
SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

Město Varnsdorf

IČO: 00261718

se sídlem: Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf
zastoupené Janem Šimkem, starostou

(dále jen „**budoucí prodávající**“)

a

CTP Invest, spol. s r.o.

IČO: 26166453

se sídlem: CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl C, vložka 15647
zastoupená jednatelem společnosti panem Peterem Čerešníkem

(dále jen „**budoucí kupující**“)

(budoucí prodávající a budoucí kupující společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
v souladu s ustanoveními § 1785 až 1788 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
tuto smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále jen „**smlouva**“):

I.

Prohlášení a povinnosti budoucího prodávajícího

- 1.1. Budoucí prodávající je výhradním vlastníkem pozemku v katastrálním území a obci **Varnsdorf** a okrese Děčín, evidovaného v katastru nemovitostí jako parcela parc. č. **3469/1**, trvalý travní porost, o evidované výměře 102.758 m² (dále jen „**nemovitost**“).
- 1.2. Aktuální výpis z katastru nemovitostí, osvědčující vlastnické právo budoucího prodávajícího k nemovitosti tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
- 1.3. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se vůči budoucímu kupujícímu, že následující záruky a prohlášení jsou ke dni uzavření této smlouvy pravdivé, úplné a správné. Budoucí prodávající se dále zavazuje zajistit, že následující záruky a prohlášení zůstanou pravdivé do okamžiku řádného splnění této smlouvy, tedy do okamžiku uzavření kupní smlouvy, resp. vkladu vlastnického práva k nemovitosti (do katastru nemovitostí) na jejím základě:
 - (a) budoucí prodávající je výhradním vlastníkem nemovitosti, jeho vlastnické právo k nemovitosti není ani v minulosti nebylo zpochybňováno, není žádným způsobem omezen ve svých dispozičních právech k nemovitosti a je tak bez dalšího oprávněn uzavřít tuto smlouvu a řádně a včas splnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy, a to včetně uzavření kupní smlouvy, jejíž závazné vzorové znění je obsaženo v **Příloze č. 2** této smlouvy;
 - (b) toto právní jednání bylo schváleno Zastupitelstvem města Varnsdorfu usnesením č. 51/2024 přičemž záměr prodeje nemovitosti byl vyvěšen na úřední desce po dobu nejméně patnácti (15) dnů před projednáním orgány města;

- (c) převod nemovitosti nezkracuje uspokojení žádné pohledávky věřitele budoucího prodávajícího, který by se mohl dovolávat neúčinnosti této smlouvy nebo kupní smlouvy;
- (d) veškeré údaje ohledně nemovitosti uvedené ve výpise z katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy, plně odpovídají skutečnosti, jsou pravdivé, přesné a úplné;
- (e) nemovitost je prostá jakýchkoliv právních vad, zejména předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, práva stavby, nájemních, užívacích či pachtovních práv nebo jiných práv či omezení, zatížení anebo výhrad ve prospěch třetích osob, a to bez ohledu na skutečnost, zda jde o práva nebo omezení zapisovaná do katastru nemovitostí či nikoliv s výjimkou:
- Pachtovní smlouvy ze dne 11. 05. 2023 uzavřené s [REDACTED]
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 09. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED];
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 09. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED]
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 09. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED]
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 01. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED]
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 01. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED]
 - Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 01. 08. 2023 uzavřené s [REDACTED]
- všechny uvedené smlouvy tvoří **Přílohu č. 4** této smlouvy;
- (f) nebyla vydána žádná rozhodnutí ani jiné správní akty týkající se nemovitosti, ani budoucí prodávající neposkytl souhlas k vydání takových rozhodnutí či jiných správních aktů; nemovitost dále není předmětem nedořešených restitučních nároků (řízení), ohledně nemovitosti není vedeno žádné soudní, správní, exekuční ani jiné řízení a budoucí prodávající neučinil žádný úkon způsobilý nemovitostí (resp. vlastnické právo k nemovitosti) jakkoli zatížit či omezit;
- (g) budoucí prodávající poskytne budoucímu kupujícímu součinnost sjednanou v ustanovení **čl. V. odst. 5.2.** této smlouvy;
- (h) budoucímu prodávajícímu není známo, že by nemovitost byla kontaminována municí nebo toxickými či jinými nebezpečnými látkami (jejichž přítomnost v půdě je v rozporu s příslušnými právními předpisy); budoucímu prodávajícímu není známo, že by na/v nemovitosti byly uloženy či skladovány škodlivé látky ohrožující zdraví či životní prostředí nebo jiné odpady; smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající nenese za případný opačný stav nemovitosti jakoukoli odpovědnost a budoucí kupující nemá z toho titulu vůči němu žádné nároky;
- (i) budoucímu prodávajícímu není známo, že by se na nemovitosti ani pod jejím povrchem nacházely jakékoliv stavby (včetně podzemních a liniových staveb), a to bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o stavby oprávněné či neoprávněné, zapisované do katastru nemovitostí nebo nikoliv, ani že by se na/v nemovitosti nacházely archeologické nálezy; smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající nenese za případný opačný stav nemovitosti jakoukoli odpovědnost a budoucí kupující nemá z toho titulu vůči němu žádné nároky;
- (j) k nemovitosti ani k osobě budoucího prodávajícího není v katastru nemovitostí vyznačena žádná omezující ani jiná poznámka či výhrada a vlastnické právo budoucího prodávajícího k nemovitosti ani k její části nebo ke spoluvlastnickému podílu na ní, není nijak omezeno ani soudně nebo jiným způsobem napadáno či zpochybňováno;
- (k) nemovitost je přístupná z veřejné pozemní komunikace; budoucí kupující bere na vědomí, že k ní ale není zřízen sjezd;
- 1.4. Budoucí prodávající se zavazuje od uzavření této smlouvy do okamžiku vkladu vlastnického práva k nemovitosti (do katastru nemovitostí) na základě kupní smlouvy zejména pečovat o nemovitost s péčí řádného hospodáře, a dále také, že:
- (a) neučiní nic a vyvine nejvyšší úsilí k tomu, aby nenastala jakákoli skutečnost, která by mohla mít jakýkoliv vliv na pravdivost, přesnost či úplnost prohlášení budoucího prodávajícího uvedených v ustanovení **odst. 1.3.** tohoto článku smlouvy;
 - (b) nemovitost nebude nabízet k prodeji, a že ji nebude ani jinak nabízet dalším zájemcům a ani neuzavře další kupní smlouvu či jinou dohodu obdobného obsahu, s jinou osobou.

- 1.5. V případě porušení povinnosti budoucího prodávajícího poskytnout budoucímu kupujícímu pravdivá, úplná a správná prohlášení a záruky, jak jsou tato prohlášení a záruky uvedeny v ustanovení **odst. 1.3.** tohoto článku smlouvy, v případě nesplnění povinnosti budoucího prodávajícího neporušit tato prohlášení a záruky po dobu účinnosti této smlouvy, anebo v případě nesplnění povinností budoucího prodávajícího sjednaných v ustanoveních **odst. 1.3. a 1.4.** tohoto článku smlouvy, je budoucí kupující oprávněn odstoupit od této smlouvy.

II.

Prohlášení a záruky budoucího kupujícího

Budoucí kupující tímto prohlašuje a zavazuje se vůči budoucímu prodávajícímu, že následující prohlášení a záruky jsou ke dni uzavření této smlouvy pravdivé, úplné a správné a zavazuje se zajistit, že zůstanou pravdivé, úplné a správné do okamžiku uzavření kupní smlouvy, resp. do okamžiku vkladu vlastnického práva k nemovitosti (do katastru nemovitostí) na jejím základě:

- (a) budoucí kupující je obchodní společností řádně založenou a existující podle právních předpisů České republiky a je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a splnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Aktuální výpis z obchodního rejstříku budoucího kupujícího tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy;
- (b) je členem skupiny společností **CTP**, která se od roku 1998 zabývá výstavbou objektů pro lehkou průmyslovou výrobu, služby a administrativu, a je připraven se na vlastní náklady aktivně podílet na přípravě předmětného území tak, aby na nemovitosti bylo možné umístit budovu nebo budovy pro lehkou průmyslovou výrobu (elektro-technický průmysl) dle projektu budoucího kupujícího, jehož předpokládaná podoba je znázorněna v **Příloze č. 5** této smlouvy;
- (c) budoucí kupující není v likvidaci ani v úpadku, nepodal návrh na zahájení své likvidace nebo insolvenčního řízení a neexistují skutečnosti, které by mohly způsobit zahájení likvidace či úpadek budoucího kupujícího;
- (d) proti budoucímu kupujícímu není vedeno žádné exekuční řízení ani výkon soudního rozhodnutí a neexistují skutečnosti, které by mohly způsobit zahájení exekuce či výkonu soudního rozhodnutí proti budoucímu kupujícímu;
- (e) budoucí kupující uzavřením této smlouvy neporuší žádný právní předpis, smluvní či jiný závazek nebo rozhodnutí příslušného státního orgánu či jiného správního úřadu, z nichž by mohla vzniknout budoucímu prodávajícímu škoda.

III.

Povinnost uzavřít kupní smlouvu

- 3.1. Kupní smlouva, jejímž předmětem bude nemovitost a jejíž závazné vzorové znění je obsaženo v **Příloze č. 2** této smlouvy, bude upravena a doplněna v souladu s obsahem a podmínkami této smlouvy. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je výhradně budoucí kupující oprávněn odeslat budoucímu prodávajícímu nejdříve ke dni, kdy právní moci nabude územní rozhodnutí nebo obdobný správní akt podle právní úpravy, která nahradí platný stavební zákon, který umožní na nemovitosti realizovat budovu nebo budovy pro lehkou průmyslovou výrobu (elektro-technický průmysl), včetně související inženýrské infrastruktury a dopravního připojení dle projektu budoucího kupujícího, nejpozději však poslední den třicátého šestého (36.) měsíce následujícího po měsíci, v němž byla uzavřena tato smlouva.
- 3.2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít kupní smlouvu s budoucím kupujícím vždy nejpozději do tří (3) měsíců ode dne prokazatelného doručení oprávněné výzvy k uzavření kupní smlouvy. Tuto povinnost má budoucí prodávající i v případě změny údajů vedených o nemovitosti (či její části) v katastru nemovitostí (např. změny parcelního čísla v důsledku obnovy či jiné změny katastrálního operátu, změny evidované výměry pozemku v důsledku jiného způsobu jejího určení, změny druhu pozemku atp.), v případě reálného rozdělení nemovitosti nebo její sloučení s jiným pozemkem či pozemky, které nejsou předmětem této smlouvy, a to v rozsahu faktického stavu nemovitosti, který existuje ke dni uzavření této smlouvy. Budoucí kupující je v posledně uvedeném případě oprávněn nechat vyhotovit geometrický plán, kterým vymezí nemovitost pokud možno v původním rozsahu stanoveném touto smlouvou, k čemuž (včetně veškerých souvisejících úkonů) jej budoucí prodávající podpisem této smlouvy výslovně zmocňuje, a takto zůstane nemovitost předmětem kupní smlouvy.
- 3.3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude výzva k uzavření kupní smlouvy učiněna ve formě zaslání kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu, a to ve třech (3) stejnopisech podepsaných budoucím kupujícím.

- 3.4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, má se za to, že povinnost budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu je splněna, pokud budoucí prodávající ve sjednané lhůtě doručí budoucímu kupujícímu dvě (2) z obdržených vyhotovení kupní smlouvy podepsaná za budoucího prodávajícího, přičemž podpis oprávněné osoby či osob podepisujících za budoucího prodávajícího na obou dvou (2) vyhotoveních kupní smlouvy doručených budoucímu kupujícímu bude úředně ověřen.

IV.

Kupní cena

- 4.1. Kupní cena za nemovitost je stanovena dohodou smluvních stran a činí **=900,-- Kč/m²** (slovy: *devět set korun českých za jeden čtvereční metr*) **bez DPH**. Při souhrnné evidované výměře nemovitosti 102.758 m² činí celková kupní cena za nemovitost částku **=92 482 200,-- Kč** (slovy: *devadesát dva milionů čtyři sta osmdesát dva tisíc dvě stě korun českých*) **bez DPH**.
- 4.2. Kupní cena včetně DPH dle platné právní úpravy v době převodu bude ze strany budoucího kupujícího uhrazena do třiceti (30) dnů od uzavření kupní smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího prodávajícího.

V.

Ostatní ustanovení

- 5.1. Budoucí prodávající si je výslovně vědom skutečnosti, že budoucí kupující nemá a ani nemůže mít na uzavření kupní smlouvy hospodářský zájem, pokud do třiceti pěti (35) měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebude vydáno pravomocné územní rozhodnutí nebo obdobný správní akt podle právní úpravy, která nahradí platný stavební zákon, který umožní na nemovitosti realizovat budovu nebo budovy pro lehkou průmyslovou výrobu, včetně související inženýrské infrastruktury a dopravního připojení dle projektu budoucího kupujícího.
- 5.2. V případě nesplnění shora uvedené podmínky do třiceti pěti (35) měsíců ode dne uzavření této smlouvy má budoucí kupující právo odstoupit od této smlouvy. Budoucí kupující je oprávněn provádět ode dne uzavření této smlouvy předprojektovou a projektovou přípravu pro zástavbu nemovitosti a dále provést celkovou analýzu nemovitosti (např. hydrologický, geologický, archeologický či environmentální průzkum, proces EIA apod.). Veškeré tyto činnosti bude budoucí kupující provádět výlučně na své náklady, které ponese i v případě, že kupní smlouva nebude uzavřena. Za tímto účelem budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu nebo jím pověřeným osobám bezplatný přístup na nemovitost při respektování práv uživatelů nemovitosti na základě přiložených nájemních smluv a pachtovní smlouvy a poskytne mu všechny dostupné dokumenty a další součinnost potřebnou k realizaci jeho záměru umístit na nemovitosti budovu pro budoucího prodávajícího a další budovy pro lehkou průmyslovou výrobu, včetně veškeré související infrastruktury, tedy zejména součinnost potřebnou pro získání pravomocného územního rozhodnutí (případně společného povolení) a ve všech předcházejících či souvisejících řízeních, anebo obdobných rozhodnutí (povolení) podle právní úpravy, která nahradí platný stavební zákon, při získávání stanovisek dotčených správních orgánů a při jednáních s těmito orgány a s dalšími účastníky řízení; to platí i pro případné uzavření veřejnoprávní smlouvy, nahrazující územní rozhodnutí.
- 5.3. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při plnění předmětu této smlouvy a společně odstranit veškeré nesrovnalosti, komplikace, neshody či překážky, které by mohly být způsobily narušit plnění této smlouvy, jakož i realizaci výstavby objektů pro lehkou průmyslovou výrobu na nemovitosti. V této souvislosti se smluvní strany zavazují řešit veškeré sporné otázky a problémy, které případně vyvstanou v rámci realizace této smlouvy, v první řadě jednáním na základě dobré vůle dosáhnout oboustranně přijatelného řešení.
- 5.4. Budoucí prodávající svým podpisem této smlouvy uděluje budoucímu kupujícímu ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku výslovný souhlas s postoupením této smlouvy, tedy práv a povinností, vyplývajících pro budoucího kupujícího z této smlouvy, zejména práva uzavřít kupní smlouvu na nemovitost (včetně převzetí s tím souvisejících povinností), a to na finanční či bankovní subjekt financující výstavbu průmyslových či logistických objektů na nemovitosti, nebo na osobu ze skupiny budoucího kupujícího ve smyslu ustanovení § 73 až 77 a § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Pro případ, že bude potřebné z jakýchkoli důvodů udělit tento souhlas v samostatném dokumentu, zavazuje se budoucí prodávající tento svůj souhlas s postoupením práv a převzetím povinností (postoupením smlouvy) neprodleně doplnit. Smluvní strany se dohodly, že se v případě postoupení této smlouvy nepoužije ustanovení § 1899 občanského zákoníku.

- 5.5. Změna ekonomické situace v České republice ani vývoj na trhu nemovitostí se nepovažuje za podstatnou změnu okolností, ze kterých smluvní strany vycházely při uzavření této smlouvy, a nemá vliv na plnění povinností plynoucích z této smlouvy. Strany se dohodly, že ustanovení **§ 1788 odst. 2** občanského zákoníku se nepoužije.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení. Veškeré změny této smlouvy lze učinit pouze ve formě písemných dodatků.
- 6.2 Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dohodly se smluvní strany, že zveřejnění v registru smluv zajistí budoucí prodávající, a to nejpozději do deseti (10) dní od jejího uzavření.
- 6.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 zákona č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy.
- 6.4 Tato smlouva představuje úplné a konečné ujednání mezi smluvními stranami a nahrazuje veškerá předchozí ujednání bez ohledu na formu, ve které byla učiněna.
- 6.5 Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem. Strany na sebe pro účely této smlouvy přebírají nebezpečí změny okolností.
- 6.6 Zanikne-li tato smlouva (splněním, odstoupením od smlouvy či jiným způsobem), nezaniká dle vůle smluvních stran jejich oprávnění uplatňovat jakékoli sjednané negativní následky způsobené porušením kterékoli povinnosti vyplývající z této smlouvy a v tomto rozsahu tedy nezaniká ani tato smlouva.
- 6.7 Smluvní strany se dohodly na konkrétních adresách, které budou sloužit jako doručovací adresy pro účely veškeré komunikace a oznamování v souvislosti s touto smlouvou, jakož i výzvy k uzavření kupní smlouvy. V případě budoucího prodávajícího i budoucího kupujícího je jejich doručovací adresou uvedená v záhlaví této smlouvy. Veškerá oznámení a komunikace podle této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a zaslána na shora uvedenou nebo nově oznámenou adresu adresáta, tedy druhé smluvní straně, výlučně doporučenou poštou nebo institucionalizovanou mezinárodní kurýrní službou (např. DHL apod.). Smluvní strany v této souvislosti dohodly právní domněnku doručení jakéhokoliv oznámení či jiné komunikace podle této smlouvy anebo s touto smlouvou související, a to uplynutím patnáctého (15.) dne následujícího po dni prokazatelného odeslání takového oznámení či jiné komunikace. Smluvní strany se zavazují vzájemně informovat o změnách doručovacích adres, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, kdy k takové změně dojde.
- 6.8 Pokud některé z ustanovení této smlouvy bude neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, bude od ostatních ustanovení této smlouvy plně oddělitelné a nikterak neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy a povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 6.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to konkrétně:
- A) **Příloha č. 1** – Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví);
 - B) **Příloha č. 2** – Závazně předjednané vzorové znění kupní smlouvy;
 - C) **Příloha č. 3** – Výpis z obchodního rejstříku (budoucího kupujícího).
 - D) **Příloha č. 4** – Nájemní smlouvy;
 - E) **Příloha č. 5** – Předpokládaná podoba projektu budoucího kupujícího.
- 6.10 Tato smlouva plně nahrazuje znění původní smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 10.06.2024.

Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázány ustanoveními této smlouvy, se kterými se tímto seznámily a plně jim porozuměly, k ní smluvní strany připojují své podpisy.

V _____ dne _____ V _____ dne _____

Město Varnsdorf
Jan Šimek, starosta

CTP Invest, spol. s r.o.
Peter Čerešník, jednatel