



S009P00NB0KK

č. 2015/000650/INV/OS

Smlouva o smlouvě budoucí kupní a o souvisejících závazcích

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami

1. Město Blansko

zastoupené starostou Mgr. Ivo Polákem
se sídlem nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko

IČ: 00279943

DIČ: CZ00279943

bankovní spojení: [REDACTED], číslo účtu: [REDACTED]

v.s. [REDACTED]

jako budoucí prodávající na straně jedné (dále jen „budoucí prodávající“)

a

2. M.S. Blanenská, s.r.o.

zastoupená Ing. Zdeňkem Přichystalem, jednatelem, a Ing. Vladimírem Meisterem, jednatelem
se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54354,

IČ: 27719120

DIČ: CZ27719120

bankovní spojení: [REDACTED] číslo účtu: [REDACTED]

jako budoucí kupující na straně druhé (dále jen „budoucí kupující“)

Preambule

A) Budoucí prodávající prohlašuje, že na základě usnesení č. 01. přijatého na 16. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 11.03.2014 a na základě usnesení č. 59 přijatého na 09. schůzi Rady města Blansko ze dne 24.03.2015 byl zveřejněn záměr obce ve smyslu ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jehož prostřednictvím hodlá budoucí prodávající přenechat níže specifikované pozemky na základě nájemní smlouvy do užívání a následně je prodat za účelem výstavby staveb určených ke komerčnímu využití, třetí osobě, která nabídne nejvýhodnější podmínky realizace tohoto záměru.

B) Smluvní strany prohlašují, že budoucí kupující podal žádost o pronájem a budoucí odprodej dle výše uvedeného záměru obce ze dne 17.03.2014 a 25.03.2015 a stal se vybraným zájemcem.

C) Budoucí kupující má zájem realizovat na níže specifikovaných pozemcích budoucího prodávajícího projekt spočívající ve výstavbě staveb určených ke komerčnímu využití v podobě komplexu budov k provozování obchodů a služeb, přílehlého parkoviště a výsadbě veřejné zeleně, které jsou specifikovány v zastavovací studii OC Blansko, zpracované ATELIER GNS, s.r.o. v 04/2015 která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen „zastavovací studie“) (to celé dále jen „Projekt“). Budoucí kupující prohlašuje, že má zájem realizovat Projekt ve dvou etapách.

Článek I. Pozemky

1. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

- 1) parc. č. st. 1543 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m²
- 2) parc. č. st. 1544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 548 m²
- 3) parc. č. st. 4580 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m²
- 4) parc. č. st. 4583 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 246 m²
- 5) parc. č. 1019/3 orná půda o výměře 1 495 m²
- 6) parc. č. 1019/13 orná půda o výměře 2 444 m²
- 7) parc. č. 1019/16 orná půda o výměře 1 470 m²
- 8) parc. č. 1019/17 ostatní plocha o výměře 3 026 m²
- 9) parc. č. 1019/18 ostatní plocha o výměře 1 398 m²
- 10) parc. č. 1019/19 ostatní plocha o výměře 437 m²
- 11) parc. č. 1019/35 ostatní plocha o výměře 268 m²
- 12) parc. č. 1019/37 orná půda o výměře 1 327 m²
- 13) parc. č. 1019/38 ostatní plocha o výměře 130 m²
- 14) parc. č. 1019/39 ostatní plocha o výměře 332 m²
- 15) parc. č. 1019/40 ostatní plocha o výměře 287 m²
- 16) parc. č. 1019/41 orná půda o výměře 2 293 m²
- 17) parc. č. 1019/42 ostatní plocha o výměře 533 m²
- 18) parc. č. 1019/43 ostatní plocha o výměře 1 441 m²
- 19) parc. č. 1019/44 ostatní plocha o výměře 690 m²
- 20) parc. č. 1019/45 orná půda o výměře 926 m²
- 21) parc. č. 1019/46 orná půda o výměře 113 m²
- 22) parc. č. 1019/58 ostatní plocha o výměře 2 m²
- 23) parc. č. 1019/59 ostatní plocha o výměře 72 m²
- 24) parc. č. 1019/60 orná půda o výměře 16 m²
- 25) parc. č. 1019/61 orná půda o výměře 4 422 m²
- 26) parc. č. 1019/62 orná půda o výměře 54 m²
- 27) parc. č. 1019/63 orná půda o výměře 100 m²
- 28) parc. č. 1019/64 ostatní plocha o výměře 9 m²
- 29) parc. č. 1019/68 orná půda o výměře 33 m²
- 30) parc. č. 1018/3 orná půda o výměře 6 231 m²
- 31) parc. č. 1018/2 ostatní plocha o výměře 5 669 m²
- 32) parc. č. st. 1542 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m²
- 33) parc. č. 1019/69 orná půda o výměře 113 m²
- 34) parc. č. 1019/70 orná půda o výměře 139 m²
- 35) parc. č. 1018/6 ostatní plocha o výměře 469 m²

kteřé jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Blansko a prohlašuje, že vlastnické právo k těmto pozemkům dosud nepozbyl. (dále všechny v souhrnu i dle kontextu jednotlivě jen „Pozemky“).

2. Projekt bude realizován ve dvou etapách výstavby, kdy první etapa Projektu bude zahrnovat výstavbu staveb, přilehlého parkoviště a výsadbu veřejné zeleně na Pozemcích, resp. jejich částech označených v Přehledové situaci rozsahu první etapy, která je přílohou č. 2 této smlouvy, o celkové předpokládané výměře cca 18 565 m² (dále také jen „I. etapa“, „Pozemky I. etapy“ a „Stavby I“) a

druhá etapa Projektu bude zahrnovat výstavbu staveb, přilehlého parkoviště a výsadbu veřejné zeleně na Pozemcích, resp. jejich částech označených v Přehledové situaci rozsahu druhé etapy, která je

přílohou č. 3 této smlouvy, o celkové předpokládané výměře cca 10 880 m² (dále také jen „II. etapa“, „Pozemky II. etapy“ a „Stavby II“). Stavby I a Stavby II jsou pro účely této smlouvy označovány společně také jako „Stavby“. Tímto ujednáním není dotčeno právo budoucího kupujícího realizovat Projekt jako celek a veškeré lhůty, práva a povinnosti budoucího kupujícího se v takovém případě aplikují tak, jak jsou sjednány pro I. etapu.

3. Před uzavřením kupních smluv, jejímž předmětem koupě budou Pozemky I. etapy a následně Pozemky II. etapy, budou některé Pozemky I. etapy a Pozemky II. etapy odděleny z Pozemků, jak jsou vyjmenovány v čl. II. odst. 1 této smlouvy aktuálně vyhotoveným geometrickým plánem.

4. Strany prohlašují, že současně s touto smlouvou mezi sebou uzavřou nájemní smlouvu, jejímž předmětem je závazek budoucího prodávajícího, jakožto pronajímatele, poskytnout budoucímu kupujícímu, jakožto nájemci, do užívání Pozemky, a to za účelem realizace Projektu, a závazek budoucího kupujícího platit za užívání Pozemků budoucímu prodávajícímu nájemné (dále jen „Nájemní smlouva“). Výše nájemného za užívání Pozemků je uvedena v Nájemní smlouvě v souladu se záměrem obce (viz Preambule bod A) této smlouvy).

Článek II. Předmět koupě

1. Z pozemků parc. č. 1018/2, parc. č. 1018/3, parc. č. 1019/3, parc. č. 1019/35, parc. č. 1019/18, parc. č. 1019/16, parc. č. st. 1543, parc. č. 1019/17, parc. č. 1019/59, parc. č. 1019/44 a parc. č. 1019/69 v katastrálním území Blansko uvedených v článku I., odstavci 1 této smlouvy budou odděleny jejich části vyznačené v zastavovací studii, na základě vyhotoveného geometrického plánu pro oddělení pozemků, jehož pořízení se zavazuje zajistit budoucí kupující ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění Staveb dle Projektu (dále jen „Geometrický plán“). Geometrický plán bude zpracován v souladu se závěry územního rozhodnutí o umístění Staveb dle Projektu, s tím, že teprve na základě tohoto rozhodnutí bude stanovena skutečná výměra a tvar pozemků oddělených z pozemků uvedených shora v tomto ustanovení. Pokud bude Projekt realizován ve dvou etapách, bude Geometrický plán obsahovat také rozdělení pozemků, které leží na hranici mezi I. a II. etapou.

2. Pozemky uvedené v článku I., odstavci 1 této smlouvy parc. č. st. 1544, parc. č. st. 4580, parc. č. st. 4583, parc. č. 1019/13, parc. č. 1019/19, parc. č. 1019/37, parc. č. 1019/38, parc. č. 1019/39, parc. č. 1019/40, parc. č. 1019/41, parc. č. 1019/42, parc. č. 1019/43, parc. č. 1019/45, parc. č. 1019/46, parc. č. 1019/58, parc. č. 1019/60, parc. č. 1019/61, parc. č. 1019/62, parc. č. 1019/63, parc. č. 1019/64, parc. č. 1019/68 a části pozemků popsaných v odstavci 1 tohoto článku oddělené na základě Geometrického plánu budou dále společně označovány jako „Předmět koupě“. Předmět koupě tvoří společně Pozemky I. etapy a Pozemky II. etapy.

3. Smluvní strany se dohodly za podmínek stanovených v této smlouvě uzavřít kupní smlouvy o obsahu dle přílohy č. 4 této smlouvy, a to:

- i) kupní smlouvu, jejímž předmětem bude závazek budoucího prodávajícího odevzdat budoucímu kupujícímu Pozemky I. etapy a umožnit budoucímu kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto pozemkům, a závazek budoucího kupujícího Pozemky I. etapy převzít a zaplatit budoucímu

prodávajícímu kupní cenu ve výši stanovené dle výměry Pozemků I. etapy v souladu s čl. III. odst. 1 této smlouvy (dále jen „*Kupní smlouva I*“),

- ii) kupní smlouvu, jejímž předmětem bude závazek budoucího prodávajícího odevzdat budoucímu kupujícímu Pozemky II. etapy a umožnit budoucímu kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto pozemkům, a závazek budoucího kupujícího Pozemky II. etapy převzít a zaplatit budoucímu prodávajícímu kupní cenu ve výši stanovené dle výměry Pozemků II. etapy v souladu čl. III. odst. 1 této smlouvy (dále jen „*Kupní smlouva II*“).

4. Na Předmětu koupě ve vlastnictví budoucího prodávajícího realizuje budoucí kupující Projekt. To vše v souladu s příslušnými povoleními vydanými stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy.

5. Smluvní strany se společně dohodly, že Kupní smlouvu I uzavřou na základě výzvy budoucího kupujícího, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve dnem, kdy budou kumulativně splněny následující podmínky:

- (i) na Pozemcích I. etapy budou realizovány Stavby I a veřejná zeleň, které jsou součástí Projektu, to vše v souladu s žádostí (viz Preambule bod B) této smlouvy) budoucího kupujícího, jak byla předložena budoucímu prodávajícímu,
- (ii) bude vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno užívání Staveb I ve smyslu čl. II., odst. 5 bod i) na Pozemcích I. etapy, nebo jiné naroveň tomuto souhlasu postavené úřední rozhodnutí umožňující užívání Staveb I;
- (iii) veškeré závazky budoucího kupujícího z Nájemní smlouvy byly budoucímu prodávajícímu řádně uhrazeny;
- (iv) na přilehlých pozemcích parc. č. st. 1542 zastavěná plocha nádvoří o výměře 11 m², parc. č. 1019/70 orná půda o výměře 139 m² a parc. č. 1018/6 ostatní plocha o výměře 469 m², které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Blansko a zbylých částech oddělených z pozemků uvedených v čl. II., odst. 1 této smlouvy (dále jen „*Pozemky krajinné zeleně*“) bude budoucím kupujícím realizována výsadba bezúdržbové krajinné zeleně (tzn. bezúdržbové rostliny s vyloučením stromů), která se stane okamžikem výsadby vlastnictvím budoucího prodávajícího a budoucí kupující převezme vůči budoucímu prodávajícímu závazek ze záruky za jakost této krajinné zeleně na dobu pěti (5) let od uzavření Kupní smlouvy I;
- (v) budoucí kupující zaplatil budoucímu prodávajícímu celou kupní cenu za Pozemky I. etapy v souladu s článkem III. této smlouvy;
- (vi) budoucí kupující uhradil případné sankce podle čl. VIII. této smlouvy, pokud na ně budoucímu prodávajícímu vznikl nárok;

Nejpozději je budoucí kupující oprávněn učinit výzvu k uzavření Kupní smlouvy I ve lhůtě tří (3) let ode dne uzavření této smlouvy. Strany se zavazují, že Kupní smlouvu I uzavřou ve lhůtě devadesáti (90) dní ode dne učinění výzvy k jejímu uzavření.

6. Smluvní strany se společně dohodly, že Kupní smlouvu II uzavřou na základě výzvy budoucího kupujícího, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve dnem, kdy budou kumulativně splněny následující podmínky:

- (i) na Pozemcích II. etapy budou realizovány Stavby II a veřejná zeleň, které jsou součástí Projektu, to vše v souladu s žádostí (viz Preambule bod B) této smlouvy) budoucího kupujícího, jak byla předložena budoucímu prodávajícímu,
- (ii) bude vydán kolaudační souhlas, kterým bude povoleno užívání Staveb II ve smyslu čl. II., odst. 6 bod i) na Pozemcích II. etapy; nebo jiné naroveň tomuto souhlasu postavené úřední rozhodnutí umožňující užívání Staveb II;
- (iii) veškeré závazky budoucího kupujícího z Nájemní smlouvy byly budoucímu prodávajícímu řádně uhrazeny;
- (iv) na přilehlých pozemcích parc. č. st. 1542 zastavěná plocha nádvoří o výměře 11 m², parc. č. 1019/70 orná půda o výměře 139 m², parc. č. 1018/6 ostatní plocha o výměře 469 m² a zbylých částech oddělených z pozemků uvedených v čl. II, odstavec 1 této smlouvy (dále jen „Pozemky krajinné zeleně“) bude budoucím kupujícím realizována výsadba bezúdržbové krajinné zeleně (tzn. bezúdržbové rostliny s vyloučením stromů), která se stane okamžikem výsadby vlastnictvím budoucího prodávajícího a budoucí kupující převezme vůči budoucímu prodávajícímu závazek ze záruky za jakost této krajinné zeleně na dobu pěti (5) let od uzavření Kupní smlouvy II;
- (v) budoucí kupující zaplatil budoucímu prodávajícímu celou kupní cenu za Pozemky II. etapy v souladu s článkem III. této smlouvy;
- (vi) budoucí kupující uhradil případné sankce podle čl. VIII. této smlouvy, pokud na ně budoucímu prodávajícímu vznikl nárok;

Nejpozději je budoucí kupující oprávněn učinit výzvu k uzavření Kupní smlouvy II do 30. 6. 2019. Strany se zavazují, že Kupní smlouvu II uzavřou ve lhůtě devadesáti (90) dní ode dne učinění výzvy k jejímu uzavření.

Článek III. Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena za Předmět koupě byla mezi smluvními stranami stanovena dohodou ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jeden metr čtvereční (1 m²) Předmětu koupě. Celková kupní cena Předmětu koupě bude určena na základě skutečné výměry Předmětu koupě stanovené geometrickým plánem vyhotoveným dle čl. I, odstavce 3 této smlouvy. Ke kupní ceně bude připočtena platná sazba DPH k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Náklady s převodem Předmětu koupě spojené (zejména geometrické plány, správní poplatky za vklad práva do katastru nemovitostí, odvody a případné další náklady za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, daň z nabytí nemovitých věcí apod.) uhradí budoucí kupující.

3. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady kupní ceny tak, že se budoucí kupující zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu první zálohu na kupní cenu Předmětu koupě částku ve výši **1 000 000,- Kč** (slovy: jeden milion korun českých) bez DPH do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Z toho 700 000,- Kč bez DPH jako zálohu na kupní cenu Pozemků I. etapy a částku 300 000,- Kč bez DPH jako zálohu na kupní cenu Pozemků II. etapy. Budoucí prodávající k první záloze na kupní cenu Předmětu koupě dopočítá DPH ve výši platné k datu uskutečněného zdanitelného plnění, kterou budoucí kupující uhradí na základě výzvy budoucího prodávajícího, kterou je budoucí prodávající povinen učinit ve lhůtě do čtrnácti (14) dnů od uzavření této smlouvy.

4. Druhá záloha kupní ceny za Pozemky I. etapy ve výši doplatku do 50 % kupní ceny z plochy Pozemků I. etapy bude uhrazena budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu do třiceti (30) dnů po nabytí právní moci stavebního povolení na Stavby I na Pozemcích I. etapy. Druhá záloha kupní ceny za Pozemky II. etapy ve výši doplatku do 50 % kupní ceny z plochy Pozemků II. etapy bude uhrazena budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu do třiceti (30) dnů po nabytí právní moci stavebního povolení na Stavby II na Pozemcích II. etapy.

5. Doplatek kupní ceny Pozemků I. etapy uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu před podpisem Kupní smlouvy I. Doplatek kupní ceny Pozemků II. etapy uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu před podpisem Kupní smlouvy II.

6. Úhradu kupní ceny, včetně záloh, provede budoucí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího prodávajícího. Za den úhrady je považován den připsání částky na účet budoucího prodávajícího.

Článek IV. Stav Pozemků, stavby na Pozemcích

1. Budoucí kupující prohlašuje, že byl seznámen se stavem Předmětu koupě a se způsobem jeho dosavadního využití, a že je mu jeho stav dobře znám. Budoucí kupující dále prohlašuje, že byl seznámen s dosavadními stanovisky a vyjádřeními Povodí Moravy, s.p., k možnosti realizace a rozsahu výstavby na Pozemcích, a že sám s Povodím Moravy, s.p. jednal z důvodu vyjasnění si možnosti výstavby na Pozemcích. V souladu se stanovisky Povodí Moravy, s.p. zamýšlí realizovat svůj podnikatelský záměr. Případné změny podnikatelského záměru budoucího kupujícího plynoucí z požadavků dotčených orgánů a dalších subjektů, jdou výlučně k tíži budoucího kupujícího. Budoucí kupující bere na vědomí, že Pozemky se nachází v záplavovém území. Svým nákladem prověřil možnost výstavby v dané lokalitě a v případě, že nebude možná zástavba části Pozemků nebo nebude zástavba možná vůbec, nebude požadovat po budoucím prodávajícím vzniklé náklady či náhradu škody. Budoucí kupující dále bere na vědomí, že určení Pozemků v územním plánu není garancí, že jeho záměr bude možné v území realizovat, a proto veškeré náklady vynaložené s přípravou žádosti o odkup a nájem a s přípravou vlastního investičního záměru, včetně následných příprav k realizaci apod. jsou výhradně rizikem budoucího kupujícího a nelze po budoucím prodávajícím požadovat v případě nerealizace investičního záměru v kterékoliv části věcné i časové jakoukoliv náhradu tím vzniklých nákladů či případně vzniklých škod, nebude-li nerealizace investičního záměru důsledkem porušení povinnosti budoucího prodávajícího ve smyslu čl. VIII. odst. 4 této smlouvy.

2. Smluvní strany prohlašují, že na některých pozemcích uvedených v čl. I., odst. 1 této smlouvy se nachází stavby, jakožto samostatné nemovité věci, které jsou ve vlastnictví společnosti ZERA Rájec a.s., IČ: 25564854 (dále jen „společnost ZERA“). Jde o následující stavby:

- i) bez č.p./č.e. zemědělská stavba na pozemku parc. č. st. 1543,
- ii) bez č.p./č.e. zemědělská stavba na pozemku parc. č. st. 1544,

- iii) bez č.p./č.e. objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. st. 4580,
- iv) bez č.p./č.e. zemědělská stavba na pozemku parc. č. st. 4583,

kteřé jsou zapsány v katastru nemovitostí spravovaném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, na LV č. 4366 pro katastrální území a obec Blansko

a dále stavby nezapsané v katastru nemovitostí nacházející se na Pozemcích, které jsou specifikované v kupní smlouvě uzavřené dne 2. 12. 2013 ve znění jejich pozdějších případných dodatků mezi budoucím kupujícím a společností ZERA, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.

3. Budoucí kupující se zavazuje, že všechny shora uvedené stavby koupí a odstraní na veškerých Pozemcích před zahájením výstavby Staveb I.

4. Pokud budoucí kupující z jakéhokoli důvodu nebude pokračovat v realizaci Projektu a nedojde tak ke splnění jeho povinnosti uvedené v odst. 3 tohoto článku, zavazuje se budoucí kupující neprodleně uzavřít, s budoucím prodávajícím, smlouvu o prodeji staveb společnosti ZERA za cenu stanovenou jako aritmetický průměr hodnot určených znaleckými posudky, kdy obě smluvní strany určí svého znalce, který vyhotoví znalecký posudek stanovující hodnotu staveb nabytých budoucím kupujícím od společnosti ZERA. Budoucí kupující je povinen určit znalce do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy ho budoucí prodávající písemně vyzve k uzavření smlouvy o prodeji staveb společnosti ZERA. Znění smlouvy o prodeji staveb společnosti ZERA je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 6. Pro tento účel se nepokračováním v realizaci Projektu rozumí nezahájení výstavby Staveb I do osmnácti (18) měsíců od právní moci stavebního povolení nebo nezískání stavebního povolení na Stavby I ve lhůtě osmnácti (18) měsíců od termínu, který je pro vydání stavebního povolení na Stavby I jako nejzazší určen v harmonogramu Projektu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 7 (dále jen „*Harmonogram Projektu*“).

Článek V. Zřízení práva stavby

1. Budoucí prodávající se zavazuje zřídit za úplaty k tíži Pozemků I. etapy a poté k tíži Pozemků II. etapy ve prospěch budoucího kupujícího věcná práva stavby spočívající v právu budoucího kupujícího vybudovat a mít Stavby, které jsou součástí Projektu a jsou specifikované v zastavovací studii na Předmětu koupě. Stavby budou podrobně specifikované v projektové dokumentaci pro účely územního řízení o umístění Staveb, která bude nedílnou součástí smluv o zřízení práva stavby.

2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu o zřízení práva stavby k tíži Pozemků I. etapy uzavřou ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne učinění výzvy budoucího kupujícího k jejímu uzavření, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí, kterým bude rozhodnuto o umístění Staveb I dle Projektu na Pozemcích I. etapy. Pravomocné územní

rozhodnutí, kterým bude rozhodnuto o umístění Staveb I dle Projektu na Pozemcích I. etapy a vyhotovený Geometrický plán ověřený příslušným katastrálním úřadem je podmínkou učinění výzvy budoucího kupujícího. Smlouvu o zřízení práva stavby k tíži Pozemků II. etapy uzavřou smluvní strany ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne učinění výzvy budoucího kupujícího k jejímu uzavření, kterou je budoucí kupující oprávněn učinit nejdříve dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí, kterým bude rozhodnuto o umístění Staveb II dle Projektu na Pozemcích II. etapy. Pravomocné územní rozhodnutí, kterým bude rozhodnuto o umístění Staveb II dle Projektu na Pozemcích II. etapy a vyhotovený Geometrický plán ověřený příslušným katastrálním úřadem je podmínkou učinění výzvy budoucího kupujícího. Smlouva o zřízení práva stavby je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 8.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že právo stavby vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

4. Budoucí prodávající prohlašuje, že je oprávněn věcné právo stavby k tíži Předmětu koupě zřídit a že na Předmětu koupě nevznou ke dni podpisu této smlouvy žádná práva, která by zřízení práva stavby dle ust. §1241 občanského zákoníku bránila. Dále prohlašuje, že Předmět koupě není zatížen žádnými dluhy, zástavním právem ani právy třetích osob, jejichž souhlasem by bylo platné zřízení práva stavby podmíněno. Budoucí kupující byl seznámen s tím, že k Předmětu koupě jsou zřízena věcná břemena.

5. Právo stavby bude v případě Pozemků I. etapy sjednáno na dobu 4 let (slovy: čtyř let) od jeho vzniku, v případě Pozemků II. etapy na dobu 2 let (slovy: dvou let) od jeho vzniku (dále jen „*sjednaná doba*“), v případě Pozemků II. etapy však nejméně na dobu do uplynutí lhůty k vydání kolaudačního souhlasu nebo povolení o předčasném užívání Staveb II, uvedené v Harmonogramu Projektu.

6. Trvání práva stavby lze prodloužit pouze písemnou dohodou mezi smluvními stranami a dále se souhlasem osob, pro které jsou nebo v době tohoto prodloužení budou zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Budoucí prodávající se zavazuje na výzvu budoucího kupujícího při kumulativním splnění všech podmínek obsažených ve smlouvě o zřízení práva stavby uzavřít s budoucím kupujícím písemnou dohodu o prodloužení trvání práva stavby o dobu dohodnutou mezi smluvními stranami, a to v případě řádného plnění Harmonogramu Projektu, který bude nedílnou součástí smlouvy o zřízení práva stavby. Smluvní strany berou na vědomí, že rovněž prodloužení doby trvání práva stavby je účinné až vkladem do katastru nemovitostí. Tímto ustanovením nejsou dotčena práva a povinnosti stran vyplývající z čl. III. odst. 4 smlouvy o zřízení práva stavby.

7. V případě, že dojde k zániku práva stavby uplynutím sjednané doby, a smluvní strany se nedohodnou na prodloužení práva stavby a budoucí kupující nebude mít zájem dokončit realizaci Projektu, je budoucí prodávající povinen dát budoucímu kupujícímu za Stavby náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty Staveb v době zániku práva stavby. Obě smluvní strany určí svého znalce, který vyhotoví znalecký posudek stanovující hodnotu Staveb v době zániku práva stavby. Budoucí prodávající je povinen určit znalce do dvou měsíců ode dne, kdy ho budoucí kupující písemně vyzve k poskytnutí náhrady za Stavby. Hodnotou Staveb bude aritmetický průměr hodnot určených znaleckými posudky. Náhrada pak bude činit polovinu takto stanovené hodnoty Staveb. Pokud však právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby za splnění ostatních podmínek uvedených v tomto odstavci v přímém důsledku okolností vyšší moci nebo v přímém důsledku úmyslného porušení

povinnosti budoucího prodávajícího vyplývající z této smlouvy, bude náhrada činit celou hodnotu Staveb, určenou dle výše uvedeného postupu. Okolností vyšší moci není neudělení souhlasu osob, pro které jsou nebo v době tohoto prodloužení budou zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

8. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby se zřídí za úplatu, když tato se sjednává jednorázovou částkou ve výši 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Úhradu provede budoucí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího prodávajícího do sedmi (7) dnů od uzavření smlouvy o zřízení práva stavby. Za den úhrady je považován den připsání částky na účet budoucího prodávajícího. K úplatě bude připočtena platná sazba DPH k datu uskutečnění zdanitelného plnění.

Článek VI. Doložka dle § 41 zákona č.128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

1. Záměr budoucího prodávajícího pronajmout a prodat Pozemky byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem v době od 17.03.2014 do 12.06.2014 a v době od 25.03.2015 do 10.04.2015.
2. Prodej Pozemků byl schválen usnesením č. 1 na 04. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 21.04.2015 a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.
3. Tato smlouva byla schválena usnesením č. 1 na 04. zasedání Zastupitelstva města Blansko dne 21.04.2015, a to nadpoloviční většinou hlasů všech členů Zastupitelstva města Blansko.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Budoucí kupující se zavazuje, že na své náklady zajistí geometrické zaměření odprodávané části Pozemků a uhradí správní poplatek za vklad práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí tak, aby byla dodržena veškerá časová určení sjednaná touto smlouvou.
2. Budoucí kupující se zavazuje obstarat veškerá povolení a oprávnění nezbytná pro umístění a výstavbu Staveb, které jsou součástí Projektu, zejména pravomocné územní rozhodnutí o umístění Staveb (dále jen „územní rozhodnutí“), pravomocná stavební povolení (dále jen „stavební povolení“) a všechna s nimi související povolení a vyjádření dotčených orgánů či dalších subjektů.
3. Budoucí kupující se zavazuje, že zajistí, aby součástí územního rozhodnutí bylo také umístění stavby - lávky pro pěší, bruslaře a cyklisty na Ostrově Ludvíka Daňka (tzv. Sportovní ostrov).
4. Smluvní strany se společně dohodly, že na základě výzvy budoucího prodávajícího uzavřou současně se smlouvou o zřízení práva stavby, tzn. ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí dohodu o převodu investorství pro potřeby stavebně – správních řízení. Dohoda o převodu investorství je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 9.
5. Budoucí kupující se zavazuje řešit ve shodě s budoucím prodávajícím a dle jeho potřeb s ohledem na okolní zástavbu, dopravní napojení Projektu na stávající komunikace, zejména pokud jde o případnou výstavbu okružní křižovatky.
6. Budoucí kupující se zavazuje provést veškeré nutné činnosti za účelem dosažení kolaudace Staveb a souvisejících staveb umístěných na Předmětu koupě tak, aby mohla být naplněna veškerá ujednání daná touto smlouvou.
7. Budoucí kupující se zavazuje provést výsev a výsadbu veřejné zeleně v rozsahu Projektu a v souladu s touto smlouvou a převzít vůči budoucímu prodávajícímu závazek ze záruky za jakost této zeleně na dobu pěti (5) let ode dne uzavření Kupní smlouvy I, resp. Kupní smlouvy II., tj. zavázat se, že tato zeleň si po shora uvedenou dobu zachová obvyklé vlastnosti.

8. Budoucí kupující nese odpovědnost za škodu způsobenou jeho činností třetím osobám na předmětu koupě do doby získání Předmětu koupě do svého vlastnictví.
9. Smluvní strany se zavazují učinit vše nezbytné pro provedení všech plnění uvedených v této smlouvě. Budoucí kupující se zavazuje postupovat při poskytování smluvních plnění dle této smlouvy s odbornou péčí.
10. Budoucí prodávající se zavazuje, že Pozemky ani jejich části po dobu účinnosti této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu budoucího kupujícího nezcizí třetí osobě, ani je nezatíží žádným právem třetí osoby.
11. Smluvní strany se zavazují průběžně se vzájemně informovat o stavu své činnosti a úkonech, které vykonaly při plnění svých závazků dle této smlouvy.
12. Budoucí kupující se zavazuje, že před podáním návrhu na vydání územního rozhodnutí a návrhů na vydání stavebních povolení předloží tyto návrhy včetně všech příloh, zejména včetně projektové dokumentace, budoucímu prodávajícímu k odsouhlasení. Budoucí prodávající se k předloženým návrhům písemně vyjádří ve lhůtě dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne jejich doručení do sídla budoucího prodávajícího. Nevyjádří-li se budoucí prodávající, má se za to, že s předloženými návrhy souhlasí.
13. Za podmínky, že došlo k odsouhlasení ze strany budoucího prodávajícího, případně k domněnce souhlasu dle odst. 12 tohoto článku, uděluje budoucí prodávající budoucímu kupujícímu souhlas s provedením Staveb, které jsou součástí Projektu, na Pozemcích, a to pro potřeby prokázání práva budoucího kupujícího provést Stavby ve vztahu ke všem správním orgánům a orgánům samosprávy, zejména pro účely územního řízení a pro účely stavebního řízení o povolení těchto Staveb ve smyslu ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.
14. Budoucí prodávající se zavazuje, že poskytne budoucímu kupujícímu veškerou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby byl naplněn záměr budoucího kupujícího k realizaci Projektu. Dále se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neučiní žádný úkon, kterým by byla realizace záměru budoucího kupujícího k realizaci Projektu zmařena nebo ohrožena, zejména, že v řízení o vydání územního rozhodnutí a v řízení o vydání stavebního povolení vyjádří vůči příslušnému stavebnímu úřadu souhlasné stanovisko s výsledkem těchto řízení zamýšleným budoucím kupujícím a nebude uplatňovat své právo na podání námitek směřujících proti vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Tím však není dotčeno právo budoucího prodávajícího dle čl. VII odst. 12 této smlouvy.
15. Budoucí kupující souhlasí s tím, že k Pozemkům zřídí budoucí prodávající ve prospěch zejména Pozemků II. etapy a vlastníků sousedních nemovitostí věcná břemena, a to zejména služebnost cesty, stezky, inženýrské sítě a zásobování. Obdobně to platí pro zřízení věcného břemene k Pozemkům II. etapy.

Článek VIII. Odstoupení od smlouvy, smluvní pokuty, náhrada škody

1. Pokud nebudou uzavřeny kupní smlouvy v termínech dle článku II. této smlouvy, mají budoucí kupující i budoucí prodávající právo do třiceti (30) kalendářních dnů vyzvat druhou stranu písemně k uzavření kupní smlouvy v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů. Nesplní-li kterákoliv ze smluvních stran svůj závazek k uzavření kupní smlouvy, může druhá smluvní strana požadovat, aby obsah kupní smlouvy určil soud.
2. Poruší-li smluvní strany zaviněně svou povinnost k uzavření Kupní smlouvy I nebo Kupní smlouvy II, zavazují se zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů

korun českých). Tato smluvní pokuta se stane splatnou ve lhůtě určené v písemné výzvě (min. šedesát (60) dnů od doručení výzvy) k zaplacení smluvní pokuty.

3. Pokud budoucí kupující poruší povinnost v čl. IV.3, IV.4, VII.3, VII.4, VII.5 nebo VII.12 této smlouvy, je povinen budoucímu prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení smluvní povinnosti. Tato smluvní pokuta se stane splatnou ve lhůtě určené v písemné výzvě (min. patnáct (15) dnů od doručení výzvy) k zaplacení smluvní pokuty.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že poruší-li smluvní strana povinnost z této smlouvy, je povinna nahradit škodu z toho vzniklou druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající odpovídá budoucímu kupujícímu za škodu v podobě ušlého zisku maximálně do výše ušlého nájemného za dobu (5) let provozování Staveb dle Projektu, jakožto komplexu obchodů a služeb, nejvýše však do částky 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).

5. Pokud bude budoucím kupujícím porušeno ustanovení čl. III., odst. 3., 4., nebo 5. této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím vedle zákonného úroku z prodlení zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,07 % z dlužné částky za každý den prodlení. Dosáhne-li prodlení budoucího kupujícího délky třiceti (30) dnů, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy budoucímu kupujícímu.

6. V případě, že dojde k ukončení Nájemní smlouvy přede dnem uzavření kupní smlouvy je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy budoucímu kupujícímu. Tím není dotčeno právo na smluvní pokutu dle Nájemní smlouvy a na náhradu škody vedle smluvní pokuty.

7. Budoucí kupující se zavazuje, že Stavby budou zkolaudovány, nebo bude vydáno rozhodnutí o předčasném užívání těchto staveb ve smyslu ustanovení § 123 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v souladu s termíny uvedenými v Harmonogramu Projektu. Pro případ, že lhůta nebude dodržena, je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícím smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato smluvní pokuta se stane splatnou ve lhůtě určené budoucím prodávajícím v písemné výzvě k zaplacení smluvní pokuty.

8. Budoucí prodávající je oprávněn vedle shora uvedených důvodů od této smlouvy odstoupit, jestliže budoucí kupující bude o více než šedesát (60) dnů v prodlení se splněním povinnosti uvedené v článku VIII., odstavec 7 této smlouvy nebo se splněním následujících bodů Harmonogramu Projektu:

- i) Vydání stavebního povolení na Stavby I (bod 10 Harmonogramu Projektu),
- ii) Zahájení výstavby Staveb I (bod 11 Harmonogramu Projektu),
- iii) Vydání stavebního povolení na Stavby II (bod 16 Harmonogramu Projektu),
- iv) Zahájení výstavby Staveb II (bod 17 Harmonogramu Projektu),

Dále je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud nebude uzavřena kupní smlouva ani v dodatečné lhůtě dle článku VIII., odst. 1 této smlouvy.

9. Zaplacená smluvní pokuta se započítává na náhradu škody, § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., se nepoužije.

10. Dojde-li k odstoupení od této smlouvy po uzavření Kupní smlouvy I, pak tato smlouva na základě takového odstoupení zaniká pouze co do závazku k uzavření Kupní smlouvy II a závazků s tímto souvisejících.

11. Strany sjednávají, že dojde-li k okolnosti, jak je definována níže, která má vliv na prodloužení délky územního řízení o umístění Staveb dle Projektů, stavebního řízení o vydání stavebního povolení ke Stavbám dle Projektů nebo řízení o vydání kolaudačního souhlasu ke Stavbám dle Projektů, oznámí budoucí kupující tuto okolnost bez zbytečného odkladu budoucímu prodávajícímu. Budoucí prodávající posoudí okolnost, která má vliv na prodloužení délky výše uvedených řízení podle svého nejlepšího vědomí a svědomí a s odbornou péčí a v případě, že půjde o okolnost nezávislou na vůli budoucího kupujícího, pozastaví či prodlouží lhůty na straně budoucího kupujícího:

- i) k učinění výzvy k uzavření Kupní smlouvy I a Kupní smlouvy II dle čl. II. odst. 5 a 6 této smlouvy,
- ii) k učinění výzvy k uzavření smluv o zřízení práva stavby dle čl. V. odst. 2 této smlouvy,
- iii) ke splnění povinnosti dle čl. VIII. odst. 7 této smlouvy,
- iv) pro vydání stavebního povolení na Stavby I dle bodu 10 Harmonogramu Projektů,

Strany sjednávají, že za okolnosti ve smyslu tohoto ustanovení se považují následující úkony směřující proti výsledkům shora uvedených řízení zamýšlených budoucím kupujícím:

- i) podání závazných stanovisek, námitek a připomínek v územním řízení ve smyslu ustanovení § 89 zákona č. 183/2006. Sb., stavebního zákona,
- ii) podání námitek účastníků stavebního řízení ve smyslu ustanovení § 114 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona,
- iii) podání jakýchkoliv opravných prostředků,

a dobou prodloužení délky daného řízení se rozumí doba od okamžiku učinění některého ze shora uvedených úkonů do doby jeho pravomocného vypořádání.

Článek IX. Vklad práva do katastru nemovitostí

1. Návrh na vklad vlastnického práva pro budoucího kupujícího dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko podán oběma účastníky společně, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od uzavření kupní smlouvy.

2. Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko následně provede v katastru nemovitostí příslušné zápisy. V případě, že by řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem bylo příslušným katastrálním úřadem přerušeno nebo zastaveno, zavazují se smluvní strany provést veškeré právní úkony nebo změny ve vlastní kupní smlouvě, tak aby došlo k úspěšnému provedení vkladu práva k předmětné nemovitosti, nedohodnou-li se strany jinak.

3. Vlastnictví k předmětu koupě nabude budoucí kupující vkladem do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci svými smluvními projevy vázáni.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž budoucí prodávající obdrží dvě vyhotovení a budoucí kupující dvě vyhotovení.

2. Budoucí kupující není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany převést jakékoli nároky či závazky z této smlouvy, vzniklé v souvislosti s ní nebo z porušení této smlouvy na třetí osobu. Budoucí kupující není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky z této smlouvy, vzniklé v souvislosti s ní nebo z porušení této smlouvy za druhou smluvní stranou.

3. Bude-li to nezbytné, udělí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu za účelem plnění závazků dle této smlouvy plnou moc, a to nejpozději do čtrnácti (14) pracovních dnů po obdržení písemné výzvy.
4. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit jen písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
6. Budoucí kupující uděluje budoucímu prodávajícímu souhlas, aby smluvní podmínky uvedené v této smlouvě a jejich přílohách byly zveřejněny v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím).
7. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající splní povinnosti, které mu plynou ze skutečnosti, že společnosti ZERA svědčí zákonné předkupní právo k pozemkům pod stavbami společnosti ZERA a budoucí kupující poskytne součinnost ke splnění povinností společnosti ZERA vůči budoucímu prodávajícímu, kterému svědčí zákonné předkupní právo ke stavbám společnosti ZERA.
8. Smluvní strany jsou povinny ihned sdělit druhé straně případnou změnu adresy pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou stranám doručovány na poslední písemně sdělenou adresu pro doručování. Strany se dále dohodly, že v případě pochybností, dále v případě, že druhá smluvní strana příslušnou písemnost v níže uvedené lhůtě nepřevzme, nebo v případě, že se druhá smluvní strana na uvedené adrese nezdržuje, aniž by písemně oznámila jinou adresu, platí, že písemnost, která byla druhé straně odeslána poštou, byla doručena třetí pracovní den po dni jejího prokazatelného odeslání.
9. Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 - Zastavovací studie OC Blansko, zpracovaná Atelier GNS, s.r.o., 04/2015
 - Příloha č. 2 – Přehledová situace rozsahu první etapy
 - Příloha č. 3 - Přehledová situace rozsahu druhé etapy
 - Příloha č. 4 – Kupní smlouva – převod pozemků
 - Příloha č. 5 – Budoucí kupní smlouva uzavřená 2. 12. 2013 mezi společnostmi ZERA Rájec a.s. a M. S. Blanenská, s.r.o., ve znění případných dodatků
 - Příloha č. 6 – Kupní smlouva – převod staveb
 - Příloha č. 7 – Harmonogram Projektu
 - Příloha č. 8 – Smlouva o zřízení práva stavby
 - Příloha č. 9 – Dohoda o převodu investorství
11. Smluvní strany prohlašují, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní, ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.
12. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.

V Blansku dne 22 -05- 2015

Budoucí prodávající:



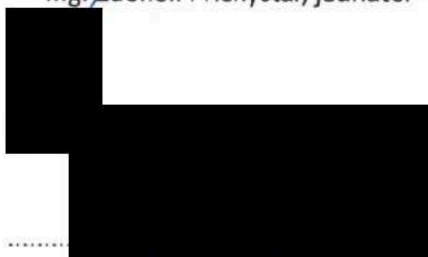
Město Blansko
Mgr. Ivo Polák, starosta

V Blansku dne 22 -05- 2015

Budoucí kupující:



M.S. Blanenská, s.r.o.
Ing. Zdeněk Přichystal, jednatel



M.S. Blanenská, s. r. o.
Ing. Vladimír Meister, jednatel