

# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

**Dioptra Turnov s.r.o.**

IČ: 48171191

se sídlem: Sobotecká 1660, 51101 Turnov

zapsaná pod sp. zn. C 39761 vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové

zastoupená: [REDACTED]

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

**a**

**Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.**

IČ: 613 89 021

se sídlem: Praha 8, Za Slovankou 1782/3, PSČ 182 00

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT pod spisovou značkou 17113/2006-34/ÚFP

zastoupený: doc. RNDr. Radomírem Pánkem, Ph.D., ředitelem

(dále jen „**budoucí kupující**“)

(dále společně také jen jako „**smluvní strany**“)

*uzavřeli níže uvedeného dne  
podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto*

**smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy:**

## **I. Důvod a účel smlouvy**

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí v rámci celého areálu ve vlastnictví budoucího prodávajícího (dále jen „**areál Dioptra**“):
  - a) pozemku parc. č. 1813/11 o výměře 23 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;
  - b) pozemku parc. č. 1813/12 o výměře 75 m<sup>2</sup>, druh: vodní plocha - vodní nádrž umělá;
  - c) pozemku parc. č. 1813/13 o výměře 172 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;
  - d) pozemku parc. č. 1813/14 o výměře 242 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;
  - e) pozemku parc. č. 1813/58 o výměře 1513 m<sup>2</sup>, druh: ostatní plocha – manipulační plocha, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 1813/2, ostatní plocha – manipulační plocha, podle geometrického plánu GP č. 4695-44/2021 vyhotoveného společností Geodézie Český Ráj s.r.o., se sídlem Nádražní 213/2, 513 01 Semily a ověřeného úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Jaroslavem Havránkem dne 2. 11. 2021;

vše v k.ú. Turnov, obec Turnov, zapsáno na LV č. 4611 vedeném pro k.ú. Turnov, obec Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily

(dále také jen „**předmětné pozemky**“).

2. Budoucí kupující prohlašuje, že jeho záměrem je výstavba nové provozní budovy, jejíž studie je **přílohou č. 1** této smlouvy (dále jen „**nová budova**“), a za tímto účelem má v úmyslu koupit od budoucího prodávajícího předmětné pozemky (tj. včetně pozemku parc.č. 1813/58 určeného GP č. 4695-44/2021 (dále „GP“). Geometrické zakreslení pozemku pod novou budovou (dále jen „**pozemek pro novou budovu**“) v rámci předmětných pozemků je **přílohou č. 2** této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že na části pozemku pro novou budovu je v současné době umístěna stavba průmyslového objektu – čističky vod (dále jen „**čistička**“).
4. **Předmětem této smlouvy** je pak **závazek** budoucího prodávajícího uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným pozemkům, a to z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího, a za podmínek stanovených touto smlouvou a za sjednanou cenu.
5. **Budoucí prodávající se zároveň zavazuje**, že bezúplatně poskytne budoucímu kupujícímu v rámci vlastnictví svých pozemků v areálu Dioptra volný přístup (průchod, příjezd), k předmětným pozemkům, případně vedení a napojení na inženýrské sítě apod. v rozsahu potřebném pro výstavbu nové budovy a pro činnost budoucího kupujícího v nové budově, která je budoucímu prodávajícímu známa z předchozích smluvních vztahů, a dále umožní smluvně přesah podzemní části nové budovy pod pozemek parc.č. 1813/2 maximálně v rozsahu zakresleném v příloze č.1, a to vše vhodnou formou podle dohody smluvních stran, zejména prostřednictvím zřízení věcného břemene, případně uzavřením dohody, na jejímž základě umožní budoucí prodávající budoucímu kupujícímu v rozsahu nezbytně nutném výstavbu nové budovy ze svých pozemků v areálu Dioptra sousedících s předmětnými pozemky. Pro předejití výkladovým pochybnostem se konstatuje, že přístupem k napojení na inženýrské sítě se nemíní zajištění tohoto napojení, pouze jeho umožnění, pokud se strany nedohodnou výslovně jinak. **Současně se budoucí kupující zavazuje**, že bezúplatně poskytne budoucímu prodávajícímu v rámci předmětných pozemků v rozsahu potřebném pro výstavbu záměru budoucího prodávajícího a jeho užívání volný přístup (průchod, příjezd), případně vedení inženýrských sítí, a to vše vhodnou formou dle dohody smluvních stran, zejména prostřednictvím zřízení věcného břemene, případně uzavřením dohody, na jejímž základě umožní budoucí kupující budoucímu prodávajícímu v rozsahu nezbytně nutném pro výstavbu jeho záměru z předmětných pozemků.
6. **Dále se** budoucí prodávající **zavazuje**, že v případě uzavření budoucí kupní smlouvy přednostně poskytne budoucímu kupujícímu v rámci revitalizace areálu Dioptra 29 nově vybudovaných parkovacích míst (dále jen „**parkovací místa**“) k užívání spolu s novou budovou, a to za podmínek ne horších než budou standardní podmínky pro užívání parkovacích míst v areálu Dioptra a podle zvláštní dohody mezi smluvními stranami. Smluvní strany konstatují, že pro prvních pět let trvání této smlouvy se standardními podmínkami pro užívání parkovacích míst rozumí cena ve výši 24.000,- Kč za jedno parkovací stání a rok (tj. 2.000,- Kč za jedno parkovací stání měsíčně) s tím, že se pro každý kalendářní rok v dané době 5 let může zohlednit příslušné inflační navýšení. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím smlouvu o nájmu parkovacích míst na dobu 25 let. Budoucí prodávající se zavazuje, že v případě, že se rozhodne parkovací místa nebo některé z nich prodat, nabídne budoucímu kupujícímu, aby je odkoupil za cenu, která v době nabídky bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé.

7. Budoucí prodávající poskytl budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost k vytvoření oddělovacího geometrického plánu pro určení předmětných pozemků, resp. pozemku parc.č. 1813/58. Smluvní strany se dohodly, že pozemek pro novou budovu nesmí bez souhlasu budoucího prodávajícího překročit hranice zakreslené v příloze č.2. V ostatním je třeba, aby se nová budova vždy řídila platným územním plánem pro danou lokalitu. Výška nové budovy nesmí být bez souhlasu budoucího prodávajícího zvýšena nad 15,3 m, tedy nad výšku uvedenou v příloze č.1.
8. Budoucí prodávající se zavazuje do 3 měsíců od podpisu této smlouvy zpracovat přílohu č. 3, která bude obsahovat parametry budoucí výstavby budoucího prodávajícího.

## II. Podmínky uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu, jejíž text je uveden v této smlouvě, a to ve lhůtách a způsobem dále uvedeným, pokud budou splněny **následující podmínky**:
  - a) bude vytvořen a odsouhlasen příslušným katastrálním úřadem **oddělovací geometrický plán** dle čl.I. odst.2;
  - b) **právní stav předmětných pozemků** bude takový, že nebude bránit budoucímu kupujícímu realizovat záměr výstavby nové budovy, tzn. že budoucí kupující bude moci bez dalších právních úprav předmětných pozemků podat žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí; výslovně tak mezi jiným platí, že bude odstraněna čistička z předmětných pozemků;
  - c) **právní a faktický stav areálu Dioptra** (mimo předmětné pozemky) bude takový, že nebude bránit budoucímu kupujícímu realizovat záměr výstavby nové budovy, tzn. že budoucímu kupujícímu nebude stav areálu Dioptra jakkoliv bránit ve faktickém zahájení výstavby nové budovy;
  - d) **dozorčí rada budoucího kupujícího vydá** v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, **předchozí písemný souhlas** ke koupi předmětných pozemků souladu s touto smlouvou a předchozí písemný souhlas ke zřízení předkupního práva uvedeného v čl. VIII. budoucí kupní smlouvy;
  - e) **Akademie věd České republiky** jako zřizovatel budoucího kupujícího **vydá** ve smyslu ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, **předchozí písemný souhlas** s koupí předmětných pozemků v souladu s touto smlouvou a předchozí písemný souhlas ke zřízení předkupního práva uvedeného v čl. VIII. budoucí kupní smlouvy.
2. Splnění podmínek uvedených v odst. 1. písm. a), d) a e) tohoto článku je v odpovědnosti budoucího kupujícího a budoucí kupující zajistí jejich splnění na vlastní náklady, a to včetně nákladů na provedení průzkumu ohledně existence ekologické zátěže. Budoucí kupující je tak i povinen bezodkladně písemně (stačí emailem) informovat budoucího prodávajícího o splnění těchto podmínek a splnění podmínek doložit příslušnými dokumenty (stačí kopie dokumentů, pokud nemůže být pochybnost o jejich pravosti). Budoucí prodávající k tomu poskytne potřebnou součinnost.
3. Splnění podmínky uvedené v odst. 1. písm. c) tohoto článku je v odpovědnosti budoucího prodávajícího, takže budoucí prodávající je povinen bezodkladně po uzavření této smlouvy

zahájit veškeré potřebné činnosti, aby bylo dosaženo žádoucího stavu a aby byl tento stav trvale udržován až do dokončení výstavby nové budovy, pokud to lze po budoucím prodávajícím spravedlivě požadovat. Pokud by nebylo dosaženo žádoucího stavu, nebo by se negativně změnil, pak je o tom budoucí prodávající povinen bez jakéhokoliv odkladu písemně informovat (stačí emailem) budoucího kupujícího, a to včetně popisu aktuálního stavu a navrhovaného způsobu jeho řešení.

4. Splnění podmínky uvedené v odst. 1. písm. b) tohoto článku je společnou odpovědností budoucího prodávajícího i budoucího kupujícího v souladu s povinnostmi stran stanovenými v této smlouvě. Proto si smluvní strany vždy bez jakéhokoliv zbytečného odkladu poskytnou potřebnou součinnost vedoucí k tomu, aby uvedená podmínka byla splněna. Pokud by stranám byla známa překážka, pro kterou by nebylo možné dosáhnout žádoucího stavu, nebo která by mohla vést k jeho negativní změně, pak jsou smluvní strany povinny se o tom vzájemně a bez jakéhokoliv odkladu písemně informovat (stačí emailem), a to včetně popisu aktuálního stavu a navrhovaného způsobu jeho řešení. Smluvní strany se dohodly, že běžné stavebně demoliční náklady na odstranění čističky a to včetně nákladů na provedení odborného průzkumu hradí budoucí kupující, s výjimkou případu, že při plnění podmínky dle odst. 1. písm. b) bude zjištěno, že náklady na odstranění čističky budou převyšovat běžné stavebně demoliční náklady na takovou demoliční práci, např. z důvodu, že z výsledku odborného průzkumu vyplynulo, že na pozemku pro novou budovu vážně ekologická zátěž, kterou je třeba odstranit. Tyto zvýšené náklady ponese budoucí prodávající.
5. Pokud budou splněny podmínky uvedené v odst. 1. tohoto článku, vyzve budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, jejíž text je uveden v této smlouvě a jenž bude v příslušných ustanovení doplněn v souladu s účelem a podmínkami sjednanými v této smlouvě, a budoucí prodávající je povinen takovou smlouvu uzavřít nejpozději do 30 dnů od obdržení uvedené výzvy. Budoucí prodávající je pak povinen doručit zpět budoucímu kupujícímu uzavřené kupní smlouvy ve sjednaném počtu vyhotovení nejpozději v poslední den lhůty k jejich uzavření.
6. **Pokud nebudou splněny podmínky uvedené v odst. 1. písm. a), d) a e) tohoto článku do 8 měsíců od uzavření této smlouvy, platnost této smlouvy k uvedenému dni skončí** (rozvazovací podmínka), a budoucí kupující je povinen o tom informovat budoucího prodávajícího.
7. **Pokud nebudou splněny podmínky uvedené v odst. 1. písm. b) a c) tohoto článku do 8 měsíců od uzavření této smlouvy, platnost této smlouvy k uvedenému dni skončí** (rozvazovací podmínka), a budoucí prodávající je povinen o tom informovat budoucího kupujícího.
8. **Pokud sice budou splněny podmínky uvedené v odst. 1. písm. b) a c) tohoto článku podle předchozího odstavce, ale jejich stav se po uvedeném datu negativně změní, a to ohledně podmínky uvedené v odst. 1. písm. b) tohoto článku do podání návrhu na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího dle budoucí kupní smlouvy do katastru nemovitostí, případně ohledně podmínky uvedené v odst. 1. písm. c) tohoto článku i po podání návrhu na vklad vlastnického práva budoucího kupujícího, a to nikoliv z důvodů na straně budoucího kupujícího, jedná se o porušení smluvních povinností ze strany budoucího prodávajícího, a budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy nebo i od budoucí kupní smlouvy a ještě požadovat po budoucím prodávajícím smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.**

### III. Obsah budoucí kupní smlouvy

(bude doplňován jen ve žlutě označených částech v souladu s textem smlouvy a zněním smlouvy o smlouvě budoucí, nebo měněn dohodou smluvních stran)

#### KUPNÍ SMLOUVA

Djoptra Turnov s.r.o.

IČ: 48171191

se sídlem: Sobotecká 1660, 51101 Turnov

zapsaná pod sp. zn. C 39761 vedenou u Krajského soudu v Hradci Králové

zastoupená: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

(dále také jen „prodávající“)

a

Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.

IČ: 613 89 021

se sídlem: Praha 8, Za Slovankou 1782/3, PSČ 182 00

zapsaný v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT pod spisovou značkou 17113/2006-34/ÚFP

zastoupený: doc. RNDr. Radomírem Pánkem, Ph.D., ředitelem

(dále také jen jako „kupující“)

(prodávající a kupující dále společně také jen jako „smluvní strany“ či „strany“)

uzavírají níže uvedeného dne

v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

kupní smlouvu:

#### Článek I.

##### Vlastnické prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- a) pozemku parc. č. 1813/11 o výměře 23 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;
- b) pozemku parc. č. 1813/12 o výměře 75 m<sup>2</sup>, druh: vodní plocha - vodní nádrž umělá;
- c) pozemku parc. č. 1813/13 o výměře 172 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;
- d) pozemku parc. č. 1813/14 o výměře 242 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p./č.ev., průmyslový objekt;

pozemku parc.č. 1813/58 o výměře 1513 m<sup>2</sup>, druh: ostatní plocha – manipulační plocha, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 1813/2, ostatní plocha – manipulační plocha, podle geometrického plánu GP č. 4695-44/2021 vyhotoveného společností Geodézie Český Ráj s.r.o., se sídlem Nádražní 213/2, 513 01 Semily a ověřeného úředně oprávněným

zeměměřickým inženýrem ■■■.■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ dne 2. 11. 2021 a potvrzeného KÚ pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily dne 4. 11. 2021 pod č.j.PGP-1202/2021-608 (dále „GP“), (tento je v příloze jako nedílná součást této kupní smlouvy). Příslušný stavební úřad se k výše uvedenému dělení pozemku vyjádřil pod č.j. *Pozn. Bude doplněno podle listiny* dne *Pozn. Bude doplněno podle listiny* tak, že schválil dělení/sčelení pozemku, vše zapsáno na LV č. 4611 pro k.ú. Turnov, obec Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily. (dále také jen jako „předmět převodu“) *Pozn.Specifikace výše uvedených pozemků bude upravena podle stavu zápisu v katastru nemovitostí aktuálního při podpisu kupní smlouvy*

Dále prodávající prohlašuje, že vlastnické právo k předmětu převodu dosud nepozbyl a že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila vlastnické právo nebo nárok (např. nárok vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů) ve vztahu k předmětu převodu. Prodávajícímu je dále známo, že kupující zamýšlí použít předmět převodu za účelem výstavby své nové provozní budovy.

2. Prodávající prohlašuje, že stav předmětu převodu je takový, že nebrání kupujícímu realizovat jeho záměr výstavby nové budovy na předmětu převodu, tzn. že kupující může bez dalších právních úprav předmětu převodu podat žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí.
3. Prodávající dále prohlašuje, že právní a faktický stav areálu obklopujícího předmět převodu, který je v jeho vlastnictví, je v takovém stavu, že nebrání kupujícímu fakticky realizovat jeho záměr výstavby nové budovy, a že v takovémto stavu, pokud bude na něm, bude areál i dále udržovat.

## Článek II. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu a zavazuje se mu předat předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, a umožnit kupujícímu nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a kupující se zavazuje předmět převodu převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy níže. Kupující nabývá předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím do svého vlastnictví.
2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, který bude mít v držení kupující.

## Článek III. Kupní cena a její splatnost

1. Celková kupní cena za předmět převodu byla stranami dohodnuta ve výši dle následujícího výpočtu: základní kupní cena je vypočtena jako násobek výměry předmětu převodu v m<sup>2</sup>, tj. 2025 m<sup>2</sup> a částky 800,- Kč za m<sup>2</sup> a činí 1.620.000,- Kč slovy: Jeden milion šest set dvacet tisíc korun českých). V případě, že mezi uzavřením smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a doručením výzvy k uzavřené kupní smlouvy prodávajícímu uplynula doba delší než 6 měsíců, bude kupní cena vypočtena jako násobek základní kupní ceny a koeficientu průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitel-ských cen.
2. Kupující uhradí kupní cenu, tj. částku *Pozn. Částka vypočtená dle odst.1 tohoto článku Kč (slovy Pozn. Částka vypočtená dle odst.1 tohoto článku)* prodávajícímu prostřednictvím advokátní úschovy advokáta Mgr. Petra Pytlíka, ev.č. ČAK 03939, se sídlem Thámova 20/181, Karlín, 186 00

Praha 8 do 10 pracovních dnů od podpisu kupní smlouvy na úschovný účet uvedený ve smlouvě o úschově. Veškeré náklady spojené s úschovou kupní ceny jsou k tíži budoucího kupujícího.

3. Kupní cena pak bude vyplacena z uvedené úschovy v souladu s úschovní smlouvou na účet prodávajícího, a to do 10 pracovních dnů poté, co budou schovateli předloženy následující dokumenty:
  - originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z příslušného listu vlastnictví k předmětu převodu, ve kterém bude kupující uveden jako výlučný vlastník předmětné nemovitosti, přičemž v části C a D tohoto listu vlastnictví nebude uvedeno žádné omezení vlastnického práva kupujícího, s výjimkou jakéhokoli případného omezení zřízeného již ze strany kupujícího nebo z důvodů na straně kupujícího nebo dohodou smluvních stran.

#### Článek IV.

##### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů a nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně, a tak takto nic nebrání kupujícímu užít předmět převodu k výstavbě své nové provozní budovy;
  - b) mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. nájemní právo, oprávnění odpovídající věcnému břemeni) ve vztahu k předmětu převodu;
  - c) na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiná věcná práva.), a že neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
  - d) ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něho byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
  - e) nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu smlouvy;
  - f) k předmětu smlouvy nemá předkupní právo žádná třetí osoba ani stát, tj. Česká republika;
  - g) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Prodávající se zavazuje, že do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí k předmětu převodu nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná věcná práva, nájemní práva, či jakékoliv jiné právní závazky či vady a ani předmět převodu nepřevede na třetí osobu.
3. Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že

neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či závazky obsažené zejména v tomto článku smlouvy ukážou nebo se stanou nepravdivými, nepřesnými, neúplnými, matoucími, klamavými nebo zavádějícími, je smluvní strana, která prohlášení či závazek neporušila, oprávněna vůči smluvní straně, která prohlášení či ujištění porušila, požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či prohlášení, čímž není dotčeno právo oprávněné smluvní strany požadovat po smluvní straně, která porušila svůj závazek či prohlášení, náhradu škody v plné výši.

#### Článek V.

##### Předání a užívání nemovitostí

1. Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu, a se stavem práv a povinností vázících se k předmětu prodeje, a to již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu a jeho součásti přebírá, a to ke dni provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu. Od uvedeného dne je kupující oprávněn předmět převodu volně užívat. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.
2. Do dne předání předmětu převodu dle této smlouvy, není kupující oprávněn provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu převodu, pokud se smluvní strany nedohodnou výslovně jinak, a za stav předmětu převodu nese odpovědnost prodávající.

#### Článek VI.

##### Převod vlastnického práva

1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá kupující zápisem (vkladem) vlastnického práva do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), přičemž právní účinky zápisu (vkladu) nastanou na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu kupující, přičemž přílohou návrhu na vklad vlastnického práva bude potvrzení advokáta o tom, že na účet úschovy byla složena celá kupní cena.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Kupující se zavazuje zajistit uveřejnění této kupní smlouvy v registru smluv.

#### Článek VII.

##### Závazky kupujícího spojené s plánovanou výstavbou



1. Předmět převodu kupuje kupující za účelem výstavby objektu určeného k provozování své činnosti (dále „stavba“).
2. Kupující se dohodl s prodávajícím, že při zpracování dokumentace pro povolení stavby a při jednání s orgány státní správy a samosprávy bude kupující vycházet se studie zpracované *Pozn. Zpracovatel bude doplněn podle přílohy č.1 ke smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy* dne *Pozn. Bude doplněno datum zpracování přílohy č.1*, která byla přílohou č. 1 smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy*. Pokud se ujednání obsažené v této kupní smlouvě liší od přílohy č.1 smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy*, má ujednání kupní smlouvy přednost. Kupující se zavazuje splnit následující požadavky prodávajícího:
  - a) Kupující se zavazuje podat žádost o vydání stavebního povolení pro stavbu včetně veškeré dokumentace vyžadované právními předpisy (dále „dokumentace“) u příslušného stavebního úřadu do 18 měsíců po uzavření této smlouvy. Před podáním žádosti stavebnímu úřadu se Kupující zavazuje dokumentaci předložit k odsouhlasení Prodávajícímu. Prodávající se zavazuje poskytnout své vyjádření do 30 dnů od předložení dokumentace, a pokud ve stanovené lhůtě své vyjádření neposkytne, má se za to, že s předloženou dokumentací souhlasí. Prodávající bude s předloženou dokumentací souhlasit vždy, pokud dokumentace bude v souladu s příslušnými právními předpisy, s přílohou č. 1 a přílohou č. 3 této smlouvy a v souladu s ustanoveními bodů b) až e) tohoto odstavce.
  - b) Dokumentace bude respektovat požadavky prodávajícího ohledně výšky stavby, která nesmí být bez souhlasu budoucího prodávajícího zvýšena nad 15,3m, rozměrů stavby a jejího umístění na předmětu převodu, zachycené v příloze č. 2 ke smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy*, když tyto požadavky mimo jiné vycházejí z nutnosti zachovat přístup pro vozidla Hasičského záchranného sboru České republiky a dalších složek IZS v rozsahu zakresleném v příloze č.2. Změnu je kupující oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem prodávajícího.
  - c) Pokud to bude po kupujícím možné spravedlivě požadovat, dokumentace bude vycházet z toho, že je potřeba provázat výstavbu stavby kupujícího s plánovanou výstavbou prodávajícího na pozemku sousedícím s předmětem převodu, přičemž vzhled parteru stavby kupujícího do Sobotecké ulice musí stylově a hmotou odpovídat parteru plánované výstavby prodávajícího do téže ulice, aby všechny tyto stavby tvořily jednu linii, která bude ohraničovat nově vzniklou kolonádu. Takové provázání nelze po kupujícím spravedlivě požadovat v případě, že se prodávající odchýlil od parametrů výstavby prodávajícího (včetně vzhledu) na pozemku sousedícím s předmětem převodu, které jsou popsány v příloze č. 3 smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy*.
  - d) Smluvní strany se dohodly na tom, že fasáda stavby bude mít světlou barvu, bude odsouhlasena smluvními stranami a bude zpracována tak, aby v částech viditelných ze staveb, jejichž výstavbu plánuje prodávající (východní stěna a jižní stěna stavby kupujícího – nebude-li dohodnuto jinak) neobsahovala prvky, které by svými světelnými efekty nebo světlem mohly rušit uživatele objektů, které vybuduje prodávající.
  - e) Pokud to bude po kupujícím možné spravedlivě požadovat, kupující se zavazuje při zpracování té části dokumentace, která se týká vnější úpravy předmětu převodu v části nezastavěné stavbou, a to zejména veškerých povrchů, zeleně a mobiliáře, použít stejné řešení, jako zvolili architekti prodávajícího pro území, na kterém bude prováděna výstavba prodávajícího. Naplnění takového závazku nelze po kupujícím spravedlivě

požadovat v případě, že se prodávající odchýlil od parametrů úpravy povrchů, zeleně a mobiliáře na pozemku sousedícím s předmětem převodu, které jsou popsány v příloze č. 3 smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní ze dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.*

- f) Kupující se zavazuje zahájit výstavbu stavby po získání stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2025 a stavbu dokončit do 36 měsíců po zahájení výstavby, přičemž stavba je považována za dokončenou ve chvíli vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí.
- g) V případě, že by kupující hodlal provést změny stavby před dokončením, zavazuje se kupující předložit dokumentaci k těmto změnám prodávajícímu před jejich provedením.
- h) Kupující bere na vědomí právo prodávajícího nesouhlasit se záměrem provést změny stavby před dokončením v případě, že dokumentace změny stavby před dokončením bude zpracována v rozporu s kterýmkoli z ujednání uvedených v tomto čl. VII, odst. 2 pod písm. b),c),d),e).
- i) Kupující se zavazuje, že po uzavření této smlouvy, pokud to bude prodávající jako potřebné požadovat, poskytne prodávajícímu na jeho výzvu bez jakéhokoliv zbytečného prodlení souhlas vlastníka předmětu převodu a staveb na něm s umístěním stavby/staveb, a to v rozsahu nezbytném pro započítání řízení pro povolení stavby s tím, že k tomu poskytne i veškerou rozumně požadovanou součinnost potřebnou pro realizaci developerského projektu prodávajícího v rámci areálu, v němž se nachází předmět převodu. Zároveň se kupující zavazuje nečinit jakákoliv právní či faktická jednání, která by mohla mít jakýkoliv negativní vliv (včetně časového hlediska) na realizaci zmíněného developerského projektu prodávajícího, zejména nepodávat námitky či připomínky v rámci územních a stavebních řízení a neodvolávat se do vydaných rozhodnutí; pro vyloučení všech pochybností kupující prohlašuje, že se vzdává svých práv podávat v rámci těchto řízení námitky, připomínky či činit jakákoliv jiná jednání, bez předchozího souhlasu prodávajícího, pokud jeho projekt bude odpovídat příloze č. 3 smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami dne *Pozn. Bude doplněno datum podpisu smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.* Uvedeným závazkem kupujícího se kupující zavazuje vázat i svého případného právního nástupce.

Pro případ porušení uvedeného závazku si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.500.000,- Kč, kterou je prodávající oprávněn po kupujícím požadovat, pokud kupující na výzvu prodávajícího nezjedná ve lhůtě 30 dnů nápravu k naplnění sjednaných závazků, nebo pokud takové závazky již kupující prokazatelně nebude moci naplnit z důvodů svého předchozího jednání nebo opomenutí. Konstatuje se, že právo na zaplacení smluvní pokuty se nedotýká práva na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty, kdy se kupující zavazuje uhradit náhradu škody přesahující sjednanou výši smluvní pokuty.

## Článek VIII.

### Odstoupení od kupní smlouvy

1. Prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit a současně má právo požadovat na kupujícím uhrazení smluvní pokuty ve výši odpovídající výši sjednané kupní ceny pokud:
  - a) kupující nezahájil výstavbu stavby splňující podmínky uvedené v čl. VII. této kupní smlouvy do 31. 12. 2025, vyjma situace, kdy k uvedenému prodlení došlo z důvodů mimo vůli kupujícího. Takovými důvody jsou skutečnosti, které nejsou závislé na straně kupující a ani nemohou být ovlivněny stranou kupující, mimo jiné rozhodnutí veřejné moci (i např. o lockdownu), válka, mobilizace, povstání, živelné pohromy, požár atd.,

nebo objektivní překážky vytvořené stranou prodávající, a to vždy na dobu omezenou jejich objektivním trváním. Kupující je povinen existenci a dobu trvání takové skutečnosti vždy řádně popsat a doložit, a to v písemné podobě. O dobu trvání takové skutečnosti se vždy prodlužuje příslušná lhůta dle tohoto odstavce.

- b) kupující porušil podmínku uvedenou v čl. VII. odst. 2 písm. a), b),c),d),e), f) této kupní smlouvy, prodávající ho na toto porušení písemně upozornil a poskytl mu lhůtu 90 dnů ke zjednání nápravy a tato lhůta marně uběhla. Pokud dojde k nedodržení lhůt uvedených v čl. VII. odst. 2. písm. a) a f) této kupní smlouvy z důvodů mimo vůli kupujícího, uplatní se ujednání uvedené v předchozí větě ve vztahu k lhůtě prodloužené způsobem dále uvedeným. Důvody mimo vůli kupujícího jsou jen skutečnosti, které nejsou závislé na straně kupující ani nemohou být ovlivněny stranou kupující, mimo jiné rozhodnutí veřejné moci (i např. o lockdownu), válka, mobilizace, povstání, živelné pohromy, požár atd., nebo objektivní překážky vytvořené stranou prodávající, a to vždy na dobu omezenou jejich objektivním trváním. Kupující je povinen existenci a dobu trvání takové skutečnosti vždy řádně popsat a doložit, a to v písemné podobě. O dobu trvání takové skutečnosti se vždy prodlužuje příslušná lhůta uvedená v čl. VII. odst. 2. písm. a) a f) této kupní smlouvy.
  - c) kupující provedl změny stavby v rozporu s dokumentací, prováděcí dokumentací stavby, případně dokumentací ke změně stavby před dokončením, kterou schválil prodávající.
2. Doručením odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně se tato kupní smlouva od počátku ruší. Prodávající se zavazuje vrátit kupujícímu celou kupní cenu do 5 pracovních dnů poté, co byl prodávající zapsán do katastru nemovitostí jako vlastník předmětu převodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud prodávající neuplatní právo na odstoupení od kupní smlouvy z důvodů uvedených v odst.1. tohoto článku do 2 let od okamžiku, kdy se dozvěděl o tom, že důvod pro odstoupení nastal, jeho právo odstoupit od této kupní smlouvy zanikne.

## Článek IX.

### Předkupní právo

4. Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto smlouvou prodávajícímu jako předkupníkovi předkupní právo, které spočívá v povinnosti povinného z předkupního práva nabídnout předkupníkovi tak, aby nabídka byla učiněna v souladu s obecně závaznými předpisy včetně předpisů upravujících činnost veřejné výzkumné instituce, ke koupi kteréhokoli z těchto pozemků:
- a) pozemku parc. č. 1813/11;
  - b) pozemku parc. č. 1813/12;
  - c) pozemku parc.č. 1813/13;
  - d) pozemku parc.č. 1813/14;
  - e) pozemku parc.č. 1813/58,

v k.ú. Turnov, obec Turnov, zapsáno na příslušném listu vlastnictví vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily. *Pozn. Specifikace výše uvedených pozemků bude upravena podle stavu zápisu v katastru nemovitostí aktuálního při podpisu kupní smlouvy,*

nebo jeho části v případě, že povinný z předkupního práva bude chtít tuto nemovitou věc nebo její části prodat, směniti nebo jinak i bezúplatně převést třetí osobě (koupěchtivému), vyjma převodu na případnou nástupnickou osobu v rámci Akademie Věd či obdobného subjektu (tj. osoby, jejímž předmětem je vědecká nebo výzkumná činnost) za podmínky,

že taková osoba převezme stejné závazky jako kupující, a to včetně tohoto předkupního práva, a předkupník toto předkupní právo přijímá.

1. Povinný z předkupního práva je povinen kterýkoli pozemek uvedený v odst.1 nebo jeho část předkupníkovi prodat za částku, která bude vypočtena tak, že celá kupní cena za předmět převodu uvedený v čl.I. kupní smlouvy bude vydělena číslem 2025 a vynásobena výměrou takového pozemku (části pozemku) v m<sup>2</sup>, a bude tak odpovídat výši kupní ceny, za kterou povinný z předkupního práva tento pozemek od předkupníka nabyt.
2. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 občanského zákoníku a bude vloženo do katastru nemovitostí.
3. Předkupní právo se zřizuje bezplatně na dobu určitou do 31. 12. 2028.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení, jež má být učiněno, dáno či doručeno druhé smluvní straně dle této smlouvy, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, musí být vyhotoveno v písemné formě a obsahovat podpis jednatelů (dále též jen „písemnost“). Písemnost může mít formu listiny nebo elektronické písemnosti. Má se za to, že došlá zásilka (obsahující písemnost) odeslaná na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí (3) pracovní den po odeslání. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si navzájem změny doručovacích adres v průběhu trvání této smlouvy
4. Tato smlouva je uzavřena ve 3 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, a jedno vyhotovení smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy účastníků (vkladová listina) bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude v držení kupujícího a bude jím použito pro podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o registru smluv, případně v souladu s dalšími pro kupujícího závaznými právními předpisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V ..... dne .....

V .....dne .....

.....

Dioptra Turnov s.r.o.  
Ing. [REDACTED]

.....

Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v.v.i.  
doc. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D. ředitel

#### **IV. Další závazky stran**

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že po podpisu této smlouvy, pokud to bude budoucí kupující požadovat, poskytne budoucímu kupujícímu na jeho výzvu bez jakéhokoliv prodlení souhlas vlastníka dotčených pozemků a staveb s umístěním stavby, a to v rozsahu nezbytném pro započítání řízení pro povolení stavby s tím, že samotná stavba nové budovy může být realizována až tehdy, kdy bude vlastníkem pozemku pro novou budovu budoucí kupující. Budoucí prodávající není povinen souhlas poskytnout v případě, že se rozměry a poloha stavby nové budovy v dokumentaci předkládané spolu se žádostí o povolení stavby, bude lišit od té, která je zakreslena v příloze č. 1 a příloze č.2.
2. Budoucí prodávající bere na vědomí, že budoucí kupující může mít zájem provést průzkum podloží na předmětných pozemcích z důvodu projektové přípravy výstavby nové budovy. Budoucí prodávající tímto k průzkumu uděluje souhlas a zavazuje se poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
3. Budoucí prodávající se zavazuje uskutečnit veškeré potřebné právní kroky, aby jeho případný právní nástupce byl zavázán ve stejném rozsahu, jako on sám.

#### **V. Odstoupení od smlouvy**

1. Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
  - a) budoucí prodávající neuzavře ve sjednaném termínu kupní smlouvu;
  - b) budoucí prodávající nesplní svoje závazky uvedené v čl. I., II. a IV. této smlouvy;
  - c) v době mezi uzavřením této smlouvy a kupní smlouvy vyjdou dodatečně najevo závažné právní vady nabývacích titulů budoucího prodávajícího nebo jeho právních předchůdců mající vliv na právní jistotu budoucího kupujícího;
  - d) v době mezi uzavřením této smlouvy a kupní smlouvy vyjdou dodatečně najevo nebo se vyskytnou závažné technické nebo jiné faktické závady předmětných pozemků mající vliv na možnost realizace plánované stavby nové budovy.
2. Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud:
  - a) budoucímu prodávajícímu nebude doručena výzva budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy včetně doložení splnění podmínek dle čl. II. odst. 1. písm. a) nebo d) nebo e) této smlouvy nejpozději do 2 měsíců od splnění podmínky dle čl.II. odst.4. této smlouvy, pokud budoucí prodávající zároveň řádně naplnil své odpovědnosti podle čl. II. odst. 3. a 4. této smlouvy.
3. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší. Odstoupení nabývá účinnosti den následující po jeho doručení smluvní straně, které je určeno. Před odstoupením jsou smluvní strany povinny se vzájemně vyzvat k nápravě a stanovit si za tímto účelem přiměřenou lhůtu; to neplatí, hrozí-li nebezpečí z prodlení. Po odstoupení jsou smluvní strany povinny si bez zbytečného odkladu vrátit veškerá vzájemně poskytnutá plnění. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo smluvních stran na náhradu vzniklé újmy.

#### **VI. Doručování**

Veškerá právní jednání týkající se platnosti této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na adresy svého

sídla, pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak. Písemnost je doručena jejím převzetím nebo odmítnutím jejího převzetí druhou smluvní stranou. Písemnosti se považují za doručené též třetím (3) dnem po jejich uložení v provozovně držitele poštovní licence. Za doručenou se považuje taktéž zásilka vrácená držitelem poštovní licence z adresy bydliště smluvní strany, které je určena, z důvodu, že se adresát odstěhoval nebo že je adresát na uvedené adrese neznámý, a to dnem jejího vrácení odesílateli.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze dohodou smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom (1) vyhotovení této smlouvy a jedno vyhotovení bude předáno zřizovateli budoucího kupujícího, tj. Akademii věd České republiky.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu v celém rozsahu rozumí a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem pod ni připojují své podpisy.

*Přílohy*      1) studie nové budovy  
                  2) zakreslení nové budovy a hranic pro posun nové budovy na předmětu převodu  
                  3) parametry výstavby plánované budoucím prodávajícím

V ..... dne .....      V Praze dne .....

Za budoucího prodávajícího:

Za budoucí kupujícího:

.....  
**Dioptra Turnov s.r.o.**

.....  
**Ústav fyziky plazmatu AV ČR, v. v. i.**  
Doc. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D., ředitel