inženýrských přípojek a patrné přípravy pro konstrukci vrchní stavby do 12 měsíců ode dne získání pravomocného stavebního povolení.
5. Jestliže kupující nesplní jednotlivé závazky uvedené v odst. 1-4 je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu za každé porušení ve výši 0,5 % z celkové kupní ceny bez DPH splatnou do 30 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty učiněné prodávajícím.
6. Kupující se zavazuje dokončit výstavbu podnikatelského objektu a požádat o vydání kolaudačního souhlasu do tří let od vydání pravomocného stavebního povolení. V případě nesplnění tohoto závazku se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu

smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč splatnou do 30 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty učiněné prodávajícím.

7. Pokud kupující řádně jedná v úmyslu realizovat výstavbu (zejm. jedná v územním a stavebním řízení, zahájí výstavbu a pokračuje v ní), avšak k porušení závazků dle čl. V dojde v důsledku jednání (a to i nečinností) prodávajícího, třetích osob a/nebo v důsledku vyšší moci a informuje prodávajícího o této skutečnosti bez zbytečného odkladu před uplynutím lhůt uvedených čl. V, smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě ohledně prodloužení těchto lhůt.

VI.

Výhrada zpětné koupě

1. V souladu s ustanovením § 2135 a násl. občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě k předmětu převodu ve prospěch prodávajícího jako právo věcné a kupující s tím výslovně souhlasí.
2. Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou a to do doby provedení výstavby podnikatelského objektu minimálně v rozsahu základů hlavního průmyslového objektu vč. betonové desky, inženýrských přípojek a patrné přípravy pro konstrukci vrchní stavby (patky) na předmětu převodu (dále jen „základní etapa výstavby“).
3. Kdykoliv v době trvání výhrady zpětné koupě je prodávající oprávněn kupujícího požádat, aby mu kupující převedl zpět vlastnické právo k předmětu převodu. Kupující je povinen vrátit věc prodávajícímu proti vrácení kupní ceny podle této smlouvy sníženou o uplatněné smluvní pokuty. Kupující má vůči prodávajícímu právo na úhradu všech nákladů vynaložených s vlastnictvím předmětu převodu a realizací výstavby podnikatelského objektu. Takovými náklady jsou zejména náklady na uzavření kupních smluv, náklady na odvody za trvalé vynětí pozemků ze ZPF, náklady na vyhotovení dokumentace pro územní a stavební řízení a zajištění úplných podkladů pro tato řízení, náklady na provedenou výstavbu, apod. uvedené v soupisu prokazatelně provedených a uhrazených činností, služeb a prací popř. dalších dokladů prokazujících proinvestování finančních prostředků v místě a čase obvyklé (dále jen vynaložené náklady).
4. Prodávající má právo uplatnit své právo (výhradu) zpětné koupě a nabýt předmět převodu zpět do svého vlastnictví jako celek v případě zaviněného porušení povinností dle čl. V této smlouvy, na které byl kupující opakovaně písemně upozorněn. Právo výhrady zpětné koupě nemá prodávající v případě, kdy kupující řádně jedná v úmyslu realizovat výstavbu (zejm. jedná v územním a stavebním řízení, zahájí výstavbu a pokračuje v ní), avšak k porušení povinností dle čl. V dojde v důsledku jednání (a to i nečinností) prodávajícího, třetích osob a/nebo v důsledku vyšší moci.
5. Pokud prodávající písemnou žádostí doručenou kupujícímu své právo na zpětnou koupi předmětu převodu uplatní, pak kupující prodá předmět převodu uvedený v žádosti prodávajícímu.
Uzavření kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím bude realizováno a to do 3 měsíců od doručení žádosti kupujícímu.
Kupní cena bude splatná do 30 dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva prodávajícího dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, resp. do 30 dnů od dne právních účinků převodu vlastnického práva. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu „vynaložené náklady“ ve výši uvedené v předloženém soupisu ve lhůtě do 10 dnů od uzavření smlouvy na zpětný prodej předmětu převodu.
6. Výhrada zpětné koupě podle této Smlouvy se zřizuje jako právo věcné, které se ve vztahu k předmětu převodu zapisuje do katastru nemovitostí. Výmaz výhrady zpětné koupě z evidence katastru nemovitostí po jejím zániku je na své náklady povinen zajistit bez zbytečného odkladu prodávající na základě oznámení učiněného

kupujícím, ve které kupující doloží realizaci „základní etapy výstavby“. Prodávající je povinen podat návrh na výmaz práva zpětné koupě z katastru nemovitostí do 5 dnů od doručení výzvy kupujícího včetně úhrady souvisejícího poplatku.

VII.

Zákaz zcizení

1. Smluvní strany se tímto dohodly na zřízení zákazu zcizení ve smyslu § 1761 občanského zákoníku a to k celému předmětu převodu.
2. Kupující jakožto vlastník těchto nemovitostí nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k těmto předmětným nemovitostem, ať už úplatně či bezúplatně.
3. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení na dobu určitou do doby provedení výstavby podnikatelského objektu minimálně v rozsahu základů hlavního průmyslového objektu vč. betonové desky, inženýrských přípojek a patrné přípravy pro konstrukci vrchní stavby (patky) na předmětu převodu.
4. Zákaz zcizení se zřizuje jako věcné právo, které se ve vztahu k předmětu převodu zapisuje do katastru nemovitostí. Výmaz zákazu zcizení z evidence katastru nemovitostí po jeho zániku je na své náklady povinen zajistit prodávající na základě oznámení učiněného kupujícím, ve které bude doloženo splnění podmínek stanovených touto smlouvou pro zánik zákazu zcizení.

VIII.

Rozšíření komunikace a dešťová kanalizace

1. Prodávající se zavazuje, že do 31.12.2021 vybuduje rozšíření stávající komunikace na parcele poz. č. 926/13 k. ú. Jičín včetně dešťové kanalizace pro odvodnění předmětu převodu.
2. Smluvní strany se zavazují vypořádat vlastnický hranice pozemků po rozšíření komunikace na parcele poz. č. 926/13 k. ú. Jičín – koupí „zbytkových“ pozemků k vybudované komunikaci kupujícím nebo prodejem části předmětu převodu pod (dotčeného) nově vybudovanou komunikaci prodávajícímu, vše za kupní cenu realizovanou při prodeji předmětu převodu a s úhradou nákladů spojených s takovýmto převodem prodávajícím.
3. Prodávající se zavazuje, že případný zásah do předmětu prodeje nepřesáhne 1m od hranice pozemku. Součástí smlouvy jako příloha č. 3 je část projektové dokumentace na rozšíření komunikace.
4. Vypořádání se smluvní strany zavazují realizovat nejpozději do 12 měsíců po kolaudaci/souhlasu s užíváním komunikace.
5. Dále se kupující zavazuje zřídit ve prospěch prodávajícího bezúplatně na dobu neurčitou věcná břemena k inženýrským sítím vybudovaným prodávajícím v rámci rozšíření komunikace, pokud budou tyto sítě dle polohového určení zasahovat do předmětu prodeje.
6. V případě, že prodávající nevybuduje rozšíření stávající komunikace na parcele poz. č. 926/13 k. ú. Jičín včetně dešťové kanalizace pro odvodnění předmětu převodu do 31.12.2021, prodlužují se kupujícímu termíny pro splnění povinností dle čl. V. této smlouvy o dobu prodloužení prodávajícího.

IX.

Existence inženýrských sítí

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní závady vyjma:
 - podzemního vedení STL plynu a s tím souvisejícího ochranného pásma, kdy toto vedení inženýrské sítě bylo do pozemků umístěno před účinností zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o

- změně některých zákonů, a tedy že pro vedení STL plynu není zřízeno věcné břemeno; trasa vedení je zakreslena v příloze č. 2 – stanovisko GridServices
- nefunkčního odpojeného podzemního vedení původní trasy STL a to v severozápadním rohu parcely poz. č. 926/16 k. ú. Jičín; trasa vedení je zakreslena v příloze č. 2 – stanovisko GridServices
2. Prodávající prohlašuje, že v předmětu převodu nejsou umístěny veřejné sítě technické infrastruktury ve vlastnictví prodávajícího.
 3. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav nabývaného pozemku.
 4. Prodávající dále výslovně prohlašuje, že s výjimkou shora uvedeného předmět převodu:
 - není zatížen žádným věcným ani závazkovým právem, zejména zástavním právem, věcným břemenem, služebností, reálným břemenem, předkupním právem, právem stavby ani jakýmkoliv jiným dluhem, závazkem či právní povinností,
 - není předmětem žádného právního jednání Prodávajícího, které by ve svém důsledku omezilo či v budoucnu mohlo omezit či oslabit vlastnické právo Kupujícího k Předmětu koupě a nebo které by vedlo ke vzniku platebního závazku Kupujícího,
 - není předmětem žádného správního, soudního, exekučního, insolvenčního ani jakéhokoliv jiného řízení, které by ve svém důsledku omezilo či v budoucnu mohlo omezit či oslabit vlastnické právo kupujícího a nebo které by vedlo ke vzniku platebního závazku Kupujícího, není spojen a nesouvisí s ním žádné dluhy z jakéhokoliv právního důvodu a nehrozí vznik žádného takového dluhu
 5. Prodávající prohlašuje, že v přilehlé komunikaci jsou umístěny stávající sítě technické infrastruktury pro připojení předmětu převodu – vodovodní řad a splašková kanalizace. Připojení je možné s přihlédnutím k technickým parametrům a kapacitě infrastruktury.
 6. Kupující a prodávající sjednávají, že nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou seznámí prodávající kupujícího s průběhem vlastnických hranic v terénu a bude o tom pořízen protokol.

X.

Registr smluv

1. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), smluvní strany se dohodly, že prodávající, jenž je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 15 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
2. Kupující bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné předem městu písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Plnění stran v rámci předmětu této smlouvy před účinností smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou. Pro případ, kdy by došlo k situaci předvídané v ust. § 7 odst. 1 nebo 2 zákona o registru smluv (zrušení smlouvy od počátku), se smluvní strany zavazují jednat takovým způsobem, aby došlo ke konvalidaci následků, zejména dohodou upravit již poskytnutá plnění (tj. plnění ze zrušené smlouvy), popř. upravit plnění, které má být teprve poskytnuto.

4. Smlouva je závazná pro obě smluvní strany, případně jejich právní nástupce. Potvrzení o zveřejnění smlouvy v registru smluv se prodávající zavazuje zaslat kupujícímu do 5 pracovních dnů po zveřejnění.

XI.

Daň z nabytí nemovitých věcí

Podání přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a úhrada vyměřené daně bude provedena v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí v aktuálně platném znění, pokud mezitím nedojde k přijetí jiné právní úpravy.

XII.

Návrh na zahájení řízení o vkladu práva vlastnického a zástavního podepsaný oběma smluvními stranami do KN u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, je oprávněn a povinen podat prodávající do 10 pracovních dnů po obdržení 1. splátky kupní ceny a vydání souhlasu s dělením pozemků ne však dříve než smlouva nabude účinnosti a uhradit správní poplatek s tím spojený.

XIII.

1. Smlouva je vyhotovena v třech stejnopisech, z nichž každý má váhu originálu, přičemž prodávající a kupující obdrží každý po jednom vyhotovení a Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín společně s návrhem na vklad jedno vyhotovení.
2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána po řádném projednání, že si ji před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy:

1. geometrický plán č. 4389-71/2020
2. stanovisko GridServices ze dne 17.1.2020 o existenci sítí
3. výřez projektové dokumentace rozšíření komunikace

V Jičíně dne

Prodávající:

.....

Město Jičín, zastoupené
starostou JUDr. Janem Malým

V Jičíně dne

Kupující:

.....

JSP, s.r.o., zastoupená
jednatel Ing. Jiřím Svobodou, CSc.