

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

- (1) **Icon Park s.r.o.**, IČO: 09767274, se sídlem Ovocný trh 1096/8, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 342218 (dále jen „**Prodávající**“)
- (2) **Statutární město Kladno**, IČO: 00234516, se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně též „**Strany**“, samostatně též „**Strana**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Kupující si přeje realizovat projekt zřízení nových dětských skupin, které by byly provozovány v Předmětu převodu, jak je tento pojem definován níže (dále jen „**Projekt**“). Kupující si přeje Projekt financovat zejména z prostředků získaných na základě žádosti, kterou podá dle výzvy vydané Ministerstvem práce a sociálních věcí, na základě níž bude mít možnost žádat o dotaci v souvislosti s vybudováním jedné či více nově zřízených dětských skupin, v nichž se za podmínek zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Dotační výzva**“). Za účelem spolupráce při Projektu Strany dne 4.1.2025 uzavřely dohodu o spolupráci na projektu nových dětských skupin (dále jen „**Dohoda**“).
- 1.2 Prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 513/1 v katastrálním území Dubí u Kladna (dále jen „**Stávající pozemek**“). Na části Stávajícího pozemku, která je specifikovaná v Příloze 1 a která bude oddělena a zapsána do katastru nemovitostí jako samostatný pozemek, (dále jen „**Pozemek pod budovou**“), Prodávající vybudoval budovu (komerční objekt) účelově určenou pro občanskou vybavenost, která je specifikována v Příloze 1 a nachází se ke dni uzavření této Smlouvy ve stavu rozestavěnosti (dále jen „**Budova**“).
- 1.3 Kupující si přeje za podmínek uvedených v této Smlouvě od Prodávajícího koupit
 - (a) rozestavěnou jednotku, která bude vymezena v rozestavěné Budově a bude zahrnovat rozestavěné nebytové prostory specifikované v Příloze 1 a spoluvlastnický podíl na Budově a Pozemku pod budovou (dále jen „**Jednotka**“), a to ve stavu specifikovaném v Příloze 1 (dále jen „**Stupeň provedení**“);
 - (b) pozemek, který vznikne oddělením od Stávajícího pozemku a je specifikován v Příloze 1 (dále jen „**Zahrada**“);(Jednotka ve Stupni provedení a Zahrada dále společně jen „**Předmět převodu**“).
- 1.4 Prodávající bere na vědomí, že Kupující má zájem koupit od Prodávajícího Předmět převodu výhradně za podmínky, že na základě žádosti, kterou Kupující podá v souladu s Dotační výzvou, bude vydáno rozhodnutí (právní akt) o poskytnutí podpory (dotace) pro Projekt, na základě něhož bude moci Kupující čerpat dotaci v rozsahu specifikovaném

v čl. 1.8 písm. (a) Dohody (dále jen „**Rozhodnutí o poskytnutí dotace**“ a „**dotace**“) a získá peněžní prostředky pro úhradu DPH.

- 1.5 V případě, že budou splněny podmínky uvedené v čl. 1.4, za níž má Kupující zájem koupit Předmět převodu, přeje si Kupující koupit od Prodávajícího spolu s Předmětem převodu také nebytové prostory specifikované v Příloze 3 a spoluvlastnický podíl na Budově a Pozemku pod budovou (dále jen „**Druhá jednotka**“ nebo „**Druhý předmět převodu**“).
- 1.6 Pro vyloučení pochybností Strany konstatují, že nabytím vlastnického práva k Předmětu převodu a Druhému předmětu převodu nabude Kupující vlastnické právo k celé Budově, Pozemku pod budovou a k Zahradě.

2. Postup Stran do uzavření Kupní smlouvy

- 2.1 Kupující za účelem získání Rozhodnutí o poskytnutí dotace podá žádost v souladu s Dotační výzvou a následně bude postupovat tak, aby vytvořil příznivé podmínky pro vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
- 2.2 Prodávající provede všechny úkony potřebné k zápisu Pozemku pod budovou a Zahrady do katastru nemovitostí jako samostatných pozemků. Na žádost Prodávajícího Kupující poskytne za tímto účelem potřebnou součinnost.
- 2.3 Prodávající provede všechny úkony potřebné k tomu, aby Budova byla ve sjednaném Stupni rozestavěnosti až do dne jejího předání Kupujícímu na základě Kupní smlouvy (jak je tento pojem definován níže), zejména provede veškerá rozumná opatření k jejímu zabezpečení před běžnými příčinami poškození, jako jsou např. povětrnostní vlivy či vstup neoprávněných osob.
- 2.4 Prodávající je oprávněn na Pozemku pod budovou a na Zahradě zřídit ve prospěch třetích osob, kterými mohou být pouze vlastníci nebo provozovatelé inženýrských sítí, služebnosti inženýrských sítí nebo jiná věcná břemena v obdobném rozsahu za podmínky, že taková zatížení nebudou omezovat vlastníka Pozemku pod budovou a Zahrady v jejich běžném užívání.

3. Uzavření Kupní smlouvy

- 3.1 Strany se vzájemně zavazují, že za podmínek uvedených v této Smlouvě spolu uzavřou kupní smlouvu vztahující se k Předmětu převodu a Druhému předmětu převodu (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to způsobem sjednaným v čl. 3.2 až 3.4.
- 3.2 Strany sjednávají, že
 - (a) výše kupní ceny za Předmět převodu bude činit 35.939.000,- Kč (slovy: třicet pět milionů devět set třicet devět tisíc korun českých) plus daň z přidané hodnoty z uvedené částky ve výši stanovené právními předpisy (dále jen „**Kupní cena**“);
 - (b) výše kupní ceny za Druhý předmět převodu bude činit 3.000.000 Kč (tři miliony korun českých) plus daň z přidané hodnoty z uvedené částky ve výši stanovené právními předpisy (dále jen „**Druhá kupní cena**“).

Strany souhlasně konstatují, že Kupní cena je sjednána ve výši jeho obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, dle znaleckého posudku č. 093336/2024, vypracovaného [REDACTED], znalcem a certifikovaným odhadcem dne 9. 12. 2024.

- 3.3 Kupující je povinen zaslat Prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy (dále jen „Výzva“) do deseti (10) pracovních dní ode dne, kdy mu bude doručeno Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
- 3.4 Nedohodnou-li se Strany jinak,
- (a) Prodávající do deseti (10) pracovních dní od doručení Výzvy doručí Kupujícímu tři (3) stejnopisy návrhu Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Prodávajícího;
 - (b) Kupující do dvaceti (20) pracovních dní od doručení návrhu Kupní smlouvy podle písm. (a) uzavře s Prodávajícím Kupní smlouvu a předá Prodávajícímu nejméně jeden (1) stejnopis Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy obou Stran.

4. Prohlášení Prodávajícího

- 4.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že
- (a) je výlučným vlastníkem Stávajícího pozemku, jehož součástí je budoucí Předmět převodu a Druhý předmět převodu, který je stavebně dokončen včetně povrchů, zařizovacích předmětů (vyjma vybavení) a výmalby;
 - (b) nejsou vedena soudní, rozhodčí, správní nebo jiná řízení (včetně exekučního nebo insolvenčního řízení), která se týkají Předmětu převodu (popř. Druhého předmětu převodu) nebo v rámci nichž nebo na základě nichž by mohlo být na Předmětu převodu nebo Druhém předmětu převodu zřízeno zástavní právo nebo by Předmět převodu nebo Druhý předmět převodu mohl být předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce;
 - (c) je k uzavření a plnění této Smlouvy oprávněn a uzavření a plnění této Smlouvy není v rozporu s žádnými právními předpisy ani jakýmkoli veřejnoprávními opatřeními nebo rozhodnutími pro něj závaznými, v důsledku čehož by mohl způsobit újmu Kupujícímu;
 - (d) není ve stavu úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, ani tento stav nehrozí, nebyl na něj podán insolvenční návrh ani tento návrh sám nepodal;
 - (e) nebyl podán návrh na nařízení exekuce jeho majetku;
 - (f) tato Smlouva pro něj zakládá platné a vymahatelné povinnosti podle právního řádu České republiky;
 - (g) uzavřením této Smlouvy neporušuje žádnou svoji povinnost plynoucí ze smlouvy nebo dohody uzavřené v minulosti nebo jinou povinnost či zákaz plynoucí z právních předpisů, jimiž se řídí;

- (h) není stranou výlučných ani společných závazků, na základě kterých by eventuální věřitelé mohli podle § 589 a násl. občanského zákoníku odporovat této Smlouvě;
- (i) nezatajil Kupujícímu žádné skutečnosti, které by mohly mít pro Kupujícího význam pro jeho rozhodování o uzavření této Smlouvy.

4.2 Prodávající se zavazuje, že jeho prohlášení uvedená v čl. 4.1

- (a) jsou pravdivá, přesná a úplná ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy;
- (b) budou pravdivá přesná a úplná až do uzavření Kupní smlouvy, s výjimkou případů výslovně sjednaných v této Smlouvě odchylně.

5. Další ujednání

5.1 Kupující bere na vědomí, že Předmět převodu a Druhý předmět převodu může být na základě právního jednání Prodávajícího nebo jiných právních skutečností zatížen věcnými břemeny či jinými právy zřízenými za účelem umožnění vedení inženýrských sítí na příslušných pozemcích. Prodávající prohlašuje, že taková věcná břemena či jiná práva podstatným způsobem neomezí Kupujícího v běžném užívání Předmětu převodu a Druhého předmětu převodu a v souvislosti s jejich existencí Kupujícímu nebudou vznikat žádné další náklady.

5.2 Kupující bere na vědomí, že

- (a) Prodávající předpokládá, že ke dni uzavření Kupní smlouvy budou na Předmětu převodu a Druhém předmětu převodu váznout věcná práva a omezení (zástavní právo, zákaz zcizení, zákaz zatížení) zřízená ve prospěch TRINITY BANK, a.s., která prostřednictvím úvěru poskytnutého Prodávajícímu financuje pořízení pozemků a výstavbu bytových domů a související infrastruktury, kterou Prodávající realizuje mimo jiné na Stávajícím pozemku (dále jen „**Financující subjekt**“) za účelem zajištění dotčeného úvěru (dále jen „**Práva financujícího subjektu**“);
- (b) před uzavřením Kupní smlouvy Prodávající předá Kupujícímu potvrzení Financujícího subjektu o podmínkách zániku Práv financujícího subjektu váznoucích na Předmětu převodu a Druhém předmětu převodu;
- (c) Prodávající požádá Financující subjekt o podání návrhu na výmaz Práv financujícího subjektu váznoucích na Předmětu převodu a Druhém předmětu převodu v katastru nemovitostí (nebo o předání listin potřebných k podání takového návrhu) do pěti (5) dnů od uzavření Kupní smlouvy, avšak nejpozději bude návrh na výmaz Práv financujícího subjektu váznoucích na Předmětu převodu a Druhém předmětu převodu podán před podáním návrhu na vklad dle Kupní smlouvy.

6. Odstoupení od Smlouvy

6.1 Strany sjednávají, že každá ze Stran může od této Smlouvy odstoupit nebo ji jiným způsobem jednostranně ukončit nebo zrušit pouze v případech a za podmínek výslovně sjednaných v této Smlouvě.

- 6.2 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v kterémkoli z níže uvedených případů:
- (a) Rozhodnutí o poskytnutí dotace nebude vydáno ani do dne 31. července 2025 nebo nebude dotace schválena ve výši a rozsahu uvedeném v čl. 1.8, písm. (a) Dohody;
 - (b) některé z prohlášení Prodávajícího v čl. 4 se ukáže být nepravdivým;
 - (c) Prodávající bude v prodlení se splněním povinnosti podle čl. 3.4;
 - (d) do konce lhůty pro odeslání Výzvy nebude uzavřena smlouva o poskytnutí peněžitého daru mezi Kupujícím a *Nadačním fondem akceptovatelným pro Kupujícího*;
 - (e) bude zahájeno insolvenční řízení vůči Prodávajícímu jako dlužníkovi podle insolvenčního zákona;
 - (f) nebude-li nejpozději ve lhůtě, ve které je Kupující povinen podat Výzvu dle čl. 3.4 této Smlouvy předloženo potvrzení Financujícího subjektu o podmínkách zániku Práv financujícího subjektu váznoucích na Předmětu převodu a Druhém předmětu převodu nebo nedojde-li k výmazu Práv financujícího subjektu dle čl. 5.2 písm. (a) této Smlouvy nejpozději do čtyř (4) měsíců od uzavření Kupní smlouvy;
 - (g) Kupující bude povinen vrátit dotaci dle čl. 1.4 této Smlouvy nebo její část.
- 6.3 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v kterémkoli z níže uvedených případů:
- (a) Rozhodnutí o poskytnutí dotace nebude vydáno ani do dne 31. července 2025;
 - (b) Kupující bude v prodlení se splněním povinnosti podle čl. 3.3;
 - (c) Kupující bude v prodlení se splněním povinnosti podle čl. 3.4;
- 6.4 Odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí v něm být uveden důvod, jinak je neplatné a Strany k němu nebudou přihlížet.
- 6.5 Kterákoli ze Stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy vždy až poté, co druhou Stranu na její písemně upozorní na existenci důvodu pro odstoupení a poskytne jí lhůtu k odstranění takového důvodu v délce nejméně třicet (30) dnů.
- 6.6 Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že v případě odstoupení od této Smlouvy je Kupující oprávněn odstoupit též od uzavřené Kupní smlouvy s tím, že v případě odstoupení od této Smlouvy nebo Kupní smlouvy si jsou Strany povinny vrátit vzájemně vše, co již plnily, a zároveň Prodávající je povinen nahradit veškeré náklady Kupujícímu, které Kupující vynaložil na přípravu Žádosti a na realizaci Projektu (zejm. náklady na znalecké posudky a náklady na již případně provedené úpravy a pořízené vybavení, včetně projektové dokumentace a inženýrinky).
- 7. Ostatní ujednání**
- 7.1 Dotační výzva. Odkazuje-li tato Smlouva na Dotační výzvu (resp. požadavky uvedené v Dotační výzvě), má se tím na mysli (i) Dotační výzva v aktuálně účinném znění a (ii) související dokumenty, které stanoví závazná pravidla pro postup dle Dotační výzvy, v aktuálně účinném znění.

- 7.2 Změny Smlouvy. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Stran. Za dodržení písemné formy nebude pro účel předchozí věty považována prostá výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv. Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je ve smyslu § 564 občanského zákoníku vyloučena.
- 7.3 Osobní údaje. Město je správcem osobních údajů subjektů údajů ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a prohlašuje, že případné osobní údaje fyzických osob získané v souvislosti s plněním této Smlouvy zpracuje pouze k účelu danému Smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách www.mestokladno.cz v sekci Ochrana osobních údajů.
8. **Závěrečná ustanovení**
- 8.1 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2 Schválení orgány Města. Nabytí Předmětu převodu bylo odsouhlaseno Zastupitelstvem města Kladna na jeho 8. zasedání dne 16. 12. 2024.
- 8.3 Přílohy. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- (a) Příloha 1: Specifikace Předmětu převodu;
 - (b) Příloha 2: Specifikace Druhého předmětu převodu.
- 8.4 Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení a Kupující obdrží dvě (2) vyhotovení.

14. 01. 2025
V Kladně dne _____

Statutární město Kladno
Mgr. František Bureš
Statutární náměstek primátora



14. 01. 2025
V Kladně dne _____

Icon Park s.r.o.

Jednatel