

KUPNÍ SMLOUVA S VÝHRADOU ZPĚTNÉ KOUPE

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tito podle svých prohlášení k právním úkonům zcela způsobilí účastníci:

1. Město Tachov,

zastoupené starostou Mgr. Petrem Vránou
Hornická 1695, 347 01 Tachov, IČ: 00260231, DIČ: CZ00260231
na straně jedné jako prodávající a

2. URBANITY Development Tachov s.r.o.

zastoupená jednatelem Ing. Rolandem Hofmanem,
Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, Vinohrady, IČ: 11633000, DIČ: CZ11633000
na straně druhé jako kupující t u t o

k u p n í s m l o u v u :

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající Město Tachov je na základě vlastního prohlášení výlučným vlastníkem těchto pozemků:
 - a) pozemků parc.č. 406/2 o výměře 7649 m² a parc.č. 114/3 o výměře 29 m² (dále jen „předmět smlouvy 1“);
 - b) pozemků parc.č. 368/3 o výměře 735 m², parc.č. 368/4 o výměře 54 m², parc.č. 368/5 o výměře 31 m², parc.č. 369/2 o výměře 220 m², parc.č. 371/3 o výměře 310 m², parc.č. 373/8 o výměře 266 m², parc.č. 374/5 o výměře 1376 m², parc.č. 374/7 o výměře 701 m² a parc.č. 374/9 o výměře 12 m² (dále jen „předmět smlouvy 2“);vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1 pro obec Tachov a katastrální území Oldřichov u Tachova u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov.
2. Prodávající prohlašuje, že součástí předmětu smlouvy 1 a předmětu smlouvy 2 nejsou žádné stavby.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na dosavadní vzájemnou spolupráci a s ohledem na současné potřeby regionu i Města Tachov probíhala společná jednání o výstavbě nové mateřské školky a bytových domů včetně úpravy přilehlého okolí, zejména pak sadových úprav, infrastruktury a veřejného prostoru v sousedství URBANITY Campus Tachov na předmětu smlouvy 1, a to plně na náklady prodávajícího. Tato jednání vyústila do společného memoranda, které bylo smluvními stranami podepsáno dne 15.8.2023 a v němž se kupující dobrovolně zavázal k zajištění podkladů pro změnu územního plánu Města Tachov v rozsahu předmětu smlouvy 1 pro vydání stavebního povolení pro realizaci výstavby školky a bytových domů na předmětu smlouvy 1, a to vše na své náklady. Smluvní strany shodně prohlašují, že uzavření a plnění této smlouvy je dalším krokem směřujícím k naplnění záměru popsaném v předmětném memorandu.

II.

Předmět smlouvy, kupní cena

1. Město Tachov prodává touto kupní smlouvou předmět smlouvy 1 se vším příslušenstvím právním i skutkovým za dohodnutou smluvní cenu ve výši 3.915.780 Kč (základ daně) + DPH 21 % 822.313,80 Kč (slovy: osmsetdvacetdvatisícetřicetřináct korun českých a osmdesát haléřů), tj. celkem 4.738.093,80 Kč (slovy: čtyřmiliónyosmsetřicetosmtisícdevadesát tři koruny české a osmdesát haléřů), kupujícímu, který předmět smlouvy 1 do svého výlučného vlastnictví za shora uvedenou kupní cenu kupuje, a to za účelem vybudování mateřské školy a bytových domů. Výše kupních cen jednotlivých pozemků zahrnutých pod pojem „předmět smlouvy 1“ je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Město Tachov prodává touto kupní smlouvou předmět smlouvy 2 se vším příslušenstvím právním i skutkovým za dohodnutou smluvní cenu ve výši 125.660 Kč (slovy: jednostodvacetpěttisícšestsetšedesát korun českých) kupujícímu, který předmět smlouvy 2 do svého výlučného vlastnictví za shora uvedenou kupní cenu kupuje, a to za účelem zřízení lesoparku. Prodej předmětu smlouvy 2 dle této smlouvy je ve smyslu ustanovení § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z přidané hodnoty. Výše kupních cen jednotlivých pozemků zahrnutých pod pojem „předmět smlouvy 2“ je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Kupní cena za předmět smlouvy 1 a předmět smlouvy 2 v celkové výši 4.863.753,80 Kč (slovy: čtyřmiliónyosmsetšedesát-třítisícosedmsetpadesát tři koruny české a osmdesát haléřů) bude kupujícím uhrazena na účet prodávajícího č. 2688980287/0100 vs. 3111 takto:

- před podpisem kupní smlouvy byla uhrazena 1. splátka kupní ceny ve výši 486.375,80 Kč (slovy: čtyřistaosmdesátšesttisícetřístasedmdesát pět korun českých a osmdesát haléřů), což prodávající svým podpisem stvrzuje,
- zbývající část kupní ceny ve výši 4.377.378 Kč (slovy: čtyřmiliónytřístasedmdesát sedmtisíc-třístasedmdesát osm korun českých) bude zaplacená do dvanácti (12) měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

III.

Prohlášení stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu smlouvy 1 a předmětu smlouvy 2 neváznou žádné právní ani faktické vady, které by i jen mohli zmařit účel, za nímž kupující předmět smlouvy 1 a předmět smlouvy 2 kupuje. Na předmětu smlouvy 1 ani na předmětu smlouvy 2 neváznou žádné zástavní právo, nájemní právo svědčící třetí osobě či jiné věcné či závazkové právo zřízené ve prospěch třetí osoby, neexistují restituční nároky, soudní a jiné správní řízení, neexistují případné archeologické nálezy a nutnost provedení jakékoliv sanace předmětu smlouvy 1 či předmětu smlouvy 2. Pokud by se některé z prohlášení a ujištění ukázalo jako nepravdivé případně nesprávné, je prodávající povinen bezprostředně uvést předmět smlouvy 1 a předmět smlouvy 2 na své náklady do stavu, který bude odpovídat této smlouvě. Po dobu od doručení písemné výzvy k odstranění vad předmětu smlouvy 1 či předmětu smlouvy 2 prodávajícímu až do odstranění vad předmětu smlouvy 1 a předmětu smlouvy 2 neplynou lhůty sjednané v čl. IV této smlouvy.
2. Prodávající upozorňuje, že p.p.č. 374/5, p.p.č. 374/7 a p.p.č. 374/9 v k.ú. Oldřichov u Tachova jsou významné krajinné prvky dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. a současně se nachází ve skladebném prvku ÚSES.
3. Kupující prohlašuje, že si předmět smlouvy 1 a předmět smlouvy 2 dobře prohlédl, jejich stav je mu dobře znám a tímto předmět smlouvy 1 a předmět smlouvy 2 do svého výlučného vlastnictví kupuje.
4. Obě smluvní strany se dohodly na předání předmětu smlouvy 1 a předmětu smlouvy 2 v den právních účinků vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s tím, že v současné době probíhá změna územního plánu č. 6, na základě které bude předmět smlouvy 1 určen na výstavbu mateřské školy a bytových domů. Prodávající se zavazuje zajistit přijetí uvedené změny územního plánu č. 6. Kupující se zavazuje podat na příslušném stavebním úřadě komplexní žádost o stavební povolení do tří (3) let ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a vybudovat na předmětu smlouvy 1

mateřskou školu a bytové domy ve lhůtě do tří (3) let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na uvedené stavby. Prodávající se zavazuje, že nebude brojit proti vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu mateřské školy a bytových domů na předmětu smlouvy 1, že nebude vytvářet jakékoliv překážky či podmínky pro vydání takového územního rozhodnutí či stavebního povolení a že v případě potřeby vydá kupujícímu souhlasy a poskytne jinou součinnost potřebnou k získání takového územního rozhodnutí a stavebního povolení pro výstavbu mateřské školy a bytových domů na předmětu smlouvy 1.

6. V případě, že se kupující v době trvání práva zpětné koupě rozhodne předmět smlouvy 1 zatížit zástavním právem, služebností či jiným obdobným právem ve prospěch třetích osob (zejména financujícímu subjektu stavby), je povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas od prodávajícího. Prodávající se zavazuje, že v takovém případě bezodkladně poskytne kupujícímu souhlas ke zřízení zástavního práva, služebnosti či jiného obdobného práva ve prospěch třetích osob.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující je ve vztahu k předmětu smlouvy 1 povinen prodávajícímu předložit povolení k předčasnému užívání stavby, povolení či nařízení zkušebního provozu, kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí či jakýkoliv jiný akt orgánu veřejné moci s obdobnými účinky, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne jeho obdržení.
8. Prodávající v současnosti zpracovává zásady pro spolupráci s investory. Smluvní strany se s ohledem na dosavadní spolupráci a na to, že kupující se zavázal na své náklady zajistit podklady pro změnu územního plánu Města Tachov v rozsahu předmětu smlouvy 1 pro vydání stavebního povolení pro realizaci výstavby školky a bytových domů na předmětu smlouvy 1, dohodly, že prodávající nebude požadovat po kupujícím zaplacení tzv. kontribučního poplatku investora či jiného obdobného poplatku, a shodně prohlašují, že výstavbou školky na předmětu smlouvy 1 bude dosaženo veřejného zájmu, jenž by měl být sledován zpracovávanými zásadami pro spolupráci s investory.

IV.

Výhrada zpětné koupě

1. Prodávající a kupující sjednávají ve smyslu § 2135 zák. č. 89/2012 Sb. výhradu zpětné koupě k předmětu smlouvy 1, když prodávající prodává uvedený předmět smlouvy 1 s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu smlouvy, s tím, že vrátí kupujícímu zaplacenou kupní cenu ve výši 4.738.093,80 Kč.
2. Právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění níže sjednaných podmínek:

- nebude-li do dvanácti (12) měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhrazen doplatek kupní ceny ve výši 4.377.378 Kč, nebo
 - nebude-li do tří (3) let ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podána kupujícím komplexní žádost o stavební povolení, nebo
 - nebude-li do tří (3) let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu mateřské školy a bytových domů vydáno příslušným stavebním úřadem povolení k předčasnému užívání stavby, povolení či nařízení zkušebního provozu, kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí či jakýkoliv jiný akt orgánu veřejné moci s obdobnými účinky.
3. Ve zdůvodněných případech, které vylučují jakékoli spekulativní úmysly nebo jednání, lze lhůtu pro uplatnění práva zpětné koupě prodloužit samostatným dodatkem k této smlouvě na nezbytně nutnou dobu.
4. Sjednané právo zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou.
5. Smluvní strany sjednávají, že sjednané právo zpětné koupě se realizuje takto:
- Město Tachov písemně uplatní právo zpětné koupě vůči kupujícímu. Zároveň s tímto písemným uplatněním zašle kupujícímu kupní smlouvu, která bude v podstatných náležitostech odpovídat parametrům této kupní smlouvy, zejména ve výši kupní ceny.
 - Kupující je povinen zaslanou kupní smlouvu od prodávajícího podepsat oprávněným zástupcem (podpis nechat ověřit) a vrátit k rukám prodávajícího ve lhůtě do 30 dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího. Kupující se zavazuje, že předmět smlouvy 1 nebude zatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas a učinit úkony nezbytné k tomu, aby vlastnické právo prodávajícího Města Tachova bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Pro případ, že kupující nevrátí prodávajícímu podepsanou kupní smlouvu spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva ve prospěch prodávajícího ve sjednané lhůtě, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jedentisíc korunčeských) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti (5) dnů ode dne po obdržení jejího vyúčtování kupujícímu na účet prodávajícího.
 - Město Tachov vrátí kupujícímu kupní cenu za předmět smlouvy 1 v důsledku využití jeho práva zpětné koupě do třiceti (30) kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Města Tachova k předmětu smlouvy 1 do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Město Tachov nedalo předchozí písemný souhlas.
 - V případě, že k předmětu smlouvy 1 bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo Město Tachov předchozí písemný souhlas, je Město Tachov oprávněné splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu či její příslušnou část na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiná práva

budou předmětným zástavním nebo jiným právem zajištěna. K tomu dává kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

- Na vrácení kupní ceny v případě zatížení předmětu smlouvy 1 zástavním právem nebo jiným právem, k jehož zřízení dalo Město Tachov předchozí písemný souhlas, má kupující právo jen za podmínky, že zástavní či jiná smlouva, kterou bylo zástavní či jiné právo k předmětu smlouvy zřízeno, bude obsahovat ustanovení, kterým bude zajištěn úplný zánik zástavního či jiného práva k předmětu smlouvy ke dni, kdy bude na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva) částka představující vrácenou kupní cenu Městem Tachovem uhrazena a zajištěno provedení výmazu takového práva z katastru nemovitosti na návrh oprávněného z tohoto práva. Pokud nebude tato podmínka, a tedy i zánik zástavního či jiného práva zajištěn, má kupující právo na vrácení kupní ceny ve lhůtě do třiceti (30) dnů od kumulativního splnění podmínky provedení zápisu vlastnického práva Městu Tachov k předmětu smlouvy 1 do katastru nemovitostí a zániku všech zástavních či jiných práv, zatěžujících předmět smlouvy a jejich výmazu z katastru nemovitostí.
6. Obě smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zavazuje i právní nástupce kupujícího. Kupující se zavazuje informovat případného právního nástupce o existenci práva zpětné koupě ve prospěch prodávajícího.
 7. V případě, že dojde k uplatnění práva zpětné koupě dle tohoto článku, bere kupující na vědomí, že nemá právo požadovat po prodávajícím zhodnocení odpovídající investicím na předmětu smlouvy 1. Proávající a kupující se dohodli, že v případě uplatnění práva zpětné koupě, je kupující povinen předmět smlouvy 1 na své náklady uvést do původního stavu, a to do 6. měsíců od uplatnění práva zpětné koupě, pokud se nedohodnou jinak. V případě, že tak kupující ve sjednané lhůtě neučiní, je prodávající oprávněn uvést předmět smlouvy 1 do původního stavu sám, kdy kupující se zavazuje účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu prodávajícímu uhradit v plné výši.
 8. V případě, že prodávající nevyužije svého práva zpětné koupě, zaniká toto věcné právo uplynutím sjednané lhůty. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost pro výmaz tohoto práva z katastru nemovitostí.

V.

Přechod vlastnictví

1. Vlastnictví, nebezpečí zkázy, právo na užitky, jakož i povinnost platit daně a poplatky z převáděných nemovitostí přecházejí na kupujícího dnem zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Tachov. Účastníci této smlouvy jsou však svými smluvními projevy vázáni od okamžiku podpisu této smlouvy.

VI. Správní poplatky

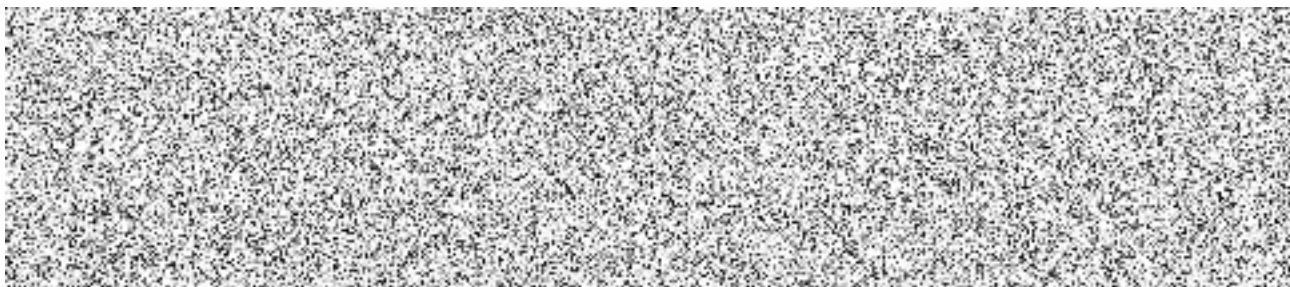
1. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Při schválení prodeje nemovitostí byl dodržen postup dle § 39 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. Záměr prodeje nemovitostí schválilo Zastupitelstvo města dne 28.08.2023 v usnesení č. 8/154. Prodej nemovitostí schválilo Zastupitelstvo města dne 02.10.2023 v usnesení č. 9/184.
2. Prodávající je oprávněn zveřejnit tuto smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí prodávající. Kupující je se zveřejněním kupní smlouvy včetně metadat srozuměn.
3. Účastníci této smlouvy souhlasí s tím, že v rámci zákona o svobodném přístupu k informacím, kterým je umožněna laická kontrola výkonu veřejné moci a nakládání s veřejným majetkem, může Město Tachov poskytnout informace (veškerý textový, příp. i grafický obsah) z této smlouvy žadateli o informace.
4. Výše označené smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Prodávající a kupující si ponechají po dvou (2) výtiscích podepsané smlouvy, jedno (1) vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu smlouvy 1 a předmětu smlouvy 2 ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.
6. Kupní smlouva je platná ode dne podpisu posledního účastníka, je účinná ode dne jejího zveřejnění v registru smluv.

V Tachově dne - 3 -11- 2023

V Praze dne 1.11.2023



prodávající

kupující