

S 384/M

Projekt Penny Market Tachov

**SMLOUVA O POSTOUPENÍ PRÁV A PŘEVZETÍ POVINNOSTÍ ZE
SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ****DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ**

(společně dále také jen „smlouva“)

uzavřená mezi

Město Tachov

se sídlem Rokycanova 1, 347 01 Tachov

IČ: 00260231

zastoupené panem Mgr. Ladislavem Macákem, starostou

(dále jen „**město Tachov**“)

a

A+R s.r.o.

se sídlem Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73

IČ: 267 46 000

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91111

jednající panem Martinem Gottfriedem a panem Martinem Peffkem, jednatelem

(dále jen „**A+R**“)

a

IMPULS-Leasing-Real-Estate s.r.o.

se sídlem Praha 1, Dlouhá 29, PSČ 110 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 105883

IČ: 272 26 204

jednající panem Dr. Manfredem Herbsthoferem a panem Mag. Markusem Bodnerem, MBA, jednatelem

(dále jen „**IMPULS**“)

a

T.LAND Investment s.r.o.

se sídlem Praha 4, Krč, Čerčanská 2055/18a, PSČ 140 00

IČ: 247 84 290

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 173973

jednající panem JUDr. Zdeňkem Prázdňým, jednatelem

(dále jen „**T.LAND**“)(město Tachov, společnosti A+R, IMPULS a T.LAND budou dále společně označovány jen jako „**smluvní strany**“)

Macák

Úvodní ustanovení

- 1.1 Dne 04.01.2006 byla mezi městem Tachov jako budoucím prodávajícím a společností BKB-Praha, spol. s r.o. se sídlem Praha 4-Michle, Na Nivách 16/1043, PSČ 141 00, IČ: 498 24 589 (dále jen „**BKB-Praha**“) jako budoucím kupujícím uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, na základě níž se město Tachov a společnost BKB-Praha zavázaly uzavřít za podmínek tam stanovených kupní smlouvu (dále jen „**budoucí kupní smlouva**“ a „**vlastní kupní smlouva**“) ohledně prodeje, resp. koupě pozemků parc. č. 251/1, 251/2, 251/3 a 251/4, parc. č. 252, parc. č. 253, parc. č. 254/1, parc. č. 255, parc. č.258/2 a 258/3, parc. č. 259/1 a 259/2 v katastrálním území Tachov, obec Tachov (dále jen „**předmětné pozemky**“).
- Předmětné pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro katastrální území a obec Tachov. Výpis z katastru nemovitostí ohledně předmětných pozemků je k této smlouvě připojen jako **příloha 1**. Budoucí kupní smlouva včetně vlastní kupní smlouvy je připojena k této smlouvě jako **příloha 2**.
- 1.2 Výrazy užívané v budoucí kupní smlouvě jsou užívány také v této smlouvě a mají zde stejný obsah a význam (pokud z kontextu nevyplývá něco jiného).
- 1.3 Dne 06.10.2009 byla mezi společnostmi BKB-Praha jako postupitelem, společností A+R jako postupníkem a městem Tachov jako vedlejším účastníkem uzavřena Smlouva o postoupení práv a převodu povinností, na základě níž došlo k převodu práv a povinností společnosti BKB-Praha z budoucí kupní smlouvy na společnost A+R, tedy ke změně v osobě budoucího kupujícího ze společnosti BKB-Praha na společnost A+R (dále jen „**postupní smlouva**“). Vymezení předmětných pozemků v bodu 1.1 této smlouvy zohledňuje úpravu jejich vymezení provedenou na základě postupní smlouvy z důvodu rozdělení předmětných pozemků a změny jejich označení v důsledku výstavby kruhového objezdu. Postupní smlouva je připojena k této smlouvě jako **příloha 3**.
- 1.4 Předmětem této smlouvy je postoupení práv a převzetí povinností z budoucí kupní smlouvy na straně A+R, tedy změna účastníka budoucí kupní smlouvy na straně budoucího kupujícího, a úprava podmínek pro uzavření vlastní kupní smlouvy.
- 1.5 Společnosti IMPULS a T.LAND prohlašují, že se s budoucí kupní smlouvou seznámily a že jim je obsah budoucí kupní smlouvy znám. Společnost A+R tímto prohlašuje, že společnosti IMPULS předala originál budoucí kupní smlouvy včetně všech příloh a postupní smlouvy a že vedle postupní smlouvy neexistují jakékoliv dodatky či smlouvy, které by doplňovaly nebo měnily obsah budoucí kupní smlouvy. Město Tachov a společnost A+R současně ujišťují a zaručují se společně IMPULS a T.LAND, že budoucí kupní smlouva a postupní smlouva představují platné, účinné a vymahatelné smlouvy a právní dokumenty. V této souvislosti město Tachov dále prohlašuje, že uzavření budoucí kupní smlouvy, postupní smlouvy a této smlouvy bylo v souladu s právními předpisy schváleno příslušnými orgány města a že při jejich uzavírání byly splněny veškeré, zejména procedurální, náležitosti vyplývající z příslušných právních předpisů (zejména zákona o obcích).
- 1.6 Město Tachov a společnost A+R společně prohlašují, že společnosti IMPULS a T.LAND ještě před popisem této smlouvy detailně informovaly o podmínkách prodeje předmětných pozemků zveřejněných v rámci záměru městem Tachov k jejich prodeji.
- 1.7 Společnost IMPULS má zájem vybudovat na příslušných částech předmětných pozemků prodejnu PENNY MARKET Tachov, jakož i další související objekty nezbytné k provozování prodejny a společnost T.LAND má zájem vybudovat na příslušných částech předmětných pozemků dům služeb, jakož i další související objekty nezbytné k provozování domu služeb. Stavba prodejny, domu služeb a dalších objektů byla povolena stavebním povolením vydaným dne 29.10.2007 Městským úřadem Tachov, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, pod č.j. 1437/2007-OÚPEE-S 62, s nabytím právní moci dne 17.11.2007 s tím, že stavební povolení uvedené v předchozí větě bylo následně změněno: (i) rozhodnutím stavebního úřadu o povolení změny nedokončené stavby (stavebního objektu SO 04 – opěrná zeď) ze dne 02.10.2008 vydaného pod č.j. 1437/2008-OÚPRR R4017, které nabylo právní moci dne 01.11.2008 a (ii) rozhodnutím stavebního úřadu o povolení změny nedokončené stavby č. 2 (stavebního objektu SO 04 – opěrná zeď) ze dne 02.03.2009 vydaného pod č.j.: 172/2009-OÚPRR R 4083, které nabylo právní moci dne 21.03.2009. Výše

uvedené stavební povolení bylo vydáno na stavbu „Tachov – obchodní středisko“, jejíž součástí jsou mimo jiné objekty SO-01 Prodejna (v této smlouvě také „**prodejna**“), SO-02 Dům služeb (v této smlouvě také „**dům služeb**“) a SO-04 Opěrná zeď, jakož i další související objekty (např. komunikace a zpevněné plochy, venkovní kanalizace, vodovodní přípojky, plynovod, osvětlení apod.) (vše dále jen „**obchodní středisko**“). Smluvní strany se tedy dohodly, že prodejnu a objekty nezbytné k provozování prodejny vybuduje společnost IMPULS a že dům služeb a objekty nezbytné k provozování domu služeb vybuduje společnost T.LAND.

- 1.8 Společnosti IMPULS a T.LAND a město Tachov se dále dohodly, že za splnění podmínek uvedených v této smlouvě bude (i) společnost IMPULS oprávněna od města Tachov nabýt příslušné části předmětných pozemků potřebné k užívání a provozování prodejny a souvisejících objektů včetně parkoviště, příjezdových komunikací a zpevněných a manipulačních ploch (dále také jen „**pozemky pro prodejnu**“) a (ii) společnost T.LAND bude oprávněna od města Tachov nabýt příslušné části předmětných pozemků potřebné k užívání a provozování prodejny domu služeb a souvisejících objektů včetně parkoviště a ostatních ploch (dále také jen „**pozemky pro dům služeb**“). Předpokládané vymezení pozemků pro prodejnu a pozemků pro dům služeb je vyznačeno v **příloze 4** této smlouvy.
- 1.9 V čl. 3 (Podmínky prodeje) odst. 2 budoucí kupní smlouvy se budoucí kupující zavázal, že splní podmínky prodeje předmětných pozemků, tj. mimo jiné, že na předmětných pozemcích, resp. jejich částech vybuduje víceúčelové obchodní zařízení – obchodní středisko spojené s poskytováním drobných služeb s tím, že podlahová plocha obchodního střediska bude využívána dle rozvržení popsaného ve výše uvedeném ustanovení budoucí kupní smlouvy (dále jen „**podmínka rozvržení podlahové plochy**“). Město Tachov a společnost A+R v této souvislosti prohlašují, že stavba obchodního střediska, jak je navržena dle projektové dokumentace, která byla podkladem pro vydání stavebních povolení uvedených výše v bodu 1.7 této smlouvy, odpovídá specifikům obchodního střediska dle budoucí kupní smlouvy a je tedy splněna i podmínka rozvržení podlahové plochy.

2. Postoupení práv a převod povinností z budoucí kupní smlouvy

- 2.1 Společnost A+R touto smlouvou postupuje ke dni uzavření této smlouvy veškerá svá práva z budoucí kupní smlouvy ohledně pozemků pro prodejnu a vybudování prodejny na společnost IMPULS a zároveň společnost A+R převádí veškeré své povinnosti z budoucí kupní smlouvy ohledně pozemků pro prodejnu a vybudování prodejny na společnost IMPULS. Společnost IMPULS prohlašuje, že veškerá tato práva a povinnosti z budoucí kupní smlouvy přijímá. Město Tachov podpisem této smlouvy vyslovuje souhlas s postoupením práv a převzetím povinností z budoucí kupní smlouvy ze společnosti A+R na společnost IMPULS. Smluvní strany se dohodly, že společnost IMPULS v souladu s bodem 1.6 této smlouvy nepřebírá závazek vybudovat v rámci výstavby obchodního střediska dům služeb a související objekty. K vybudování domu služeb a souvisejících objektů se uzavřením této smlouvy zavazuje společnost T.LAND.
- 2.2 Společnost A+R touto smlouvou postupuje ke dni uzavření této smlouvy veškerá svá práva z budoucí kupní smlouvy ohledně pozemků pro dům služeb a vybudování domu služeb na společnost T.LAND a zároveň společnost A+R převádí veškeré své povinnosti z budoucí kupní smlouvy ohledně pozemků pro dům služeb a vybudování domu služeb na společnost T.LAND. Město Tachov podpisem této smlouvy vyslovuje souhlas s postoupením práv a převzetím povinností z budoucí kupní smlouvy ze společnosti A+R na společnost T.LAND. Smluvní strany se dohodly, že společnost T.LAND v souladu s bodem 1.6 této smlouvy nepřebírá závazek vybudovat v rámci výstavby obchodního střediska prodejnu. K vybudování prodejny a souvisejících objektů se uzavřením této smlouvy zavazuje společnost IMPULS.
- 2.3 Společnost A+R a město Tachov prohlašují, že společnost A+R řádně a včas splnila veškeré povinnosti, které měla dle budoucí kupní smlouvy splnit nejpozději ke dni uzavření této smlouvy. Společnost A+R a město Tachov dále prohlašují, že není dán žádný důvod, na základě kterého by město Tachov mohlo budoucí kupní smlouvu a/nebo postupní smlouvu vypovědět, odstoupit od ní nebo ji jiným způsobem ukončit.

- 4 V případě, že k realizaci či následnému provozu nebo užívání některého objektu vystaveného jedním budoucím kupujícím bude zapotřebí užívat též předmětné pozemky, resp. jejich příslušné části ve vlastnictví či užívání druhého budoucího kupujícího, uzavřou společnosti IMPULS a T.LAND příslušné dohody, na základě kterých upraví svá vzájemná práva a povinnosti s tím související. To platí i v případě, že bude pro realizaci stavby nutná součinnost druhého budoucího kupujícího.

3. Rekapitulace vybraných podmínek budoucí kupní smlouvy a vlastní kupní smlouvy

- 3.1 Pro účely rekapitulace smluvní strany shodně konstatují, že předmětem koupě dle kupní smlouvy budou předmětné pozemky, resp. jejich části vymezené geometrickým plánem po zaměření prodejny a domu služeb.
- 3.2 Pro účely rekapitulace smluvní strany dále shodně konstatují, že kupní cena za předmětné pozemky dle čl. IV. vlastní kupní smlouvy (tj. jak za pozemky pro prodejnu, tak za pozemky pro dům služeb) činí 950,- Kč / m².
- 3.3 Město Tachov prohlašuje, že prohlášení budoucího prodávajícího ohledně právního a faktického stavu předmětných pozemků učiněná v čl. III budoucí kupní smlouvy jsou ke dni uzavření této smlouvy pravdivá, že zůstanou pravdivá do uzavření vlastní kupní smlouvy a že předmětné pozemky nebudou ke dni uzavření vlastní kupní smlouvy zatíženy žádnými závazky, které nejsou patrné z výpisu katastru nemovitostí připojeného k této smlouvě jako **příloha 1**.
- 3.4 Město Tachov jako budoucí prodávající se tímto zavazuje uzavřít se společností IMPULS jako budoucím kupujícím vlastní kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemkům pro prodejnu (bod 1.8 této smlouvy) do vlastnictví společnosti IMPULS, na základě výzvy společnosti IMPULS, a to do 60 dnů ode dne doručení této výzvy. Společnost IMPULS je oprávněna učinit výzvu dle předchozí věty po splnění následujících podmínek, nejpozději však do šesti měsíců před uplynutím 30tileté doby nájmu dle nájemní smlouvy ohledně pozemků pro prodejnu uzavřené mezi městem Tachov jako pronajímatelem a společností IMPULS jako nájemcem (tj. do 30.11.2040):
- Město Tachov obdrží veškerou dostupnou dokumentaci o veškerých sítích nalézajících se na pozemcích pro prodejnu.
 - V době koupě nemovitostí budou vyřešeny případně střety s případnými nositeli předkupního práva (město Tachov však prohlašuje, že předkupní právo k pozemkům pro prodejnu ke dni uzavření této smlouvy neexistuje a že ho do uzavření vlastní kupní smlouvy nezřídí).
 - Na prodejnu bude vydán stavebním úřadem kolaudační souhlas, popř. pravomocné rozhodnutí o zkušebním provozu.
 - Na základě geometrického zaměření bude známa přesná výměra jednotlivých prodávaných parcel (pozemků pro prodejnu).
 - Na základě podmínky pod písmenem d) bude známa výše kupní ceny za pozemky pro prodejnu.
 - Budoucí kupující poskytl budoucímu prodávajícímu příspěvek ve výši 9.500.000,- Kč, na stavbu víceúčelového obchodního zařízení. Město Tachov tímto prohlašuje, že tento příspěvek mu byl již poskytnut.
- 3.5 Město Tachov jako budoucí prodávající se tímto zavazuje uzavřít se společností T.LAND jako budoucím kupujícím vlastní kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemkům pro dům služeb do vlastnictví společnosti T.LAND, na základě výzvy společnosti T.LAND, a to do 60 dnů ode dne doručení této výzvy. Společnost T.LAND je oprávněna učinit výzvu dle předchozí věty po splnění následujících podmínek, nejpozději však do šesti měsíců před uplynutím 30tileté doby nájmu dle nájemní smlouvy ohledně pozemků pro dům služeb uzavřené mezi městem Tachov jako pronajímatelem a společností T.LAND jako nájemcem (tj. do 30.11.2040):
- Město Tachov obdrží veškerou dostupnou dokumentaci o veškerých sítích nalézajících se na pozemcích pro dům služeb.

- 307
- b. V době koupě nemovitostí budou vyřešeny případně střety s případnými nositeli předkupního práva (město Tachov však prohlašuje, že předkupní právo k pozemkům pro dům služeb ke dni uzavření této smlouvy neexistuje a že ho do uzavření vlastní kupní smlouvy nezřídí).
 - c. Na dům služeb bude vydán stavebním úřadem kolaudační souhlas, popř. pravomocné rozhodnutí o zkušebním provozu.
 - d. Na základě geometrického zaměření bude známa přesná výměra jednotlivých prodávaných parcel (pozemků pro dům služeb).
 - e. Na základě podmínky pod písmenem d) bude známa výše kupní ceny za pozemky pro dům služeb.

3.6 Společnosti IMPULS a T.LAND a město Tachov se tedy dohodly, že vyzvu k uzavření vlastní kupní smlouvy je oprávněn učinit pouze budoucí kupující (tedy IMPULS ohledně pozemků pro prodejnu a T.LAND ohledně pozemků pro dům služeb) a nikoliv město Tachov.

3.7 Společnosti IMPULS a T.LAND a město Tachov prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy již nejsou oprávněni od budoucí kupní smlouvy odstoupit v případě zaplacení peněžité částky odpovídající 10 % kupní ceny (čl. 6 budoucí kupní smlouvy).

4. Závěrečná ustanovení

4.1 Město Tachov bere na vědomí a souhlasí s tím, že společnost IMPULS přenechá prodejnu do leasingu třetí osobě (ke dni uzavření této smlouvy je leasingovým nájemcem společnost MEKA Development s.r.o. se sídlem Praha 4, Krč, Čerčanská 2055/18a, PSČ 140 00, IČ: 247 23 321) (dále jen „**leasingový nájemce**“). Město Tachov bere na vědomí, že v prodejně bude provozovatel Penny Market, s.r.o. IČO: 649458870.

Společnost IMPULS je oprávněna postoupit či převést práva a povinnosti z budoucí kupní smlouvy ohledně pozemků pro prodejnu a vybudování prodejny (včetně práva na uzavření vlastní kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemkům pro prodejnu - bod 3.4 této smlouvy) na leasingového nájemce (dále jen „**převod smlouvy**“). Město Tachov předem souhlasí s převodem smlouvy. Převod smlouvy bude vůči městu Tachov účinný v okamžiku, kdy společnost IMPULS písemně oznámila městu Tachov převod smlouvy. Město Tachov a leasingový nájemce v takovém případě uzavřou příslušný dodatek, kterým tuto skutečnost vezmou na vědomí.

4.2 Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, nebude tím platnost ostatních ustanovení dotčena. Namísto neplatného ustanovení se strany zavazují sjednat neprodleně takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu hospodářskému neplatného ustanovení.

4.3 Město Tachov osvědčuje, že v procesu tvorby této smlouvy byl dodržen postup plynoucí z příslušných ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a problematika byla projednána v radě města dne 12.8.2011 a pod unesením č. 596 a schválena na zasedání zastupitelstva města dne 29.8.2011 pod usnesením č. 7/176. Příslušná usnesení jsou připojena k této smlouvě jako **příloha 5**.

4.4 Vedlejší ústní dohody k této smlouvě nebyly učiněny. Změny této smlouvy musí být učiněny písemnou formou. Totéž platí i pro změnu tohoto ustanovení o písemné formě.

4.5 Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních v českém jazyce. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly a uzavřely ji po vzájemném projednání dle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. To stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

2841

LOUVĚ

V _____ dne _____ 2011

V Linz dne 14.10. 2011

Clm
MESTO
TACHOV
PSČ 347 01

Město Tachov

W
IMPULS Leasing-Real-Estate s.r.o.

V Radonice dne 11.10 2011

V Prague dne _____ 2011

M
Martin Gottfried, jednatel
Martin Peffek, jednatel

A+R s.r.o. (10)
Počernická 257, 250 73 Radonice
IČ: 26746000 DIČ: CZ26746000

T.LAND Investment s.r.o. (10)