

# **KUPNÍ SMLOUVA**

**mezi**

**městem Cheb**  
jako prodávajícím

**a**

**Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu**  
jako kupujícím

**TATO KUPNÍ SMLOUVA (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA V DEN, MĚSÍC A ROK UVEDENÝ NÍŽE MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI SMLUVNÍMI STRANAMI:**

- (1) **město Cheb**, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, IČO: 00253979, zastoupené Mgr. Antonínem Jalovcem, starostou města  
(dále jen „**Prodávající**“)  
a
- (2) **Accolade CZ 46 s.r.o., člen koncernu**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 089 35 831, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C327815, zastoupená panem Milanem Kratinou, jednatelem  
(dále jen „**Kupující**“)  
(Prodávající a Kupující společně též jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

**SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:**

**1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1** Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem následujícího pozemku:
- a. parc. č. 1548/20, o výměře 2 187 m<sup>2</sup>,  
v k.ú. Cheb, obec Cheb, který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále jen „**Pozemek**“).

**2. PŘEDMĚT KOUPE**

- 2.1** Prodávající touto Smlouvou převádí své vlastnické právo k Pozemku za kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže na Kupujícího. Kupující Pozemek od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví za kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže.

**3. KUPNÍ CENA**

- 3.1** Smluvní strany sjednávají kupní cenu za jeden metr čtvereční Pozemku ve výši 450 Kč/m<sup>2</sup>. Kupní cena za Pozemek tedy činí 984.150 Kč, plus DPH ve výši 206.671,50 Kč, tedy celková cena včetně DPH činí 1.190.821,50 Kč (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2** Kupní cena ve výši 1.190.821,50 Kč byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na jeho účet č.: 26016-528331/0100, variabilní symbol 3154113905 vedený u Komerční banky, a.s., což Smluvní strany stvrzují podpisem této Smlouvy.
- 3.3** Prodávající se zavazuje vystavit a zaslat Kupujícímu na adresu uvedenou v záhlaví fakturu (daňový doklad), jež bude obsahovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření Smlouvy.

**4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍHO**

- 4.1** Prodávající prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání této Smlouvy:
- (a) Pozemek je ve výlučném vlastnictví Prodávajícího. Výpis z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy, odráží úplně a dle skutečností aktuální stav právních vztahů k Pozemku. Nebyly podány žádné návrhy na zápis jakýchkoliv práv k Pozemku do katastru

nemovitostí; platně k Pozemku nabyl vlastnické právo a nabývací titul k Pozemku (dále jen „**Nabývací titul**“) je platný a účinný, řádně a včas splnil své závazky z Nabývacího titulu; nebylo učiněno jakékoliv právní jednání směřující k ukončení platnosti Nabývacího titulu; nedošlo jiným způsobem k zániku Nabývacího titulu; nebyla učiněna žádná právní jednání, na základě kterých by Pozemek změnil vlastníka; práva a povinnosti vztahující se k Pozemku nejsou zpochybňována třetí osobou v jakémkoli řízení a žádné řízení ohledně Pozemku ke dni podpisu této Smlouvy není zahájeno ani vedeno;

- (b) Dle stavu zápisu v katastru nemovitostí nevážnou na Pozemku žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, práva zpětné koupě, práva nájmu, ani jiná omezení nebo práva třetích osob a Pozemek netrpí ani žádnou jinou právní vadou, které by negativně ovlivňovali záměr Kupujícího ohledně výstavby na Pozemku;
- (c) Pozemek je prost jakýchkoliv jiných právních vad, včetně, nikoliv však výlučně, nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky ani neprobíhá žádný soudní spor nebo správní řízení ve vztahu k Pozemku;
- (d) Pozemek je prost veškerých faktických vad, není znečištěn žádnými nebezpečnými, znečišťujícími nebo toxickými látkami, odpadem nebo látkami šířícími infekci, jež by byly v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a/nebo jež by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví obyvatelstva;
- (e) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemku ve prospěch jakékoli třetí osoby;
- (f) na Pozemku se nenacházejí žádné budovy, bez ohledu na to, zda byla jejich stavba povolena či nikoli a zda jsou zapsány v katastru nemovitostí či nikoliv;

**4.2** Prodávající po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Kupujícího Pozemky jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Pozemku nebo jakékoliv jejich části (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Pozemku, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupujícího s ohledem na koupi Pozemku bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.

**4.3** Prodávající dále prohlašuje, že na předmět koupě byla dne 4.2.2020 mezi městem Cheb a společností Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu, uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti na základě záměru zveřejněného na úřední desce města ve dnech 16.09.2019 až 16.10.2019 po schválení záměru na prodej pozemku parcelní číslo 1548/20 v katastrálním území Cheb Radou města dne 10.09.2019 usnesením RM č. 483/15/2019. Prodej pozemku parcelní číslo 1548/20 do vlastnictví společnosti Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu, byl schválen Zastupitelstvem města na jeho zasedání konaném dne 21.11.2019 usnesením ZM č. 214/11/2019. Na základě fúze sloučením a následného souhlasu města Cheb s postoupením smlouvy o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti byla veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o budoucí smlouvě o koupi nemovitosti postoupena společností AIFM XV, s.r.o. Na základě smlouvy o postoupení smlouvy o budoucí kupní mezi společností AIFM XV, s.r.o., a společností Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu, ze dne 12.10.2021, přechází veškerá práva a povinnosti z budoucího kupujícího na kupující společnost Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu.

## **5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA**

**5.1** Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu.

**5.2** Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemku do katastru nemovitostí podá Prodávající do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy a po zveřejnění Smlouvy

v registru smluv. Návrh na vklad vlastnického práva podepsaly Smluvní strany současně s podpisem této Smlouvy.

- 5.3** Pokud bude návrh na vklad zamítnut pravomocným rozhodnutím, Smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku na Kupujícího, přičemž znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze Smluvních stran může vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do čtrnácti (14) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění do čtrnácti (14) dnů od obdržení výzvy, nebude-li existovat zákonná povinnost. Prodávajícího projednat změny smlouvy v orgánech Prodávajícího. V takovém případě se Prodávající zavazuje, že k projednání změn smlouvy v orgánech Prodávajícího dojde v nejkratší možné lhůtě, a následně, budou-li změny příslušnými orgány Prodávajícího odsouhlaseny, že k uzavření smlouvy dojde taktéž v nejkratší možné lhůtě po odsouhlasení příslušných změn v orgánech Prodávajícího

## **6. SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN**

- 6.1** Smluvní strany se zavazují poskytnout si při plnění této Smlouvy maximální součinnost a jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a provést všechny možné právní kroky, které se jeví jako nezbytné.

## **7. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE**

- 7.1** Smluvní strany tímto zřizují za podmínek stanovených níže ve prospěch Prodávajícího k Pozemku výhradu zpětné koupě, jako práva věcného, spočívající v povinnosti Kupujícího převést Prodávajícímu Pozemek na požádání za úplaty zpět. (dále jen „**Výhrada zpětné koupě**“).
- 7.2** Výhrada zpětné koupě je sjednána výhradně pro případný záměr Kupujícího zcizit Pozemek, jenž je předmětem této Smlouvy, aniž by realizoval vlastní stavební záměr, a to do doby realizace stavebního záměru Kupujícím na Pozemku, kterým je realizace výrobní a/nebo skladové haly. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za zcizení Pozemku podle předchozí věty se nepovažuje převod Pozemku z Kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo ke dni převodu bude tvořit se společností Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 28645065, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 19102 (dále jen „**Accolade Holding, a.s.**“), koncern ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), a tudíž se Výhrada zpětné koupě neuplatní. Stavební záměr Kupujícího se považuje za realizovaný, je-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí umožňující užívání haly specifikované v předchozí větě („**Rozhodnutí**“). Výhrada zpětné koupě tedy automaticky zaniká okamžikem vydání Rozhodnutí. Kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí Prodávajícímu.

Jakmile dojde k zániku Výhrady zpětné koupě dle tohoto článku Smlouvy, Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Výhrady zpětné koupě z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Výhrady zpětné koupě, pro účely výmazu Výhrady zpětné koupě z veřejného seznamu (v takovém případě bezodkladně poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž v takovém případě Prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), jinak bez zbytečného odkladu poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného

dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**8.1** Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí nese Kupující.

**8.2** Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškerá komunikace mezi Smluvními stranami, především oznámení a sdělení vyžadovaná dle této Smlouvy, musí být vyhotovena v písemné formě v českém jazyce a doručena druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, výhradně (i) osobně, (ii) doporučeným dopisem poštou nebo (iii) kurýrní službou s potvrzením o doručení. Oznámení učiněná výše uvedeným způsobem budou považována za řádně doručena Smluvní straně, které jsou určena:

- (a) v případě osobního doručení - v okamžiku přijetí oznámení či sdělení oprávněnou osobou;
- (b) v případě zaslání doporučenou poštou - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, (i) uplynutím tří pracovních dnů od data podání zásilky na poště nebo (ii) v den, kdy Smluvní strana odmítne převzetí poštovní zásilky, přičemž důkazem o zaslání poštou bude potvrzený podací lístek;
- (c) v případě zaslání kurýrem - v okamžiku převzetí danou Smluvní stranou nebo, pokud daná Smluvní strana zásilku nepřevzme, uplynutím dvou pracovních dnů od data podání zásilky či sdělení k doručení kurýrní službou.

Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu veškeré změny své poštovní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, doporučenou poštou; toto oznámení musí být zasláno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (či na adresu řádně oznámenou výše uvedeným způsobem). V případě řádného doručení takového oznámení bude poštovní adresa Smluvní strany změněna bez nutnosti změny této Smlouvy či přijetí jakékoli jiné dohody mezi Smluvními stranami.

Smluvní strany tímto vylučují použití ustanovení § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**Občanský zákoník**“), které stanoví, že zásilka odeslaná s využitím služeb provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.

**8.3** Obě Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu § 1764 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.

**8.4** Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní mohou zaniknout pouze splněním. Vzájemné pohledávky mohou zaniknout započtením pouze na základě dohody Smluvních stran učiněné formou písemného dodatku k této Smlouvě podle článku 8.8 níže.

**8.5** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.

**8.6** Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto Smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se Smluvním stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do třiceti (30) dnů, si Smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky. Účastníci smlouvy ujednali v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud Prodávajícího.

**8.7** Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) identických stejnopisech v českém jazyce. Prodávající obdrží dva (2) stejnopisy, z nichž jeden (1) stejnopis předloží příslušnému katastrálnímu úřadu. Kupující obdrží jeden (1) stejnopis této Smlouvy.

**8.8** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a

podepsány oběma Smluvními stranami.

**8.9** Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílné součásti.

**8.10** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

**8.11** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Prodávající se zavazuje realizovat zveřejněné této Smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

Doložka dle zákona o obcích: Záměr Prodávajícího prodat Pozemek byl schválen po projednání Radou města usnesením RM č. 471/15/2021 Prodávajícího na jeho schůzi konané dne 26.08.2021 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od 27.08.2021 do 13.09.2021. Prodej Pozemku byl schválen usnesením Zastupitelstva města ZM č. 214/29/2021 Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne 21.10.2021.

**Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy:**

**Kupující:**

Místo: Praha

Datum: \_\_\_\_\_

**Prodávající:**

Místo: Cheb

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
za **Accolade CZ 46, s.r.o., člen koncernu**

Milan Kratina, jednatel

\_\_\_\_\_  
za **město Cheb**

Mgr. Antonín Jalovec, starosta města