

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ

podle § 1785 OZ

uzavřená mezi

zavázaným a budoucím prodávajícím městem Prachatice se sídlem Velké náměstí 3, 38301 Prachatice, IČO: 00250627 zastoupeným starostou města panem Ing. Janem Bauerem (dále jen „Zavázaný“ nebo také „Budoucí prodávající“) na straně jedné

a

oprávněným a budoucím kupujícím - obchodní společností Cesarami s.r.o. se sídlem U plynárny 1597/50, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 24272892, zapsanou u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 199722 zastoupenou jednatelem společnosti MUDr. Zsoltem Kecskeméthy (dále jen „Oprávněný“ nebo také „Budoucí kupující“) na straně druhé

Smluvní strany po vzájemné dohodě uzavírají podle § 1785 a následujících OZ tuto

smlouvu o budoucí smlouvě:

I.

Úvodní ustanovení

Oprávněný prohlašuje, že má v úmyslu vybudovat na dále uvedených pozemcích nacházejících se v průmyslové zóně, které má Zavázaný zájem prodat za podmínek dle vyhlášeného záměru ze dne 29.6.2023 (usnesení zastupitelstva města Prachatice č. 606/2022 – příloha č.1) stavbu – provozovnu (výrobní závod) na balení potravinových doplňků a přípravu zdravotnických pomůcek, přičemž provozovnu (výrobním závodem) se pro potřeby této smlouvy rozumí vybudování stavby výrobní haly s administrativním a sociálním zázemím o velikosti cca 23,1 m x 20,4 m („dále jen Výrobní závod“). Budoucí kupující je povinen do šesti měsíců ode dne uzavření této smlouvy předložit budoucímu prodávajícímu architektonickou studii stavby

(koordinální situaci), která blíže vymeze provedení stavby Výrobního závodu. Tato studie bude přílohou č. 4 k této smlouvě. Smluvní strany se za účelem naplnění jejich zájmu dohodly na uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě.

II.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že na výzvu kterékoli ze smluvních stran spolu v dále ujednané době uzavřou smíšenou smlouvu, jejímž předmětem bude koupě níže uvedených pozemků, zřízení předkupního práva a zákazu zcizení a zatížení prodávaných pozemků jako práva věcného a zřízení věcného břemene práva vedení dešťového kanalizačního sběrače v rozsahu dle geometrického plánu (GP č. 3582-97/2017).

2. Zavázaný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků č. parc. 1253/2 o výměře 3 208 m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond a pozemku č. parc. 1266/3 o výměře 360 m², trvalý travní porost, zemědělský půdní fond, vše v k. ú. Prachatice. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví 10001, vedeném Katastrálním úřadem v Prachaticích, pro obec Prachatice, katastrální území Prachatice. Své vlastnictví k pozemkům uvedených v tomto odstavci dokládá zavázaný a budoucí prodávající výpisem z katastru nemovitostí, LV č. 10001, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Tyto pozemky parc. č. 1253/2 a parc. č. 1266/3, vše v k. ú. Prachatice budou předmětem úplatného převodu vlastnického práva a zřízení věcných práv (dále jen „Předmět prodeje“).

3. Zavázaný prohlašuje, že na prodávaných pozemcích uvedených v předchozím odstavci neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani další právní závady, které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s těmito nemovitými věcmi, které by bylo nutno zvláště vypořádat, či na které by oprávněného musel upozornit, s výjimkou následujících skutečností:

- a) Předmět prodeje je na základě smlouvy o zemědělském pachtu ze dne 2.4.2014 ve znění pozdějších změn a doplňků oprávněně užíván zemědělským podnikatelem Františkem Paškem, Oseky čp. 1, a to pro účely zemědělské výroby.
- b) Prodávaný pozemek č. parc. 1266/3 v k. ú. Prachatice je zatížen zákonným věcným břemenem podzemních vedení optických a metalických kabelů ve prospěch provozovatele těchto sítí.

S lokalizací výše uvedených sítí vedení byl oprávněný řádně seznámen.

c) Na prodáváném pozemku č. parc. 1253/2 v k. ú. Prachatice se nachází odvodňovací žlab, který je zakreslen v geometrickém plánu č. 3582-97/2017, vyhotoveném společností GEOPLAN s.r.o. (příloha č. 3 této smlouvy) (dále jen „GP“). Zavázaný a oprávněný se dohodli, že na tomto pozemku bude zřízeno věcné břemeno - služebnost práva vedení a přístupu na pozemek za účelem jeho oprav, údržby, výměny a dalších činností souvisejících s jeho provozem, a to v rozsahu vyznačeném GP, věcné břemeno bude zřízeno bezúplatně.

4. Prodávající a kupující se dohodli, že na prodáváných pozemcích bude zřízeno předkupní právo pro prodávajícího a dále zákaz zcizení a zatížení předmětu prodeje jako právo věcné, a to vše na dobu určitou, a to do doby vydání kolaudačního souhlasu nebo obdobného souhlasu k užívání stavby dle stavebního zákona.

Ujednání o předkupním právu bude obsahovat závazek Kupujícího nabídnout prodávané pozemky ke koupi prodávajícímu za kupní cenu dle kupní smlouvy, kdyby je chtěl prodat, darovat nebo jakýmkoli jiným způsobem zcizit (např. vložit do svěrenského fondu, jmění společnosti atp.)

5. Dále bude zřízeno věcné břemeno práva vedení a přístupu na pozemek za účelem oprav, údržby, výměny odvodňovacího žlabu a dalších činností souvisejících s jeho provozem, a to v rozsahu vyznačeném GP.

6. Budoucí kupní smlouva bude obsahovat oprávnění Prodávajícího odstoupit od smlouvy jestliže:

a) nebude dodržen termín dokončení hrubé stavby Výrobního závodu, tj. staticky stabilní stavby zabezpečené proti povětrnostním vlivům /zhotovení obvodových zdí stavby výrobní haly s administrativním a sociálním zázemím o velikosti cca 23,1 m x 20,4 m včetně střešní konstrukce / (dále jen „Hrubá stavba“) do 3 let od data zaplacení kupní ceny.

b) nebude stavba Výrobního závodu řádně zkolaudována do 5 let od data zaplacení kupní ceny.

7. Pokud dojde k účinnému odstoupení od smlouvy, Budoucí kupující se zavazuje případné vybudované inženýrské sítě bezúplatně převést Budoucímu prodávajícímu.

8. Budoucí kupující se v kupní smlouvě zaváže zaplatit smluvní pokutu pro případ, že:

a) nebude dodržen termín dokončení hrubé stavby Výrobního závodu, do 3 let od data zaplacení kupní ceny smluvní pokutu ve výši 0,5 násobku kupní ceny (bez DPH),

b) nebude stavba Výrobního závodu řádně zkolaudována do 5 let od data zaplacení kupní ceny smluvní pokutu ve výši 0,5 násobku kupní ceny (bez DPH).

III.

Doba pro uzavření budoucí smlouvy, rozvazovací podmínka

1. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou ze smluvních stran k uzavření budoucí smlouvy v ujednané době, a to do tří měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na vybudování staveb Výrobního závodu blíže vymezeného v článku I. Smlouva musí být uzavřena do šedesáti dnů ode dne doručení výzvy oprávněné strany. Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah smlouvy určil soud.
2. Závazek Budoucího prodávajícího převést na Budoucí kupující vlastnícké právo k Předmětu prodeje je podmíněn splněním dohodnuté podmínky podle ust. § 548 odst. 2 OZ, přičemž se smluvní strany dohodly, že touto podmínkou je nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, na jehož základě bude možné vybudovat na pozemcích parc. č. 1266/3 a parc. č. 1253/2, vše v k. ú. Prachatice stavbu Výrobního závodu, a to v rozsahu dle přílohy č. 4 k této smlouvě do dvou let ode dne uzavření této smlouvy. Pokud v této ujednané době nebude vydáno stavební povolení a nenabyde právní moci, pozbývá tato smlouva účinnosti, tímto dnem zanikne.

IV.

Kupní cena dle budoucí smlouvy

Dohodou smluvních stran se sjednává kupní cena prodáváných pozemků ve výši 430 Kč/m², tj. celkem 1.534.240 Kč + DPH v sazbě platné (slovy: Jedenmilionpěttřicetčtyřitisícdvěstěčtyřicet korun českých + DPH v sazbě platné) (dále jen "kupní cena").

Kupní cenu včetně DPH zaplatí Oprávněný Zavázanému na základě uzavřené Kupní smlouvy a faktury vystavené zavázaným, se lhůtou splatnosti do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy. Datem vystavení faktury bude datum uzavření kupní smlouvy. Oprávněný souhlasí s tím, že do doby, než bude zavázanému zaplacená celá kupní cena připsáním na jeho bankovní účet, budou všechny podepsané originály kupní smlouvy uloženy u Zavázaného. Návrh na vklad vlastníckého práva do katastru nemovitostí podle budoucí smlouvy podá Zavázaný do sedmi pracovních dnů ode dne zaplacení ujednané kupní ceny.

V.

Práva a povinnosti stran

1. Oprávněný je povinen obstarat na svůj náklad vyřízení všech úředních záležitostí spojených se zajištěním příslušných povolení pro stavby dle stavebního zákona.
2. Oprávněný je počínaje podpisem této smlouvy oprávněn i za účasti třetích osob provádět na pozemku sondy, měření a práce směřující k přípravě výstavby výrobního závodu. Budoucí prodávající se zavazuje vystavit budoucímu kupujícímu listiny potřebné k tomu, aby Budoucí kupující mohl uplatnit toto své právo vůči třetím osobám a úřadům, např. plné moci, svolení vlastníka apod.
3. Oprávněný potvrzuje, že byl zavázaným upozorněn na skutečnost, že předmět prodeje je propachtován (viz článek II. odst. 3 písm. a). Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí dnem převodu vlastnictví na oprávněného. Kopie nájemní smlouvy byla oprávněnému předána.
4. Oprávněný se zavazuje dokončit Hrubou stavbu do 3 let ode dne zaplacení kupní ceny a dále se zavazuje celou stavbu Výrobního závodu řádně dokončit (vydání kolaudačního souhlasu nebo obdobného souhlasu k užívání stavby dle stavebního zákona) do 5 let ode dne zaplacení kupní ceny.

VI.

Odstoupení od smlouvy

Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy, jestliže bude při provádění průzkumu pozemků pro potřeby stavebního řízení a projektové přípravy (hydrogeologický a radonový průzkum, inženýrsko - geologický průzkum, atp.) na předmětných pozemcích zjištěna kontaminace půdy takového rozsahu, že by bylo možné provést výstavbu Výrobního závodu pouze s vynaložením nepřiměřeně vysokých nákladů na likvidaci kontaminace pozemků.

VII.

Zveřejnění

1. Prodávající prohlašuje, že tento právní úkon splňuje zákonné podmínky pro jeho platnost, které jsou dány tím, že
 - záměr města Prachatice prodat převáděnou nemovitost byl schválen usnesením zastupitelstva města dne 25.7.2022, vyvěšen dne 01.08.2022 na úředních deskách městského úřadu po zákonem stanovenou dobu před konečným projednáním, aby se

k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Vzhledem k tomu, že v uvedeném termínu nedošla žádná nabídka, byla lhůta pro zveřejnění záměru prodloužena vždy o 30 dnů. V termínu od 30.6.2023 do 31.7.2023 byla podána nabídka kupujícího.

- prodej převáděné nemovitosti kupujícímu byl schválen usnesením zastupitelstva města Prachatic dne 11.9.2023, usnesení č. 123/2023.

2. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy a všech případných dodatků podléhajících uveřejnění zajistí Prodávající. Kupní smlouva bude zveřejněna v registru smluv před podáním návrhu na vklad vlastnického práva k prodávaným nemovitým věcem do katastru nemovitostí.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze písemným dodatkem podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
3. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, uzavírají ji po dokonalém uvážení a podle své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují ke smlouvě své podpisy.

V Prachaticích 2.4. 2024

V 71 dne 20. 9. 2024

Budoucí prodávající:

Město Prachatice

.....
Ing. Jan Bauer
starosta

Budoucí kupující:

Cesarami s.r.o.

.....
MUDr. Zsolt Kecskeméthy, Ph.D
jednatel



Město Prachatice

Velké náměstí 3, 383 01 Prachatice

Prachatice 29.06.2023

ZÁMĚR

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 25.07.2022 přijalo usnesení č. 606/2022, ve kterém:

schvaluje zveřejnění záměru výběrového řízení na prodej pozemků v průmyslové zóně v Prachaticích: pozemek parc. č. 1266/3 o výměře 360 m² a pozemku č. parc. 1253/2 o výměře 3 208 m² odděleného dle geometrického plánu č. 3582-97/2017, vše v k.ú. Prachatice na výstavbu výrobního závodu, za cenu min. 400 Kč/m² s bezúplatným věcným břemenem – služebností práva vedení odvodňovacího žlabu a přístupu za účelem jeho oprav pro město Prachatice.

Nabídka musí obsahovat:

- a) podnikatelský záměr;
- b) cenu minimálně 400 Kč/m² (+ DPH v sazbě platné);
- c) souhlas s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní na prodej parcel pro stavbu dle záměru s termínem uzavření kupní smlouvy do dvou let od podpisu smlouvy o smlouvě budoucí a s termínem dokončení stavby (tj. vydání kolaudačního souhlasu) do 5 let od data zaplacení kupní ceny (kupní smlouva bude uzavřena po vydání příslušného pravomocného povolení na stavbu dle záměru);
- d) souhlas se zaplacením kupní ceny včetně DPH do 30 dnů od data podpisu kupní smlouvy;
- e) souhlas s předkupním právem pro město Prachatice do doby vydání kolaudačního souhlasu za prodejní cenu;
- f) souhlas s odstoupením od kupní smlouvy a se smluvní pokutou ve výši 0,5 násobku kupní ceny, v případě nedodržení termínu dokončení hrubé stavby, tj. obvodové zdi a střecha, do 3 let roku od data zaplacení kupní ceny; v případě odstoupení od smlouvy souhlas s bezúplatným převodem vybudovaných inženýrských sítí na město Prachatice;
- g) souhlas se smluvní pokutou ve výši 0,5 násobku kupní ceny v případě nedodržení termínu vydání kolaudačního souhlasu do 5 let od zaplacení kupní ceny.

Nabídky v zalepených obálkách, označených „Prodej pozemku č. parc. 1266/3 a pozemku č. parc. 1253/2 k.ú. Prachatice - Průmyslová zóna NEOTEVÍRAT“ se budou přijímat na podatelně MěÚ Prachatice do 30 dnů od vyvěšení záměru. V případě, že v uvedeném termínu nedojde na podatelnu žádná nabídka, záměr výběrového řízení se prodlužuje vždy o dalších 30 dnů.

Město Prachatice si vyhrazuje právo od záměru odstoupit a nevybrat žádného kupujícího.

Nabídky se přijímají na podatelně MěÚ Prachatice v pracovní době od 30.06. do 31.07.2023 do 16:30 hodin.

Ing. Jan Bauer v. r.
starosta města

Vyvěšeno: 29.06.2023

Svěšeno: 01.08.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Daňové účely, č.j.: 111 pro Město Prachatice

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550094 Prachatice

Kat.území: 732630 Prachatice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice	00250627	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		1253/2	3208	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
		1266/3	360	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Směnná smlouva V13 1239/2000 ze dne 30.6.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 30.6.2000.

POLVZ:365/2000

Z-100365/2000-306

Pro: Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice

RČ/IČO: 00250627

- o Kupní smlouva V11 1281/2000 ze dne 30.6.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 13.7.2000.

POLVZ:446/2000

Z-100446/2000-306

Pro: Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice

RČ/IČO: 00250627

- o Kupní smlouva V11 2326/2000 ze dne 11.12.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 14.12.2000.

POLVZ:19/2001

Z-100019/2001-306

Pro: Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice

RČ/IČO: 00250627

- o Kupní smlouva V11 2461/2000 ze dne 21.12.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 27.12.2000.

POLVZ:68/2001

Z-100068/2001-306

Pro: Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice

RČ/IČO: 00250627

- o Kupní smlouva V11 2462/2000 ze dne 20.12.2000.
Právní účinky vkladu ke dni 27.12.2000.

POLVZ:70/2001

Z-100070/2001-306

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550094 Prachatice

Kat.území: 732630 Prachatice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301
Prachatice

RČ/IČO: 00250627

o Kupní smlouva V11 852/2001 ze dne 11.5.2001. Právní účinky vkladu ke dni 25.5.2001.

POLVZ:312/2001

Z-100312/2001-306

Pro: Město Prachatice, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301
Prachatice

RČ/IČO: 00250627

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1253/2	85014	3208
1266/3	85014	360

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2024 10:17:19

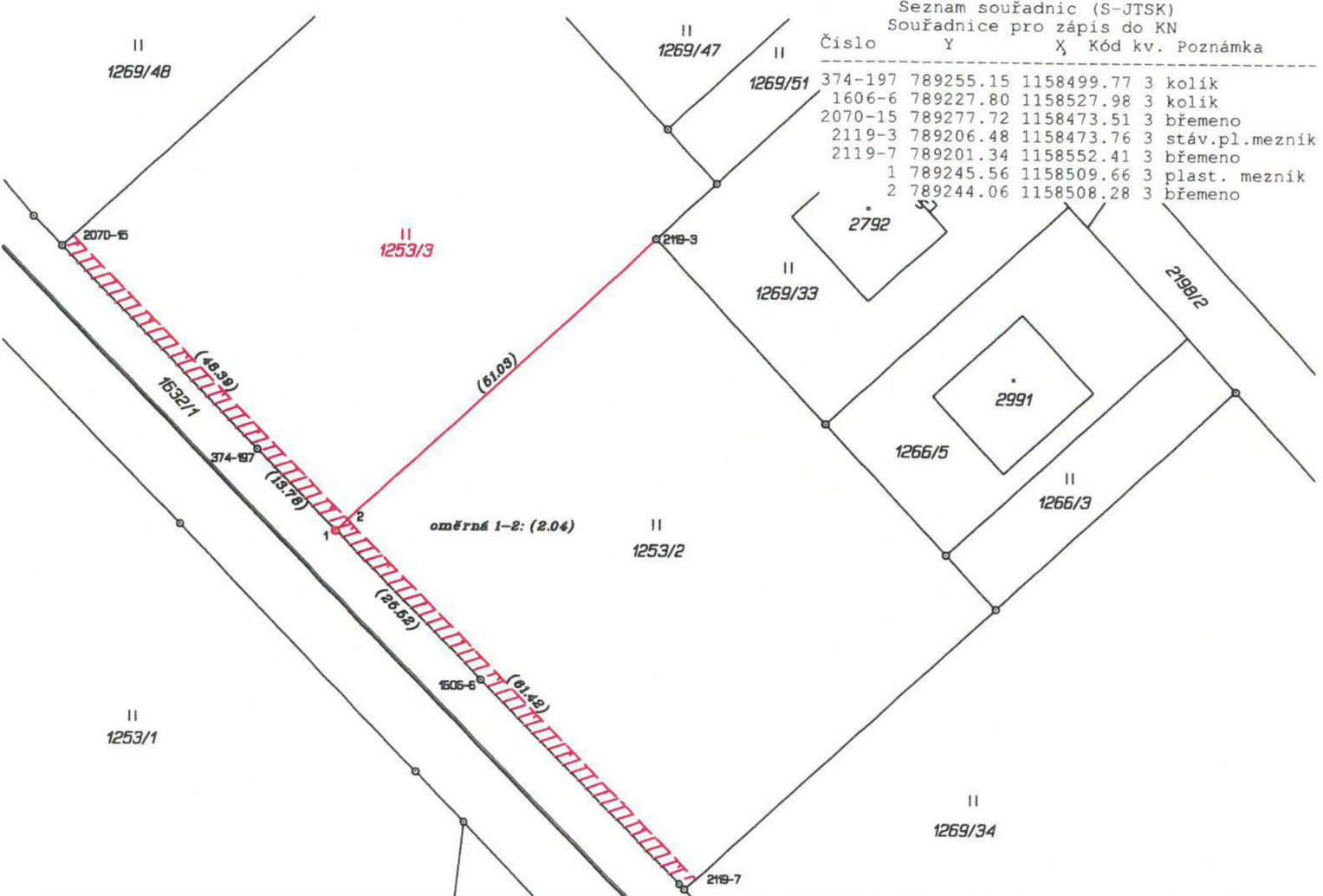
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²			ha	m ²				ha	m ²				
1253/2	62	89	travní p.	1253/2	32	08	travní p.		2	1253/2	10001	32	08		
	62	89		1253/3	30	81	travní p.		2	1253/2	10001	30	81		

Druh věcného břemene: právo vedení a údržby odvodňovacího žlabu
 Oprávněný: vlastník odvodňovacího žlabu

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
1253/2		85014	32	08		1253/3		85014	30	81	



GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Neužil	Jméno, příjmení: Ing. Petr Neužil
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2069/2001	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2069/2001
	Dne: 26. května 2017 Číslo: 31/2017	Dne: 8. června 2017 Číslo: 29/2017
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOPLAN Prachatice Družstevní 92, Prachatice tel. 388 319 890, www.geoplanpt.cz	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel.	
Číslo plánu: 3582-97/2017 Okres: Prachatice Obec: Prachatice Kat. území: Prachatice Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plasovými mezníky	KÚ pro Jihočeský kraj KP Prachatice Marie Krausová PGP-350/2017-306 2017.06.08 11:15:43 CEST	

