

Dne 29.9.2021 uzavřely **Město Lysá nad Labem, IČO: 239 402**, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem, zastoupené starostou města panem **Ing. Karlem Otavou, jako prodávající** a společnost **Kaufland Česká republika v.o.s.**, se sídlem Praha 6, Bělohorská 2428/203, PSČ 16900, **IČO: 25110161**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 20184, zastoupená **Tomášem Kadlečkem a Ekaterinou Cipera** na základě plné moci 2021/209 ze dne 29.9.2021, **jako kupující** tuto:

Kupní smlouvu č. 2021-0382/SM

I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující pozemky:

- pozemek parcelní číslo 511/5, o výměře 6.285 m², druh pozemku orná půda,
- pozemek parcelní číslo 511/57, o výměře 9 m², druh pozemku ostatní plocha,
a
- pozemek parcelní číslo 511/60, o výměře 11.086 m², druh pozemku orná půda,

všechny tři výše uvedené pozemky jsou zapsané na LV 3183 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, obec a katastrální území Lysá nad Labem (dále jen „Předmět prodeje“).

II.

Prodávající prodává kupujícímu se všemi právy a povinnostmi do výlučného vlastnictví Předmět prodeje.

Záměr prodeje Předmětu prodeje byl na úřední desce obce pod č.j. SM/33882/2020/Jav vyvěšen dne 22.5.2020 a svěřen dne 8.6.2020. Zastupitelstvo města schválilo prodej Předmětu prodeje dne 15. 9. 2021, usnesením č.105, za částku 1.000,- Kč/m² za účelem výstavby prodejny s převládajícím sortimentem potravin. Poplatník hradí kolek v hodnotě 2.000,- Kč na návrh na vklad do katastru nemovitostí.

III.

Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu prodeje a přijímá jej do výlučného vlastnictví. Kupující se zavazuje složit kupní cenu ve výši **17.380.000,- Kč** (slovy: sedmnáctmilionůtřistaosmdesát tisíc korun českých), **notářské úschovy notáře Mgr. Karla Bareše, se sídlem Masarykova 1250/50, 289 22 Lysá nad Labem, na účet číslo [redacted] vedený u [redacted] jako účet úschov Mgr. Karla Bareše - notáře, a to nejpozději do 9.10.2021. Kupní cena bude notářem uvolněna ve prospěch prodávajícího, a to na číslo účtu [redacted] vedený u [redacted] variabilní symbol 712 v termínu do 15 kalendářních dnů od doručení, a to kteroukoli smluvní stranou:**

- a) vyrozumění místně příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy ve prospěch kupujícího; a současně

- b) originálu výpisu z katastru nemovitostí osvědčujícím, že výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí je kupující s tím, že na nemovitostech nebudou váznout žádná omezení vlastnického práva vyjma příp. zástavního práva zřízeného ve prospěch kupujícího,

Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o notářské úschově peněz (kupní smlouvy) a dále smlouvu o úschově listin – této kupní smlouvy (ve trojím vyhotovení) a návrhu na vklad do katastru nemovitostí s vylepeným správního poplatku za vklad do katastru nemovitostí.

Za účelem zřízení notářské úschovy se smluvní strany zavazují uzavřít s notářem Mgr. Karlem Barešem smlouvu o notářské úschově finančních prostředků a případně též smlouvu o notářské úschově listin.

Náklady na zřízení a vedení notářské úschovy hradí prodávající.

IV.

Prodávající prohlašuje, že:

- na Předmětu prodeje neváznou žádné dluhy ani žádná v této smlouvě neuvedená věcná břemena, zástavní práva, nájemní či obdobné vztahy či jiné právní vady, a že právní stav Předmětu prodeje odpovídá skutečností uvedeným v této smlouvě.
- mu není známo, že by Předmět prodeje vykazoval viditelné, skryté, věcné či právní vady, že by se nacházel v ochranné zóně, v oblasti určené pro veřejnoprávní stavby nebo v oblastech ohrožovaných živelnými pohromami, jako jsou např. záplavy, sesuvy zeminy, zemětřesení či v oblastech poškozených důlní činností.
- mu není známo, zda Předmět prodeje včetně spodní vody není kontaminován, tzn. není zatížen zdraví ani životnímu prostředí škodlivými látkami, které musí být podle platných právních předpisů odstraněny, a nebyl/není využíván zejména jako skládka odpadu jakéhokoli druhu a původu, či jako místo uložení stavební sutě či není využíván jakýmkoli obdobným způsobem.
- mu není známo, že by Předmět prodeje byl podle platných právních předpisů nebezpečný pro zdraví ani pro životní prostředí.
- Předmět prodeje umožňuje bezprostřední přístup k veřejné komunikaci, kterou je míněna dálnice, silnice či místní komunikace, a umožňuje jak příchod, tak příjezd na Předmět prodeje pro nákladní automobily do min. 40 t celkové přípustné hmotnosti a neexistují žádné okolnosti, které by ztěžovaly či znemožňovaly plné dopravní napojení Předmětu prodeje podle situačního plánu.
- K Předmětu prodeje ani jeho částem neexistují nároky třetích osob, zejména pak restituční nároky, ani nejsou dány zákonné předpoklady pro vyvlastnění Předmětu prodeje. V této souvislosti se neočekávají ani žádná řízení.
- K Předmětu prodeje či jeho částí nejsou vedena žádná soudní, rozhodčí, správní či exekuční řízení a pozemek ani jeho části nejsou součástí majetku, na nějž bylo vyhlášeno insolvenční řízení. Netýká se to řízení, která jsou nezbytná k realizaci této smlouvy.
- mu není známo, že by se na předmětu prodeje nacházelo archeologické naleziště či archeologický nález. Na Předmětu prodeje se nenachází přírodní bohatství.

- Probíhá změna územního plánu, která neovlivní záměr kupujícího.

Prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně nemovitostí, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

Prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k nemovitostem jakkoli omezovaly.

Kupující se zavazuje, že v případě uzavření kupní smlouvy a nabytí vlastnického práva k Předmětu prodeje realizuje ve lhůtě 90 dnů od nabytí vlastnického práva k pozemku kupujícím výstavbu hmyzího hotelu dle specifikace uvedené v příloze č. 1 (dále jen „hmyzí hotel“) této smlouvy.

Kupující se dále zavazuje, že vybuduje na své náklady okružní křižovatku dle a v souladu se situačním plánem, který je přílohou č. 2 této smlouvy, a to po nabytí vlastnického práva k pozemku kupujícím nejpozději do 31.12.2024.

Kupující se zavazuje, že po nabytí vlastnického práva k pozemku vybuduje veškeré potřebné inženýrské sítě, jež jsou nezbytné pro provozování nákupního areálu a následně je připojí na stávající městské sítě prodávajícího, čímž se stane prodávající nebo příslušný vlastník hlavního řádu inženýrské sítě vlastníkem i těchto napojených inženýrských sítí. Vodovodní a kanalizační přípojky zůstávají v majetku kupujícího. V této souvislosti současně kupující realizuje kolem nákupního areálu izolační zeleň v souladu se situačním plánem a to nejpozději do 31. 12. 2025.

Kupující se zavazuje, že veřejné části okružní křižovatky a inženýrských sítí, tak jak je označí situační plán, převede bezúplatně po jejich vybudování do majetku prodávajícího a prodávající se zavazuje tyto do svého vlastnictví přijmout.

Prodávající bere na vědomí, že kupující nepodporuje ani nestrpí jakoukoli formu přímého či nepřímého poskytování výhod za účelem dosažení cílů předpokládaných touto smlouvou. Prodávající se zavazuje tyto výhody neposkytovat. Prodávající odpovídá za veškeré následky vyplývající z porušení tohoto ustanovení, zejména za škodu vzniklou kupujícímu.

Prodávající není oprávněn používat ke své propagaci název „Kaufland“, logo Kaufland, důvěrné informace týkající se kupujícího nebo obrazové záznamy či plány samoobslužných obchodních domů Kaufland nebo tyto zveřejňovat v prospektech, novinách, na internetu nebo v jiných médiích. Totéž platí i po ukončení této smlouvy na dobu neurčitou, pokud mezi stranami nebude dohodnuto jinak. Toto ustanovení se netýká zákonných povinností k uveřejnění informací, např. dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prodlužují okamžikem podpisu této smlouvy promlčecí lhůtu ohledně všech pohledávek a práv, které vznikly na základě této smlouvy nebo jiné smlouvy s touto smlouvou související nebo v budoucnu vzniklé v souladu s § 630 OZ na 15 (slovy: patnáct) let.

Smluvní strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost při realizaci této smlouvy a provádět všechny úkony nezbytné pro tento účel.

V.

Vlastnictví k Předmětu prodeje nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podá na příslušný katastrální úřad kupující neprodleně po složení celé kupní ceny do notářské úschovy. Pokud nebude možné Předmět prodeje převést, bude kupní cena z notářské úschovy dle podmínek smlouvy o úschově vrácena na účet kupujícího.

Kupující a prodávající společně s touto kupní smlouvou podepíší návrh na vklad do katastru nemovitostí, na který kupující nalepí kolek v hodnotě 2 000,- Kč jako správní poplatek za podání návrhu na vklad do KN, a tento návrh na vklad společně s jedním výtiskem s ověřenými podpisy uloží do notářské úschovy do doby složení celé kupní ceny rovněž do notářské úschovy. Teprve po složení celé kupní ceny kupujícím dle čl. III. bude návrh na vklad z notářské úschovy uvolněn prodávajícímu a tento jej podá u příslušného katastrálního úřadu (s tím, že podání opatří kolkem).

VI.

Výhrada zpětné koupě

Smluvní strany sjednávají v souladu s ustanovením § 2135 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění, výhradu zpětné koupě.

Kupující je povinen převést na požádání prodávajícího předmětné pozemky p.č. 511/5, p.č. 511/57 a p.č. 511/60 včetně jejich součástí a příslušenství prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu předmětné pozemky p.č. 511/5, p.č. 511/57 a p.č. 511/60 včetně jejich součástí a příslušenství v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu uhrazenou kupní cenu.

Prodávající je oprávněn požádat kupujícího o převedení předmětných pozemků p.č. 511/5, p.č. 511/57 a p.č. 511/60 zpět ve lhůtě jednoho roku v případě, že stavba nebude dokončena a prodejna nezahájí provoz do konce roku 2025. Žádost prodávajícího musí mít písemnou formu. Prodávající se zavazuje jednat o prodloužení termínu k dokončení stavby a zahájení provozu v případě, kdy stavba byla zahájena, avšak objektivní skutečnosti neumožňují kupujícímu zahájit provoz dříve než do konce roku 2025.

Zároveň pokud by prodávající žádal kupujícího o převedení předmětných pozemků, na kterých se již nachází (nedokončená a/nebo nezprovozněná) stavba kupujícího, zavazuje se prodávající poskytnout kupujícímu za tuto stavbu (včetně případného příslušenství) náhradu za cenu materiálu, a to na základě její hodnoty určené znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem zvoleným kupujícím.

Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věčné.

Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost, která je pro realizaci výhrady zpětné koupě a jejich dopadů do zápisu práv vedených v katastru nemovitostí zapotřebí.

Kupující se zavazuje, že po dobu 5ti let od uvedení nákupního areálu do provozu nepřevéde vlastnictví k pozemkům, případně jejich částí, na třetí osobu, vyjma osoby ze skupiny Schwarzgruppe, s čímž Prodávající předem souhlasí. Převodem pozemků dle tohoto odstavce nezanikají práva a povinnosti Prodávajícího z ujednané výhrady zpětné koupě.

VII.

Smluvní strany nad rámec výše uvedeného dále výslovně dohodly na následujících podmínkách, za kterých bude Kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit, s tím že odstoupením od této smlouvy dojde k navrácení veškerého plnění, které bylo stranami v rámci této smlouvy navzájem poskytnuto, zejména tedy k navrácení Předmětu prodeje Prodávajícímu a vrácení kupní ceny Kupujícímu. Kupující je mimo a nad rámec zákonných ustanovení o odstoupení oprávněn od této smlouvy odstoupit v době 5 let od uzavření této smlouvy v následujících případech:

1. kdy se realizace nákupního areálu ukáže jako zcela nemožná dle předběžného layoutu (příloha č. 2 – situační plán); a/nebo
2. kdy ani 2 roky ode dne uzavření této smlouvy nejsou k dispozici veškerá pravomocná stavební povolení, ostatní usnesení a jiné právní tituly nezbytné pro výstavbu nákupního areálu na pozemku; a/nebo
3. kdy výsledek inženýrsko-geologického průzkumu zadaného budoucím kupujícím bude prokazovat, že pozemek má následující vlastnosti:
 - a. pozemek a spodní voda jsou kontaminovány, tzn. jsou zamořeny zdravotně či ekologicky závadnými látkami (včetně výbušnin), které by musely být odstraněny v souladu s právními předpisy; a/nebo
 - b. pozemek podle platných právních předpisů představuje nebezpečí pro zdraví a život osob a životní prostředí; a/nebo
 - c. výstavba a provozování nákupního areálu na pozemku jsou v rozporu s platnými právními předpisy ohledně ochrany životního prostředí; a/nebo
 - d. půdní základ neumožňuje výstavbu nákupního areálu; a/nebo
4. kdy ani 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude dokončena stavba silnice z ulice Jedličkova (Lysá nad Labem), prodloužení ulice U Stadionu dle přílohy č. 3 této smlouvy.
5. kdy výsledek právní prověrky (due diligence) zadaný kupujícím bude do 3 měsíců od popisu této smlouvy z jeho pohledu negativní. Toto zahrnuje mimo jiné právní prověrku nabyvacích titulů a případných restitučních nároků. Prodávající předloží kupujícímu veškeré k tomu potřebné dokumenty dle přílohy č. 3 této smlouvy;

VIII.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má hodnotu originálu. Jedno vyhotovení je určeno k předání na katastrální úřad, prodávající si ponechá dvě vyhotovení a kupující jedno vyhotovení. Ostatní právní vztahy vzniklé z této smlouvy a výslovně touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Smlouvy uzavřené městem“ vedeném městem Lysá nad Labem, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních webových stránkách města Lysá nad Labem (www.mestolysa.cz), a to včetně všech případných příloh a dodatků za stejných podmínek jako v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“). Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle Zákona o registru smluv. Zveřejnění provede odpovědný zaměstnanec Města Lysá nad Labem ve lhůtě 15 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Prodávající pak do 3 dnů kupujícího informuje o splnění této povinnosti a o případných změnách a opravách provedených v registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a nejsou si vědomy žádných okolností, které by bránily její platnosti. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 – specifikace hmyzího hotelu

Příloha č. 2 – situační plán

Příloha č. 3 – stavba silnice

V Praze dne 29.9.2021

V Lysé nad Labem dne 29.9.2021

.....
Kaufland Česká republika v.o.s.
Tomáš Kadleček

.....
Město Lysá nad Labem
Ing.Karel Otava

.....
Kaufland Česká republika v.o.s.
Ekaterina Ciperá

Doložka podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Zastupitelstvo města Lysá nad Labem schválilo dne 15.9.2021, usnesením č. 105, ve smyslu ust. § 85 písm., cit. zákona uzavření kupní smlouvy dle předloženého návrhu na prodej pozemků p.č. 511/5 o výměře 6285 m², druh pozemku orná půda, p.č. 511/57 o výměře 9 m², druh pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace a p.č. 511/60 o výměře 11086 m², druh pozemku orná půda, všechny tři v katastrálním území Lysá nad Labem, se společností Kaufland Česká republika v.o.s., IČ: 251 10 161 se sídlem Praha 6, za cenu 1 000 Kč/m² s tím, že kupující hradí náklady spojené s podáním návrhu na vklad do KN.

Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo z patnáctičlenného zastupitelstva všech 15 přítomných členů.

V Lysé nad Labem dne 29.9.2021

.....
za Město Lysá nad Labem
Ing. Karel Otava, starosta