

Smlouva o budoucí kupní smlouvě na nemovitou věc

uzavřená dle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

I. Smluvní strany

Podnik: **Palivový kombinát Ústí, státní podnik**
sídlo: Hrbovická 2, 403 39 Chlumec
IČ: 000 07 536
DIČ: CZ00007536
zapsán: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl A
XVIII, vložka 433
bankovní spojení: xxx
zastoupen: Ing. Walterem Fiedlerem, ředitelem podniku
kontaktní osoby: xxx
(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

Společnost: **ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.**
sídlo: Litvínov – Záluží 1, PSČ 436 70
IČ: 27597075
DIČ: CZ 27597075
DIČ k DPH: CZ699000139 (skupinová registrace)
zapsána: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C,
vložka 24430
bankovní spojení: Komerční banka a. s.
číslo účtu: xxx
zastoupena: Katarzyna Woś, jednatelka
Maciej Libiszewski, jednatel
kontaktní osoba: xxx
(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně též jako „**Smluvní strany**“ a každá
z nich jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

I. Úvodní ujednání

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu k následujícím nemovitým věcem:

Katastrální území	Typ pozemku	Parcelní číslo	Výměra pozemku (m ²)
Záluží u Litvínova	st.	st. 423	478
Záluží u Litvínova	st.	st. 424	1 420
Záluží u Litvínova	st.	st. 425/1	350
Záluží u Litvínova	st.	st. 487	172
Záluží u Litvínova	p. p.	799/2	5 770
Záluží u Litvínova	p. p.	824/1	53 582
Záluží u Litvínova	p. p.	983/8	958
Záluží u Litvínova	p. p.	1000/2	295 675
Záluží u Litvínova	p. p.	1000/22	5 427
Záluží u Litvínova	p. p.	1019/3	18 448
Záluží u Litvínova	p. p.	1019/6	2 839
Záluží u Litvínova	p. p.	1026/3	5 618
Záluží u Litvínova	p. p.	1180	2 585
Záluží u Litvínova	p. p.	1181	5 123

Budoucí prodávající vykonává právo hospodařit s majetkem státu k budově bez č.p./če, průmyslový objekt, postavené na pozemku p. č. st. 427, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Záluží u Litvínova, zapsané na listu vlastnictví č. 2558 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Tato budova, která je postavena na pozemku v majetku společnosti ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o., bude zařazena do seznamu nemovitých věcí, které budou předmětem vlastní kupní smlouvy mezi Budoucím prodávajícím a Budoucí kupující.

2. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že ke dni uzavření této Smlouvy neexistuje úplný seznam pozemků, které budou předmětem převodu vlastnického práva na základě vlastní kupní smlouvy, neboť některé převáděné pozemky teprve vzniknou oddělením od stávajících nemovitostí na základě příslušných geometrických plánů (dále jen „**Geometrické plány**“) (dále jen „**Oddělované pozemky**“). Území, které bude předmětem vlastní kupní smlouvy, je graficky znázorněno v Příloze č. 1 této Smlouvy.
3. Budoucí kupující má zájem o koupi nemovitých věcí graficky znázorněných v Příloze č. 1 této smlouvy. Tyto nemovité věci zahrnují i některé Oddělované pozemky uvedené v odst. 1. čl. I. této smlouvy (vše dále jen jako „**Předmět koupě**“).

II. Budoucí kupní smlouva

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít nejpozději do 31. 12. 2022 za podmínek této Smlouvy vlastní kupní smlouvu k Předmětu koupě (dále jen „**Vlastní smlouva**“).

2. Budoucí prodávající Vlastní smlouvou prodá a Budoucí kupující koupí Předmět koupě s veškerými součástmi a příslušenstvím za kupní cenu, která bude stanovena na základě posudku soudního znalce (dále jen „**Kupní cena**“). Znalecký posudek musí obsahovat administrativní cenu a cenu v místě a čase obvyklou, které budou stanoveny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a ve znění jeho prováděcích vyhlášek, ke dni uzavření Vlastní smlouvy, a smluvní strany ujednaly, že výše Kupní ceny bude odpovídat vyšší z cen uvedených ve znaleckém posudku. Smluvní strany s takovýmto způsobem budoucího stanovení Kupní ceny souhlasí, považují jej za určitý a vyhotovení znaleckého posudku považují za dodatečné vyjasnění jejich projevu vůle. Znalecký posudek zajistí na svoje náklady Budoucí kupující.
3. Budoucí kupující uhradí Kupní cenu vč. DPH na účet Budoucího prodávajícího bezhotovostním převodem na základě zálohové faktury. Budoucí prodávající vystaví zálohovou fakturu do 15 dnů od podpisu Vlastní smlouvy oběma smluvními stranami. Splatnost faktury se stanoví na 30 dnů od jejího vystavení. Po připsání Kupní ceny na účet Budoucího prodávajícího bude Budoucí kupující vystaven daňový doklad k přijaté platbě.
4. Budoucí prodávající podá návrh na vklad ve prospěch Budoucího kupujícího do 15 dnů od úplného zaplacení Kupní ceny. Za den zaplacení Kupní ceny se považuje den, ve kterém bude sjednaná Kupní cena prokazatelně připsána na bankovní účet Budoucího prodávajícího.
5. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající předá Předmět koupě Budoucímu kupujícímu bez zbytečného odkladu po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Budoucí kupující.
6. Budoucí kupující se zavazuje k úhradě veškerých nákladů spojených se sepsáním Vlastní smlouvy a s řízením o povolení vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí podle Vlastní smlouvy.
7. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně maximální součinnost tak, aby Kupní smlouva byla Smluvními stranami uzavřena nejpozději do 31. 12. 2022. Současně s podpisem Kupní smlouvy Smluvní strany podepíší návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí.
8. Budoucí kupující se zavazuje do 30 (třiceti) kalendářních dní ode dne, kdy mu bude doručen Budoucím prodávajícím geometrický plán, z něž bude vyplývat rozsah Oddělovaných pozemků, písemně vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Vlastní smlouvy a zaslat mu návrh Vlastní smlouvy včetně Geometrického plánu a znaleckého posudku vypracovaného společností xxx, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat této Smlouvě. V případě prodlení Budoucího kupujícího se zasláním shora uvedené výzvy povinnost Budoucí kupující uzavřít Vlastní smlouvu nezaniká a výzvu je oprávněn zaslat Budoucí kupující Budoucí prodávající. Geometrické plány pro rozdělení převáděných částí Oddělovaných pozemků zajistí na své náklady Budoucí prodávající, znalecký posudek na stanovení kupní ceny dle platné cenové vyhlášky a na stanovení ceny v místě a čase obvyklé zajistí u společnosti xxx na své náklady Budoucí kupující.

9. Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy Budoucí kupující zahájit kontraktační proces směřující k uzavření Vlastní smlouvy.
10. Pokud nedojde k uzavření Vlastní smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy, může se kterákoliv ze smluvních stran domáhat u soudu, aby určil obsah Vlastní smlouvy.
11. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.

III. Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě o budoucí smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy o budoucí smlouvě a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů. Budoucí kupující prohlašuje, že se seznámila se zásadami, hodnotami a cíli Compliance programu Palivového kombinátu Ústí, s. p., zejména s Etickým kodexem PKÚ, s. p. a Interním protikorupčním programem PKÚ s. p. (<http://www.pku.cz>).
3. Budoucí kupující a Budoucí prodávající se při plnění této smlouvy o budoucí smlouvě zavazují po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty obsažené v uvedených dokumentech, pokud to jejich povaha umožňuje.
4. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobné platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

IV. Doručování a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy.
2. Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě požadavku Budoucí kupující poskytne nezbytnou součinnost k výmazu věcného břemene, evidovaného v katastru nemovitostí pod číslem řízení V-7371/2019-508, ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí na pozemku p. č. 1000/2 v k. ú. Záluží

u Litvínova. Budoucí kupující prohlašuje, že vstup k nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí – Monitorovací vrt Kolumbus, na pozemku p. č. 1000/2 v k. ú. Záluží u Litvínova, umožní na základě smlouvy o zajištění vstupu na pozemek, která nebude evidována v katastru nemovitostí. Smlouva o zajištění vstupu na pozemek bude mezi Smluvními stranami uzavřena bezúplatně současně s Vlastní smlouvou.

3. Budoucí kupující bere na vědomí, že Budoucí prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a subjektem, který je povinen uveřejňovat smlouvy prostřednictvím registru smluv na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající zašle tuto smlouvu o budoucí smlouvě k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Potvrzení o uveřejnění smlouvy o budoucí smlouvě v registru smluv zašle Budoucí prodávající Budoucí kupující elektronicky.
5. Tato smlouva o budoucí smlouvě nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti uveřejněním prostřednictvím 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), ve znění pozdějších předpisů. Dnem uzavření smlouvy o budoucí smlouvě je den, který je uveden u podpisů smluvních stran, je-li takto označeno více dní, má se za to, že dnem uzavření je den pozdější. Tímto okamžikem jsou také účastníci smlouvy o budoucí smlouvě svými smluvními projevy vázáni. Smluvní strany vedeny dobrou vírou v nabytí účinnosti této smlouvy o budoucí smlouvě se dohodly, že poskytnou-li si s odkazem na tuto smlouvu o budoucí smlouvě od okamžiku její platnosti do okamžiku její účinnosti jakékoliv vzájemné plnění odpovídající předmětu této smlouvy o budoucí smlouvě, pak se na toto plnění uplatní podmínky, zejména práva a povinnosti smluvních stran, stanovené touto smlouvou o budoucí smlouvě. Toto ujednání se vztahuje výlučně na plnění poskytnuté s výslovným odkazem na tuto smlouvu o budoucí smlouvě a/nebo, je-li bez jakýchkoliv pochybností zřejmé, že je takové plnění poskytováno smluvní stranou na základě této smlouvy o budoucí smlouvě.
6. Smluvní strany se zavazují zpracovávat osobní údaje fyzických osob, které jim budou sděleny druhou smluvní stranou v souvislosti s předmětem plnění dle této smlouvy o budoucí smlouvě, v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen GDPR) a českými právními předpisy.
7. Informace o zpracování a ochraně osobních údajů prováděné Budoucí prodávající ve smyslu čl. 13 a 14 GDPR jsou uveřejněny na webových stránkách podniku (www.pku.cz).
8. Smluvní strany ujednávají, že každá ze smluvních stran má právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě v případě, že bude u protistrany odhaleno závažné

jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.

9. Budoucí kupující prohlašuje, že žádné ustanovení nebo jeho část této smlouvy o budoucí smlouvě nepovažuje za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku.
10. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky schválenými oběma Smluvními stranami. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany sjednávají, že za písemnou formu se pro účely změny této Smlouvy nepovažuje výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
11. Veškerá oznámení dle této Smlouvy budou písemná v českém jazyce a budou příjemci odeslána kurýrní službou nebo doporučenou poštou na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy či do jeho datové schránky. Smluvní strany sjednávají, že písemnosti se považují za řádně doručené třetí den ode dne, kdy dojdou do sféry druhé Smluvní strany.
12. Veškeré spory, kterou vzniknou na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou nebo z porušení této Smlouvy, budou předloženy k rozhodnutí českým soudům. Místně příslušným je Okresní soud v Mostě, neurčí-li kogentní právní předpisy příslušnost jiného soudu.
13. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu ve vzájemné součinnosti sjednají namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.
14. Budoucí prodávající prohlašuje, že se seznámil s protikorupčními pravidly společnosti ORLEN Unipetrol RPA s.r.o., jejichž znění tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Budoucí prodávající se při plnění této Smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání uvedená protikorupční pravidla dodržovat.
15. Budoucí kupující bude hradit veškeré finanční částky pouze na účet Budoucího prodávajícího zveřejněný správcem daně dálkově přístupným způsobem a vedený poskytovatelem platebních služeb v tuzemsku. Budoucí prodávající je povinen sdělit Budoucímu kupujícímu číslo účtu, které splňuje výše uvedená kritéria. Do doby oznámení čísla účtu, které je zveřejněno správcem daně dálkově přístupným způsobem, není Budoucí kupující v prodlení s úhradou faktury.
16. Budoucí prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu správcem daně vydáno rozhodnutí o tom, že je nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“), že takové řízení není vůči němu zahájeno ani vedeno a že u něho nejsou dány podmínky pro zahájení takového řízení. V případě, že se Budoucí prodávající stane nespolehlivým plátcem ve smyslu zákona o DPH, považuje se tento důvod za důvod k odstoupení od smlouvy ze strany Budoucího kupujícího. Faktury za již dodané zboží ve smyslu zákona o DPH budou hrazeny tak, že část faktur Budoucího prodávajícího odpovídající výši DPH bude uhrazena přímo na účet správce daně v souladu

s postupem dle § 109a zákona o DPH; základ daně bude uhrazen na účet Budoucího prodávajícího.

17. Tato Smlouva je vyhotovena v čtyřech originálech, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou originálech.
18. Tato smlouva o budoucí smlouvě byla schválena Dozorčí radou Budoucího prodávajícího dne 16. 12. 2021. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo souhlas s uzavřením této smlouvy o budoucí smlouvě svým dopisem č. j. MPO 640069/2021 ze dne 27. 12. 2021.
19. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o budoucí smlouvě před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně.
20. Osoby jednající za smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilí mít v mezích právního řádu práva a povinnosti a že osoby jednající za ně jsou plně svéprávné a jsou oprávněny tuto smlouvu o budoucí smlouvě podepsat.
21. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – grafické vyznačení Předmětu koupě
 - Příloha č. 2 – Protikorupční doložka Budoucí kupující

V Chlumci dne 28. 12. 2021

V Praze dne 15. 12. 2021

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

Palivový kombinát Ústí, s. p.
Ing. Walter Fiedler
ředitel podniku

ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.
Katarzyna Woś
jednatelka

ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.
Maciej Libiszewski,
jednatel

Příloha č. 1 Přehled nemovitostí k vykoupení



Smluvní protikorupční doložka společnosti ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.

1. Obě strany prohlašují, že v souvislosti s plněním této smlouvy vynaloží náležitou péči a budou dodržovat všechny právní předpisy, které jsou pro strany závazné, v oblasti předcházení korupci, vydané oprávněnými orgány v České republice a na území Evropské unie, jak přímo, tak i při jednání prostřednictvím dceřiných nebo provázaných hospodářských subjektů stran.
2. Každá strana navíc prohlašuje, že v souvislosti s plněním této smlouvy bude dodržovat všechny interní požadavky, které jsou pro strany závazné, ohledně standardů etického jednání, předcházení korupci, odpovídající zákonům o vyúčtování transakcí, nákladů a výdajů, střetu zájmů, dávání a přijímání darů a anonymním oznamování a vysvětlování pochybení, jak přímo, tak i při jednání prostřednictvím dceřiných nebo provázaných hospodářských subjektů stran.
3. Strany prohlašují, že v souvislosti s uzavřením a plněním této smlouvy žádná strana ani žádný z jejích majitelů, podílníků, akcionářů, členů představenstva, ředitelů, zaměstnanců, subdodavatelů ani žádná jiná osoba, která jedná jejich jménem, neprováděla, nenavrhovala, neslibovala, že udělá, ani neopravňovala a ani neudělá, nenavrhne, neslíbí, že udělá, ani neoprávní k provedení platby nebo jiné činnosti, která by mohla vést k finančnímu nebo jinému obohacení, ani jinému zisku přímo nebo nepřímo pro nikoho z níže uvedených:
 - (i) člena statutárního orgánu, ředitele, zaměstnance ani zástupce dané strany nebo jakéhokoli dceřiného nebo provázaného hospodářského subjektu stran,
 - (ii) státního úředníka chápaného jako fyzická osoba, která plní veřejnou funkci ve smyslu, který tento pojem má v právním systému země, kde dochází k plnění této smlouvy, nebo kde se nacházejí oficiální sídla stran nebo jakéhokoli dceřiného nebo provázaného hospodářského subjektu stran;
 - (iii) politickou stranu, člena politické strany ani uchazeči o pozici ve státním úřadě;
 - (iv) zástupce ani zprostředkovatele za zaplacení kterékoli z výše uvedených osob; ani také
 - (v) žádnou jinou osobu nebo subjekt - za účelem získání jejich rozhodnutí, vlivu nebo činnosti, která může vést k jakémukoli nezákonnému upřednostnění nebo jakémukoli jinému nežádoucímu účelu, pokud tato činnost porušuje nebo by porušovala právní předpisy v oblasti předcházení korupci, které vydaly oprávněné orgány v České republice a na území Evropské unie, jak přímo, tak i při jednání prostřednictvím dceřiných nebo provázaných hospodářských subjektů stran.
4. Strany jsou povinny okamžitě se vzájemně informovat o každém případě porušení ustanovení tohoto článku. Na písemnou žádost jedné strany druhá strana dodá informace a poskytne odpověď na odůvodněný dotaz druhé strany, který se bude týkat plnění této smlouvy podle ustanovení tohoto článku.
5. Za účelem řádného plnění výše uvedených povinností obě strany prohlašují, že během plnění této smlouvy zajistí každé osobě, která jedná v dobré víře, možnost anonymního oznámení pochybení prostřednictvím elektronické pošty Anonymního systému hlášení neetického jednání: xxx.