

# **KUPNÍ SMLOUVA**

**mezi**

**Městem Cheb**  
jako prodávající,

**a**

**Accolade CZ XVIII, 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 XVIII, s.r.o., člen koncernu**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 04677595, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 252013, 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 následujících pozemků:

- a. parcelní číslo 136/7, o výměře 11845 m<sup>2</sup>,
- b. parcelní číslo 136/16, o výměře 1127 m<sup>2</sup>,
- c. parcelní číslo 136/38, o výměře 19335 m<sup>2</sup>,
- d. parcelní číslo 136/39, o výměře 2238 m<sup>2</sup>,
- e. parcelní číslo 136/72, o výměře 5814 m<sup>2</sup>,
- f. parcelní číslo 139/3, o výměře 441 m<sup>2</sup>,
- g. parcelní číslo 139/4, o výměře 5363 m<sup>2</sup>,
- h. parcelní číslo 236/1, o výměře 245 m<sup>2</sup>,
- i. parcelní číslo 247/3, o výměře 1111 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsány na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb,

a dále pozemku parcelní číslo 219/105, o výměře 590 m<sup>2</sup> v katastrálním území Dolní Dvory, obec Cheb, který je ke dni uzavření této Smlouvy zapsán na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb.

**1.2** Geometrickým plánem č. 840-169/2021, vypracovaným Ing. Janem Gajdošem, geodetická kancelář, Čapkova 31, Cheb, a potvrzeným katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj dne 23.12.2021 pod číslem PGP-1587/2021-402, který je nedílnou součástí této smlouvy, byl z pozemku:

- a. parcelní číslo 136/7, oddělen pozemek parcelní číslo 136/86 o výměře 124 m<sup>2</sup> a pozemek parcelní číslo 136/87 o výměře 180 m<sup>2</sup>,
- b. parcelní číslo 136/39, oddělen pozemek parcelní číslo 136/89 o výměře 165 m<sup>2</sup>
- c. parcelní číslo 136/72, oddělen pozemek parcelní číslo 136/88 o výměře 89 m<sup>2</sup>,
- d. parcelní číslo 139/3, oddělen pozemek parcelní číslo 139/72 o výměře 38 m<sup>2</sup>,

- e. parcelní číslo 139/4, oddělen pozemek parcelní číslo 139/71 o výměře 147 m<sup>2</sup>,
  - f. parcelní číslo 236/1, oddělen pozemek parcelní číslo 236/3 o výměře 100 m<sup>2</sup>,
- vše v k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb.

## 2. PŘEDMĚT KOUPĚ

- 2.1** Předmětem převodu podle této Smlouvy je pozemek parcelní číslo 136/86 o výměře 124 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 136/87 o výměře 180 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 136/89 o výměře 165 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 136/88 o výměře 89 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 139/72 o výměře 38 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 139/71 o výměře 147 m<sup>2</sup> a pozemek parcelní číslo 236/3 o výměře 100 m<sup>2</sup>, vše dle geometrického plánu č. 840-169/2021, a dále pozemek parcelní číslo 136/16 o výměře 1127 m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 136/38 o výměře 19335 m<sup>2</sup> a pozemek parcelní číslo 247/3 o výměře 1111 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Hradiště u Chebu a pozemek parcelní číslo 219/105 o výměře 590 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Dolní Dvory (dále jen „**Pozemky**“).
- 2.2** Prodávající touto Smlouvou převádí své vlastnické právo k Pozemkům za kupní cenu uvedenou v článku 3.1 níže na Kupujícího. Kupující Pozemky 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 **490 Kč/m<sup>2</sup>**. Kupní cena za Pozemky tedy činí **11.272.940 Kč**, plus DPH ve výši **2.367.317,40 Kč**, tedy celková cena včetně DPH činí **13.640.257,40 Kč** (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2** Kupní cena ve výši **13.640.257,40 Kč** byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na jeho účet č.: 26016-528331/0100, variabilní symbol 3154114095 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) Dle stavu zápisu v katastru nemovitostí nevážnou na Pozemcích žádné dluhy, zástavní práva, předkupní práva, práva zpětné koupě, práva nájmu, ani jiná omezení nebo práva třetích osob (mimo služebností evidovaných v katastru nemovitostí) a Pozemky netrpí ani žádnou jinou právní vadou, které by negativně ovlivňovali záměr Kupujícího ohledně výstavby na Pozemcích.
  - (b) Pozemky jsou prosty 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 Pozemkům;
  - (c) Pozemky jsou prosty veškerých faktických vad, nejsou znečištěny 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;
  - (d) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemků ve prospěch jakékoli třetí osoby;
  - (e) na Pozemcích se nenacházejí žádné budovy, bez ohledu na to, zda byla jejich stavba povolena či nikoli a zda jsou zapsány v katastru nemovitostí či nikoliv;

## 5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 5.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům 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 Pozemkům 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 Pozemkům 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. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 7.1 Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch Prodávajícího k Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, spočívající v povinnosti Kupujícího nabídnout Prodávajícímu Pozemky ke koupi v případě převodu Pozemků koupěchtivému (dále jen „**Předkupní právo**“).
- 7.2 Pro účely předchozího článku se za převod Pozemků nepovažuje převod Pozemků 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).
- 7.3 Pokud Prodávající nevyužije svého práva Pozemky koupit, přechází povinnost Předkupního práva na koupěchtivého, pokud je kupní smlouva týkající se převodu vlastnického práva k Pozemkům mezi koupěchtivým a Kupujícím realizována.
- 7.4 Kupující je povinen písemně učinit Prodávajícímu nabídku, která bude obsahovat všechny podmínky smlouvy uzavřené s koupěchtivým, s výjimkou kupní ceny, kde se uplatní následující článek této Smlouvy („**Nabídka**“).
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že součástí Nabídky bude následující kupní cena. Smluvní strany se dohodly, že Kupující písemně nabídne Prodávajícímu Pozemky ke koupi za cenu, za kterou Pozemky od Prodávajícího koupil („**Kupní cena za Pozemky**“).
- 7.6 Pokud Nabídku Prodávající přijme, uskuteční se následující koupě za stejných podmínek, jako by byla sjednána mezi Kupujícím a koupěchtivým, s výjimkou kupní ceny, kde se uplatní Kupní cena

za Pozemky. Kupní smlouva s Prodávajícím v takovém případě musí být uzavřena bezodkladně v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu kupní smlouvy třeba, přičemž v takovém případě Prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Prodávající doručena Nabídka (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), maximálně do 90 dnů od doručení Nabídky na využití předkupního práva Prodávajícímu. V opačném případě Předkupní právo zaniká. Kupní cena za Pozemky bude v takovém případě uhrazena Kupujícímu bez zbytečného odkladu poté, kdy bude kupní smlouva dle tohoto článku Smlouvy uzavřena a bude podán návrh na vklad vlastnického práva Prodávajícího dle této kupní smlouvy.

- 7.7 Předkupní právo je sjednáno do doby realizace stavebního záměru Kupujícími na Pozemky, kterým je realizace výrobní a/nebo skladové haly. Stavební záměr kupujícího se považuje za realizovaný, je-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí umožňující užívání haly specifikované v předchozí větě („**Rozhodnutí**“). Předkupní právo tedy automaticky zaniká okamžikem vydání Rozhodnutí. Kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí Prodávajícímu.

Jakmile dojde k zániku Předkupního práva dle tohoto článku Smlouvy, Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva 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).

- 7.8 Předkupní právo se zřizuje bezplatně.
- 7.9 Předkupní právo vzniká vkladem Předkupního práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí podá Prodávající spolu s Návrhem. Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu dle předchozí věty nese Kupující.

## 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 obnovit 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 8.9 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
- 8.7** příslušným soudem místně příslušný soud Prodávajícího.
- 8.8** 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.
- 8.9** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 8.10** Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílné součásti.
- 8.11** 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.
- 8.12** 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 parcelní číslo 136/86, pozemek parcelní číslo 136/87, pozemek parcelní číslo 136/89, pozemek parcelní číslo 136/88, pozemek parcelní číslo 139/72, pozemek parcelní číslo 139/71 a pozemek parcelní číslo 236/3 vše v katastrálním území Hradiště

u Chebu dle geometrického plánu 840-169/2021 byl schválen po projednání Vedením města Chebu, zápisem č. 49/21, Prodávajícího na poradě konané dne 21.12.2021 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od 21.12.2021 do 05.01.2022. Prodej pozemků byl schválen usnesením Zastupitelstva města ZM č. 46/33/2022 Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne 17.02.2022.

Záměr Prodávajícího prodat pozemek parcelní číslo 247/3 v katastrálním území Hradiště u Chebu byl schválen po projednání Vedením města Chebu, zápisem č. 2/19, Prodávajícího na poradě konané dne 15.01.2019 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od 23.01.2019 do 22.02.2019. Prodej pozemku byl schválen usnesením Zastupitelstva města ZM č. 74/6/2019 Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne 11.04.2019.

Záměr Prodávajícího prodat pozemek parcelní číslo 136/16 a pozemek parcelní číslo 136/38, oba v katastrálním území Hradiště u Chebu a pozemek parcelní číslo 219/105 v katastrálním území Dolní Dvory byl schválen po projednání Radou města usnesením RM č. 291/9/2019 Prodávajícího na jeho schůzi konané dne 02.05.2019 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od 03.05.2019 do 20.05.2019. Prodej pozemků byl schválen usnesením Zastupitelstva města ZM č. 129/8/2019 Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne 27.06.2019.

**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 XVIII, s.r.o., člen koncernu**

Milan Kratina, jednatel

\_\_\_\_\_  
za **Město Cheb**

Mgr. Antonín Jalovec, starosta města