

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTÍ

mezi

Městem Cheb
jako prodávajícím

a

Accolade CZ XVII, s.r.o., člen koncernu
jako kupujícím

TATO SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTÍ (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA V DEN, MĚSÍC A ROK UVEDENÝ NÍŽE MEZI NÁSLEDUJÍCÍMI SMLUVNÍMI STRANAMI:

(1) **Město Cheb**, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb, PSČ 350 20, IČO: 00253979, zastoupené Mgr. Antonínem Jalovcem, starostou města

(dále jen „**Prodávající**“)

a

(2) **Accolade CZ XVII, s.r.o., člen koncernu**, IČO 04677587, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 252012, zastoupená Mgr. Milanem Kratinou, jednatelem

(dále jen „**Kupující**“)

(Kupující a Prodávající dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

(i) pozemku parc.č. 174/2 o výměře 5624 m²,

(ii) pozemku parc.č. 174/7 o výměře 2579 m²,

vše k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb, zapsaných na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb; a dále pozemků:

(i) pozemku parc.č. 219/1

(ii) pozemku parc.č. 219/16

vše k.ú. Dolní Dvory, obec Cheb, zapsaných na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2 Na základě geometrického plánu č. 219-42/2017 vyhotoveného Ing. Gajdošem, Geodetická kancelář, Čapkova 31, Cheb, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb dne 12.05.2017 pod číslem PGP-476/2017-402, byly

(i) z pozemku parc.č. 219/1 odděleny pozemky parc.č. 219/104 o výměře 42814 m² a 219/105 o výměře 590 m²,

(ii) z pozemku parc.č. 219/16 odděleny pozemky parc.č. 219/106 o výměře 5506 m², 219/107 o výměře 216 m², 219/108 o výměře 1323 m², 219/109 o výměře 5282 m², 219/110 o výměře 2308 m², 219/111 o výměře 2609 m² a 219/112 o výměře 1319 m²,

vše v k.ú. Dolní Dvory, obec Cheb (dále jen „**Geometrický plán**“). Geometrický plán tvoří **Přílohu 2** této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT KOUPE

2.1 Předmětem koupě dle této Smlouvy jsou:

(i) pozemky parc.č. 174/2 a 174/7 oba v k.ú. Hradiště u Chebu,

(ii) pozemek parc.č. 219/104 v k.ú. Dolní Dvory, který vznikl oddělením na základě Geometrického plánu z pozemku parc.č. 219/1, a

- (iii) pozemky parc.č. 219/106, 219/107, 219/108, 219/109 a 219/111 vše v k.ú. Dolní Dvory, které vznikly oddělením na základě Geometrického plánu z pozemku parc.č. 219/16

(dále společně jen „**Pozemky**“).

- 2.2 Prodávající tímto prodává, odevzdává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Pozemkům s veškerými součástmi a příslušenstvím a veškerými k němu příslušejícími právy a povinnostmi za Kupní cenu, jak je uvedena v článku 3.1 níže, a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto od Prodávajícího Pozemky kupuje do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Pozemky převzít a zaplatit Prodávajícímu za Pozemky Kupní cenu.
- 2.3 Kupující Pozemky kupuje za účelem realizace stavebního záměru Kupujícího, jak je tento specifikován v čl. 7.7 níže.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1 Smluvní strany sjednávají kupní cenu za jeden metr čtvereční Pozemku ve výši **490 Kč/m²**. Celková kupní cena za Pozemky tedy činí 32.316.970,- Kč, plus DPH ve výši 6.786.564 Kč, tedy celková cena včetně DPH činí 39.103.534 Kč (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2 Kupní cena ve výši **39.103.534 Kč** byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na jeho účet č.: 26016-528331/0100 („**Účet Prodávajícího**“), variabilní symbol **3154111922**, vedený u Komerční banky, a.s., což Smluvní strany stvrzují podpisem této Smlouvy.
- 3.3 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, která bude hrazena v souvislosti s převodem vlastnického práva dle této Smlouvy, je Kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí, která bude hrazena v souvislosti s převodem vlastnického práva dle této Smlouvy, uhradí na účet příslušného finančního úřadu na základě této Smlouvy Kupující, jakožto nabyvatel vlastnického práva k Pozemku. V souvislosti s uvedeným v předchozí větě Kupující taktéž vyhotoví příslušné daňové přiznání a toto podá u příslušného finančního úřadu, k čemuž se mu Prodávající zavazuje poskytnout veškerou vyžadovanou součinnost.
- 3.4 Kupující se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, která se týká převodu vlastnického práva k Pozemkům dle této Smlouvy, v zákonné lhůtě.

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

4.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že k datu podepsání této Smlouvy:

- (a) Pozemky nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména předkupními právy, zástavními právy, právy stavby, právy třetích osob ve formě práv nájmu nebo jiných práv či omezení a zatížení ve prospěch třetích osob s výjimkou věcných břemen evidovaných ke dni uzavření této Smlouvy ve vztahu k Pozemkům, resp. v případě Pozemků specifikovaných v čl. 2.1 výše ve vztahu k pozemkům, ze kterých tyto Pozemky vznikly, v katastru nemovitostí (tato věcná břemena jsou uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu 1 této Smlouvy), která však neomezují Kupujícího v realizaci jeho záměru výstavby na Pozemcích;
- (b) Pozemky jsou prosté jakýchkoliv jiných právních vad, včetně, nikoliv však výlučně, nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky ani neprobíhá žádný soudní spor nebo správní řízení ve vztahu k Pozemkům;
- (c) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemků ve prospěch jakékoli třetí osoby.

- 4.2 Prodávající se zavazuje, že po dni podpisu této Smlouvy až do dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jiná jednání k převodu nebo zatížení Pozemků (zcela či částečně), a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Pozemků, ani neprovede faktickou změnu, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Kupujícího s ohledem na koupi Pozemků bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího.

5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 5.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Pozemkům k datu podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh**“).
- 5.2 Návrh podá Prodávající do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Návrh podepsaly obě Smluvní strany současně s podpisem této Smlouvy. Nesplní-li Prodávající svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu předložit Kupujícímu Návrh s vyznačeným razítkem podatelny Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb dokládajícím, že Návrh byl u tohoto katastrálního úřadu podán.
- 5.3 Pokud bude Návrh zamítnut pravomocným rozhodnutím, Smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemkům na Kupujícího, přičemž znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze Smluvních stran může vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do čtrnácti (14) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění do čtrnácti (14) dnů od obdržení výzvy, nebude-li existovat zákonná povinnost Prodávajícího projednat změny smlouvy v orgánech Prodávajícího. V takovém případě se Prodávající zavazuje, že k projednání změn smlouvy v orgánech Prodávajícího dojde v nejkratší možné lhůtě, a následně, budou-li změny příslušnými orgány Prodávajícího odsouhlaseny, že k uzavření smlouvy dojde taktéž v nejkratší možné lhůtě po odsouhlasení příslušných změn v orgánech Prodávajícího.

6. PRÁVO UŽÍVAT POZEMKY

- 6.1 Kupující bude oprávněn užívat Pozemky ode dne podání Návrhu u příslušného katastrálního úřadu.

7. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- 7.1 Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch Prodávajícího k Pozemkům předkupní právo jako právo věcné, spočívající v povinnosti Kupujícího nabídnout Prodávajícímu Pozemky ke koupi v případě převodu Pozemků koupěchtivému (dále jen „**Předkupní právo**“).
- 7.2 Pro účely předchozího článku se za převod Pozemků nepovažuje převod Pozemků z Kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo ke dni převodu bude tvořit s Kupujícím koncern ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

- 7.3 Pokud Prodávající nevyužije svého práva Pozemky koupit, přechází povinnost Předkupního práva na koupěchtivého, pokud je kupní smlouva týkající se převodu vlastnického práva k Pozemkům mezi koupěchtivým a Kupujícím realizována.
- 7.4 Kupující je povinen písemně učinit Prodávajícímu nabídku, která bude obsahovat všechny podmínky smlouvy uzavřené s koupěchtivým, s výjimkou kupní ceny, kde se uplatní následující článek této Smlouvy („**Nabídka**“).
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že součástí Nabídky bude následující kupní cena. Smluvní strany se dohodly, že Kupující písemně nabídne Prodávajícímu Pozemky ke koupi za cenu, za kterou Pozemky od Prodávajícího koupil („**Kupní cena za Pozemky**“).
- 7.6 Pokud Nabídku Prodávající přijme, uskuteční se následující koupě za stejných podmínek, jako by byla sjednána mezi Kupujícím a koupěchtivým, s výjimkou kupní ceny, kde se uplatní Kupní cena za Pozemky. Kupní smlouva s Prodávajícím v takovém případě musí být uzavřena bezodkladně v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu kupní smlouvy třeba, přičemž v takovém případě Prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Prodávající doručena Nabídka (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), maximálně do 90 dnů od doručení Nabídky na využití předkupního práva Prodávajícímu. V opačném případě Předkupní právo zaniká. Kupní cena za Pozemky bude v takovém případě uhrazena Kupujícím bez zbytečného odkladu poté, kdy bude kupní smlouva dle tohoto článku Smlouvy uzavřena a bude podán návrh na vklad vlastnického práva Prodávajícího dle této kupní smlouvy.
- 7.7 Předkupní právo je sjednáno do doby realizace stavebního záměru Kupujícím na Pozemky, kterým je realizace výrobní a/nebo skladové haly. Stavební záměr Kupujícího se považuje za realizovaný, je-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí umožňující užívání haly specifikované v předchozí větě („**Rozhodnutí**“). Předkupní právo tedy automaticky zaniká okamžikem vydání Rozhodnutí. Kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí Prodávajícímu.

Jakmile dojde k zániku Předkupního práva dle tohoto článku Smlouvy, Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícím veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva z veřejného seznamu (v takovém případě bezodkladně poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž v takovém případě Prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů), jinak bez zbytečného odkladu poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).

- 7.8 Předkupní právo se zřizuje bezplatně.
- 7.9 Předkupní právo vzniká vkladem Předkupního práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Předkupního práva do katastru nemovitostí podá Prodávající spolu s Návrhem. Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu dle předchozí věty nese Kupující.

8. SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si při plnění této Smlouvy maximální součinnost a jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a vyvinout všechny možné právní kroky, které se jeví jako nezbytné.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1 Náklady vzniklé v souvislosti s podáním Návrhu nese Kupující. Kupující je povinen tyto náklady, stejně jako náklady dle čl. 7.9 výše, uhradit Prodávajícímu bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 9.2 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní mohou zaniknout pouze splněním. Vzájemné pohledávky mohou zaniknout započtením pouze na základě dohody Smluvních stran učiněné formou písemného dodatku k této Smlouvě, není-li v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak.
- 9.3 Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran, a § 1893 a § 2149 Občanského zákoníku.
- 9.4 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 9.5 Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto Smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se Smluvními stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do šedesáti (60) dnů, si Smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky. Účastníci smlouvy ujednali v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud Prodávajícího.
- 9.6 Tato Smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech v českém jazyce. Prodávající obdrží 3 stejnopisy, z nichž 1 stejnopis předloží příslušnému katastrálnímu úřadu. Kupující obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
- 9.7 Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 9.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 9.9 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že ji neuzavřely v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání smluvních stran.
- 9.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 2 – Geometrický plán.
- 9.11 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Prodávající se zavazuje realizovat uveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

Doložka dle zákona o obcích: Záměr Budoucího prodávajícího prodat Pozemky byl schválen po projednání Radou města usnesením RM č. 256/8/2017 Prodávajícího na jeho schůzi konané dne 11.05.2017 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od 15.05.2017 do 30.05.2017. Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města ZM č. 162/33/2017 Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne 10.07.2017.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

**Accolade CZ XVII, s.r.o., člen
koncernu**

Mgr. Milan Kratina,
jednatel

Město Cheb

Mgr. Antonín Jalovec,
starosta

PŘÍLOHA 1

Výpis z katastru nemovitostí

PŘÍLOHA 2
Geometrický plán