



spis. zn. MaP 23/2022

## Kupní smlouva číslo MaP/14035/2022-KP

uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
ve znění platném k datu uzavření této smlouvy,

mezi:

**1. prodávajícím:** **město Cheb**  
Sídlo: **náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb**  
Zástupce: **Mgr. Antonín Jalovec, starosta města**  
IČ: **00253979**  
DIČ: **CZ00253979**  
bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., pobočka Cheb**  
číslo účtu: **26016-528331/0100**  
(dále též „prodávající“)

a

**2. kupujícím:** **UNNI Development epsilon s.r.o.**  
společnost zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové  
spisová značka C 47845  
Sídlo: **Bechyňova 4087, 580 01 Havlíčkův Brod**  
Zastoupená: **Mgr. Patrik Gaj, jednatel**  
IČO: **10945661**  
DIČ: **CZ10945661**  
(dále též „kupující“)  
(kupující a prodávající dále společně též „smluvní strany“ a jednotlivě „smluvní strana“)

v následujícím znění:

### Čl. 1

#### Prohlášení smluvních stran

(1) Město Cheb prohlašuje, že podle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 674, pozemku parcelní číslo st. 1292, pozemku parcelní číslo st. 1293, pozemku parcelní číslo st. 1295, pozemku parcelní číslo st. 1314, pozemku parcelní číslo st. 1315, pozemku parcelní číslo st. 1316, pozemku parcelní číslo st. 1317, pozemku parcelní číslo st. 1318, pozemku parcelní číslo st. 1344, pozemku parcelní číslo st. 1446, pozemku parcelní číslo 1674/3 a pozemku parcelní číslo 1675/2, vše v katastrálním území Cheb. Tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví číslo 1.

(2) Kupující prohlašuje, že má záměr na výše uvedených pozemcích realizovat podle předložené studie označené „CHEB – lokalita P8“ soubor bytových domů v souladu s podmínkami výběrového řízení na prodej hmotných nemovitých věcí – pozemků formou

veřejné elektronické aukce a s parametry dle schválené územní studie z roku 2016, jež je součástí územně plánovací dokumentace města Cheb.

(3) Kupující bere na vědomí, že náklady na projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení jednotlivých etap developerského projektu včetně všech znaleckých a odborných stavebních posudků, sondáží, odborného hodnocení území, vypracování geometrických plánů, správních poplatků, daní atd. nese kupující stejně jako veškeré případné investice do dopravní infrastruktury v dotčeném území, které budou vyvolány lokalizací a charakterem stavby realizované v rámci jeho developerského projektu, budou považovány za tzv. vyvolané investice a budou stavebně realizovány a financovány výhradně z finančních prostředků a na riziko investora developerského projektu.

## **Čl. 2**

### Předmět kupní smlouvy

**Město Cheb tímto prodává za účelem realizace developerského projektu: pozemek parcelní číslo st. 674, pozemek parcelní číslo st. 1292, pozemek parcelní číslo st. 1293, pozemek parcelní číslo st. 1295, pozemek parcelní číslo st. 1314, pozemek parcelní číslo st. 1315, pozemek parcelní číslo st. 1316, pozemek parcelní číslo st. 1317, pozemek parcelní číslo st. 1318, pozemek parcelní číslo st. 1344, pozemek parcelní číslo st. 1446, pozemek parcelní číslo 1674/3 a pozemek parcelní číslo 1675/2, vše v katastrálním území Cheb (dále jen „předmět prodeje“) za cenu 10.501.470 Kč plus DPH ve výši 2.205.308,70 Kč, celkem tedy za kupní cenu **12.706.778,70 Kč** (slovy dvanáct milionů sedm set šest tisíc sedm set sedmdesát osm korun českých sedmdesát haléřů) **kupujícímu**, který tyto nemovité věci za uvedenou kupní cenu **kupuje**.**

## **Čl. 3**

### Kupní cena, platební podmínky

(1) Kupní cena za předmět prodeje byla stanovena částkou 2.110 Kč za jeden metr čtvereční, celkem 12.706.778,70 Kč včetně DPH, nabídnutou kupujícími ve veřejné elektronické aukci a schválenou usnesením Zastupitelstva města Chebu číslo 269/31/2021 ze dne 16.12.2021.

(2) Prodávající potvrzuje, že kupující složil dne 20.10.2021 na depozitní účet prodávajícího vedený u Komerční banky, a.s. **finanční jistotu ve výši 100.000 Kč**. Tato částka se započítává na úhradu kupní ceny.

(3) Doplatek sjednané kupní ceny ve výši **12.606.778,70 Kč** zaplatí kupující nejpozději při podpisu této kupní smlouvy na účet prodávajícího u Komerční banky v Chebu, číslo účtu **26016-528331/0100**, variabilní symbol **3154114035**.

(4) Kupující bere na vědomí, že pro účely daňového hlášení se jako číslo daňového dokladu použije variabilní symbol 3154114035, dle vystavené faktury po úhradě kupní ceny.

## **Čl. 4**

### Úhrada nákladů

Správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí hradí strana kupující.

## **Čl. 5**

### Zápis vlastnického práva

Smluvní strany požádají Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, pracoviště Cheb, aby povolil vklad práva do katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Cheb, podle této smlouvy.

## **Čl. 6**

### Ostatní ujednání

(1) Smluvní strany, podle ustanovení § 2140 občanského zákoníku, ujednaly, že s touto kupní smlouvou bude na předmětu prodeje sjednáno předkupní právo jako právo věcné ve prospěch prodávajícího, a to do doby celkové realizace projektu podle předložené studie označené „CHEB – lokalita P8“.

(2) V případě uplatnění předkupního práva prodávajícím má kupující povinnost nabídnout prodávajícímu předmět prodeje za kupní cenu, za kterou tento pozemek od prodávajícího nabyt do vlastnictví.

(3) Projekt se považuje za zrealizovaný, bude-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné správní rozhodnutí umožňující legální užívání souboru bytových domů realizovaných v rámci projektu podle předložené studie označené „CHEB – lokalita P8“ na pozemcích předkupním právem zatížených. Předkupní právo automaticky zanikne okamžikem vydání příslušného správního rozhodnutí. Kupující bez zbytečného odkladu předá kopii rozhodnutí prodávajícímu.

(4) Podle ustanovení § 548 občanského zákoníku si smluvní strany sjednaly rozvazovací podmínku spočívající v právu prodávajícího odstoupit od smlouvy v případě, že do doby čtyř let od převodu vlastnického práva k předmětu prodeje nezrealizuje kupující podle předložené studie označené názvem „CHEB – lokalita P8“ žádnou část developerského projektu v podobě alespoň jedné dokončené stavby bytového domu, a to za předpokladu, že nezasáhne do běhu této doby vyšší moc, případně aktuálně nepředvídatelné právní jednání jakékoliv třetí osoby.

(5) Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od samého počátku. Smluvní strany si výslovně dohodly, že při odstoupení od kupní smlouvy má prodávající právo do 6 měsíců od odstoupení podat Katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, katastrálnímu pracovišti Cheb návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva původního vlastníka (města Chebu), k předmětu prodeje specifikovaného v čl. 2 této smlouvy.

(6) Odstoupení od smlouvy musí být prodávajícím realizováno písemnou formou a musí být doručeno kupujícímu, případně jeho právnímu nástupci. Smluvní strany se podle ustanovení § 573 občanského zákoníku výslovně dohodly, že listina obsahující oznámení o odstoupení od této smlouvy ze strany prodávajícího, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb se považuje za doručenu, třetí pracovní den po jejím odeslání.

(7) V případě, že prodávající využije svého práva od této smlouvy odstoupit, zavazuje se kupující uhradit prodávajícímu za dobu, po kterou měl předmět této smlouvy ve svém vlastnictví, jako náhradu za omezení prodávajícího po tuto dobu s předmětem smlouvy nakládat, částku ve výši 2,5 % z kupní ceny za každý rok, což za čtyři roky činí 1.050.148 Kč (ročně 265.537 Kč). Předmětnou částku je prodávající oprávněn započíst proti kupní ceně, kterou se v případě odstoupení od smlouvy zavazuje kupujícímu vrátit. V takovém případě se kupující dále zavazuje bezúplatně převést na prodávajícího veškerá práva vyplývající

z územního nebo stavebního povolení, pokud takové rozhodnutí bude v danou dobu již existovat.

## Čl. 7

### Závazky smluvních stran

(1) Kupující se zavazuje, že výstavbu bytových domů bude realizovat dle předložené studie označené názvem „CHEB – lokalita P8“ a že splní veškeré podmínky vydefinované v záměru prodat ve výběrovém řízení na prodej hmotných nemovitých věcí – pozemků formou veřejné elektronické aukce č. j. MUCH 42174/2021 ze dne 27.05.2021 zveřejněném na úřední desce města ve dnech od 01.06.2021 do 01.11.2021, zejména pak podmínky uvedené v článku III bod 3 záměru.

(2) Pro případ, že kupující nedostojí závazku uvedenému v čl. 7 odst. 1 této smlouvy, nebo se od požadavků na výstavbu stanovených městem Cheb v záměru podstatným způsobem odchýlí, zavazuje se uhradit městu Cheb smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Povinnost úhrady smluvní pokuty lze zhojit výhradně písemnou dohodou smluvních stran, ve které budou odchylky oběma smluvními stranami před jejich realizací odsouhlaseny.

(3) Prodávající se zavazuje dle podmínek výběrového řízení na prodej hmotných nemovitých věcí – pozemků formou veřejné elektronické aukce, že převezme do svého vlastnictví nově realizovanou veřejnou infrastrukturu (nově vzniklé veřejně přístupné pozemní komunikace, dešťovou kanalizaci jako příslušenství této komunikace a veřejné osvětlení), a to každou uvedenou část infrastruktury za sjednanou kupní cenu 10.000 Kč plus DPH. Tato kupní cena je stanovena se zřetelem k budoucím nákladům, které bude prodávající povinen vynaložit v souvislosti s provozem, údržbou a opravami infrastruktury po dobu její kalkulované životnosti.

## Čl. 8

### Závěrečná ustanovení

(1) Strana prodávající prohlašuje, že záměr prodeje a podmínky výběrového řízení na prodej pozemku parcelní číslo st. 674, pozemku parcelní číslo st. 1292, pozemku parcelní číslo st. 1293, pozemku parcelní číslo st. 1295, pozemku parcelní číslo st. 1314, pozemku parcelní číslo st. 1315, pozemku parcelní číslo st. 1316, pozemku parcelní číslo st. 1317, pozemku parcelní číslo st. 1318, pozemku parcelní číslo st. 1344, pozemku parcelní číslo st. 1446, pozemku parcelní číslo 1674/3 a pozemku parcelní číslo 1675/2, vše v katastrálním území Cheb, č. j. MUCH 42174/2021, byly zveřejněny na úřední desce Městského úřadu v Chebu ve dnech od 01.06.2021 do 01.11.2021. Prodej pozemku parcelní číslo st. 674, pozemku parcelní číslo st. 1292, pozemku parcelní číslo st. 1293, pozemku parcelní číslo st. 1295, pozemku parcelní číslo st. 1314, pozemku parcelní číslo st. 1315, pozemku parcelní číslo st. 1316, pozemku parcelní číslo st. 1317, pozemku parcelní číslo st. 1318, pozemku parcelní číslo st. 1344, pozemku parcelní číslo st. 1446, pozemku parcelní číslo 1674/3 a pozemku parcelní číslo 1675/2, vše v katastrálním území Cheb do vlastnictví kupujícího byl schválen usnesením Zastupitelstva města Chebu č. 269/31/2021 ze dne 16.12.2021, po veřejné elektronické aukci, zahájené dne 01.06.2021 v 08:00 hodin a ukončené dne 19.11.2021 v 10:20 hodin.

(2) Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné

ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.

(3) Změny, úpravy a doplňky této smlouvy jsou možné na základě odsouhlasení obou smluvních stran pouze formou písemného dodatku, který potvrdí oprávnění zástupci obou smluvních stran. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.

(4) Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou k právnímu jednání zcela způsobilé, že tato smlouva je projevem jejich pravé, určité a svobodné vůle a že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, proti kterému nemají žádných výhrad, uzavírají ji dobrovolně, nikoli v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek a takto ji podepisují.

(5) 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 účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

Prodávající se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

(6) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech.

(7) Nedílnou součástí této smlouvy je záměr na prodej hmotných nemovitých věcí – pozemků ve vlastnictví města Cheb ve výběrovém řízení formou veřejné elektronické aukce č. j. MUCH 42174/2021 ze dne 27.05.2021.

V Chebu dne

V Olomouci dne

-----  
Mgr. Antonín Jalovec  
starosta města Chebu

-----  
UNNI Development epsilon s.r.o.  
Mgr. Patrik Gaj  
jednatel