

**SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ
O KOUPI NEMOVITOSTI**

mezi

Městem Cheb
jako budoucím prodávajícím

a

Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu
jako budoucím kupujícím

TATO SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ 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 „**Budoucí prodávající**“)
a
- (2) **Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen koncernu**, IČO 05593204, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C 266642, zastoupená panem Milanem Kratinou, jednatelem
(dále jen „**Budoucí kupující**“)
(dále společně též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“).

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Budoucí prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 3056/2, pozemku parcelní číslo 3020/1 a pozemku parcelní číslo 3020/2 vše v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaném na LV č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále jen „**Pozemek**“).
- 1.2** Smluvní strany si přejí dohodnout se na podmínkách uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Pozemku nebo jeho části tak, aby se Budoucí kupující stal výlučným vlastníkem Pozemku nebo jeho části.

2. UZAVŘENÍ SMLOUVY O KOUPI NEMOVITOSTI

- 2.1** Budoucí prodávající se tímto zavazuje, že uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o koupi Pozemku nebo jakékoliv jeho části, dle podmínek sjednaných v této Smlouvě, a to na písemnou žádost Budoucího kupujícího a za podmínek stanovených dále v této Smlouvě (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to ve znění uvedeném v **Příloze 2** této Smlouvy.
- 2.2** Smluvní strany se tímto dohodly a prohlašují, že Kupní smlouva má znění, které si Strany sjednaly a odsouhlasily, a že s výjimkou doplnění nebo úpravy kterýchkoliv částí textu Kupní smlouvy, které jsou v ní označeny hranatými závorkami, nelze před podpisem Kupní smlouvy provádět žádné další její jednostranné změny nebo doplnění, pokud se na tom Strany výslovně písemně nedohodnou. Za takovou dohodu se považuje uzavření Kupní smlouvy s upraveným zněním.
- 2.3** Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat Budoucího prodávajícího o uzavření Kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemku nebo jeho části na základě písemné žádosti ve formě uvedené v **Příloze 3** této Smlouvy (dále jen „**Žádost**“) tak, aby Žádost byla doručena Budoucímu prodávajícímu nejpozději ve lhůtě uvedené v článku 2.5 této Smlouvy. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany uvádějí, že v případě, že předmětem Žádosti bude uzavření Kupní smlouvy pouze ve vztahu k části Pozemku, ve vztahu ke zbylé části Pozemku trvá tato Smlouva a Budoucí kupující je oprávněn zaslat ve lhůtě uvedené v článku 2.5 této Smlouvy Žádost o uzavření Kupní smlouvy i k této zbylé části Pozemku.
- 2.4** Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu, jejímž předmětem má být převod vlastnického práva k Pozemku do 10 pracovních dnů po doručení Žádosti Budoucímu prodávajícímu Budoucím kupujícím.

2.5 Tato Smlouva zanikne, pokud Budoucí prodávající neobdrží od Budoucího kupujícího žádnou Žádost ve lhůtě do 4 let od uzavření této Smlouvy. V případě, že Budoucímu prodávajícímu nebyla doručena Žádost ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku Smlouvy (nejzazší lhůta pro obdržení Žádosti Budoucího kupujícího), zaniká tato Smlouva v plném rozsahu a takovým zánikem této Smlouvy zanikají i všechna pověření a plné moci, které byly Budoucímu kupujícímu uděleny Budoucím prodávajícím v souvislosti s Pozemkem, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V takovém případě nebudou mít Smluvní strany nárok na úhradu jakékoli kompenzace a/nebo nákladů, které jim v souvislosti s touto Smlouvou do té doby vzniknou, pokud není v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Smluvní strany sjednávají kupní cenu za jeden metr čtvereční Pozemku ve výši **450,- Kč/m²** plus DPH. Celková kupní cena za Pozemek tedy činí 2.583.450 Kč, plus DPH ve výši 542.524 Kč, tedy celková cena včetně DPH činí 3.125.974 Kč („**Kupní cena**“).

3.2 Kupní cena bude Budoucím kupujícím uhrazena Budoucímu prodávajícímu před podpisem Kupní smlouvy na jeho účet č.: 26016-528331/0100 („**Účet Budoucího prodávajícího**“), variabilní symbol 3154112037, vedený u Komerční banky Cheb, a.s.

4. ZÁVAZKY, PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

4.1 Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje se, že před uzavřením Kupní smlouvy, nebo před ukončením této Smlouvy, dle toho, která z uvedených událostí nastane dříve, nepovede jednání s žádnými třetími osobami ohledně koupě a prodeje Pozemku ani jeho části.

4.2 Budoucí prodávající dále prohlašuje a zaručuje se, že Pozemek není zatížen jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby. Budoucí prodávající se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy nezatíží Pozemek, nebo jeho část žádnými služebnostmi, zástavními právy, předkupními právy, právy nájmu, pachtu, právy užívání nebo jinými právy třetích osob a zajistí, aby právní a skutečný stav Pozemku do doby uzavření Kupní smlouvy k Pozemku odpovídal prohlášením a zárukám uvedeným v tomto čl. 4, tak aby dostal závazkům, prohlášením a zárukám obsaženým v tomto čl. 4 Smlouvy.

4.3 Smluvní strany vynaloží veškeré potřebné úsilí k uzavření Kupní smlouvy za podmínek stanovených v této Smlouvě a dále si Smluvní strany k vzájemné spolupráci navzájem poskytnou maximální součinnost k dosažení účelu této Smlouvy a bez zbytečného odkladu se budou vzájemně informovat o významných skutečnostech týkajících se účelu této Smlouvy, pokud příslušné informace nebudou předmětem obchodního tajemství.

4.4 Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, jak bude Budoucí kupující požadovat v rámci řízení pro účely realizace výstavby na Pozemku, zejména územního řízení a stavebního řízení za účelem vydání povolení pro výstavbu na Pozemku, a to včetně vystavení nezbytných souhlasů a plných mocí pro jednání s příslušnými orgány státní správy, samosprávy a třetími osobami. Budoucí prodávající se zavazuje na žádost Budoucího kupujícího podepsat souhlas Budoucího prodávajícího s realizací výstavby na Pozemku, jehož vzor tvoří **Přílohu 4** této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude o jeho podpis Budoucím kupujícím požádán.

4.5 Budoucí kupující má v úmyslu na Pozemku realizovat svůj investiční záměr, jímž je výstavba Panattoni Park Cheb Jih („**Stavební záměr**“).

4.6 Smluvní strany se dohodly, že náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy nese Budoucí kupující.

4.7 Smluvní strany prohlašují, že součástí Kupní smlouvy bude ustanovení o zřízení výhrady práva zpětné koupě jako práva věcného k Pozemku ve prospěch Budoucího prodávajícího, a to ve znění a za podmínek uvedených v čl. 4.8 a 4.9 této Smlouvy.

4.8 Výhrada práva zpětné koupě bude sjednána do doby zahájení realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím na Pozemku a bude spočívat v povinnosti Budoucího kupujícího převést Budoucímu prodávajícímu na požádání pozemek zatížený výhradou práva zpětné koupě za úplatu zpět, avšak pouze za kumulativního splnění následujících podmínek:

- (a) Budoucí kupující bude zamýšlet převod Pozemku koupěchtivému; a zároveň
- (b) nebyla zahájena realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím.

Pro účely předchozí věty se za převod Pozemku nebude považovat převod pozemku z Budoucího kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo k datu převodu bude tvořit s Budoucím kupujícím koncern ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), kde Budoucí prodávající s takovýmto převodem vyslovuje výslovně souhlas a zavazuje se neuplatňovat v případě takového převodu svá práva vyplývající z Výhrady práva zpětné koupě. Stavební záměr Budoucího kupujícího ve smyslu tohoto článku Smlouvy se považuje za zahájený, budou-li zahájeny jakékoliv zemní práce na projektu, dle platného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo demoličního výměru, který Budoucí kupující zamýšlí v rámci Stavebního záměru vybudovat na Pozemku, který bude zatížen Výhradou práva zpětné koupě.

Jakmile budou zahájeny příslušné zemní práce ve smyslu přechodního odstavce, Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Výhrady práva zpětné koupě z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Budoucího prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Výhrady práva zpětné koupě, pro účely výmazu Výhrady práva zpětné koupě z veřejného seznamu (v takovém případě bezodkladně poté, co Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Budoucího prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž Budoucí prodávající v takovém případě vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Budoucí prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle Zákona o obcích), jinak bez zbytečného odkladu poté, co Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).

4.9 Výhrada práva zpětné koupě bude zřízena bezplatně.

4.10 Budoucí kupující se zavazuje, že po celou dobu trvání této Smlouvy bude provádět na své náklady a nebezpečí běžnou úpravu pozemku parcelní číslo 3056/2, a to zejména prováděním sekání trávy a dalších porostů (dále jen „Sekání porostů“) minimálně 2 × za kalendářní rok k 30.05. a 30.09. tak, aby nedocházelo k rozšiřování plevelů a vzniku požárů. V případě nesplnění závazku v provádění Sekání porostů tak, jak je výše uvedeno, souhlasí Budoucí kupující, aby Sekání porostů zabezpečil po uvedeném termínu na jeho náklady Budoucí prodávající, a Budoucí kupující se zavazuje Budoucímu kupujícímu uhradit výši oprávněných nákladů spojených se Sekáním porostů, do 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu vystaveného Budoucím prodávajícím.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn nejpozději ve lhůtě 6 měsíců před uplynutím doby specifikované v čl. 2.5 výše zaslat Budoucímu prodávajícímu žádost o prodloužení lhůty dle čl. 2.5 výše, pokud bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemku nebo jeho části realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost. V takovém případě budou Strany v dobré víře jednat o prodloužení lhůty dle čl. 2.5 výše.

5.2 Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu, tedy veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na jakoukoliv společnost, která tvoří nebo v okamžiku postoupení

bude tvořit s Budoucím kupujícím koncern, nebo která je součástí koncernu, do kterého náleží Budoucí kupující, ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), k čemuž mu Budoucí prodávající tímto uděluje výslovný souhlas. Smluvní strany vylučují aplikaci § § 1740 odst. 3 a 1899 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a právní vztah jí založený.

- 5.3** Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 5.4** Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) identických stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.
- 5.5** Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnými číslovanými dodatky a podepsány oběma Smluvními stranami, ke smluvním ujednáním ve smyslu změny sjednaných podmínek této Smlouvy se nepřihlíží.
- 5.6** Smluvní strany se dohodly, že 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 Budoucího prodávajícího.
- 5.7** Níže uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
- Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí*
Příloha 2 – Vzor Kupní smlouvy
Příloha 3 – Vzor Žádosti
Příloha 4 – Souhlas Budoucího prodávajícího s realizací výstavby na Pozemku
- 5.8** 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.
- 5.9** Smluvní strany prohlašují, že v případě, že před uzavřením této Smlouvy byla mezi Smluvními stranami nebo jejich právními předchůdci uzavřena jakákoliv smlouva, jejímž obsahem je budoucí převod vlastnického práva k Pozemku nebo jakékoliv jeho části na Budoucího kupujícího nebo jeho právního předchůdce, tato Smlouva uzavřením této Smlouvy zanikla a všechny závazky z ní vyplývající jsou uzavřením této Smlouvy vyrovnány.
- 5.10** 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.

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.

Budoucí prodávající se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

5.11

Doložka dle Zákona o obcích:

Záměr Budoucího prodávajícího prodat pozemek parcelní číslo 3056/2 ve smyslu této Smlouvy byl schválen po projednání Radou města Budoucího prodávajícího usnesením RM č. 252/8/2017 na její schůzi konané dne 11.05.2017 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Budoucího prodávajícího po dobu od 15.05.2017 do 14.06.2017. Prodej Pozemku ve smyslu této Smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Budoucího prodávajícího usnesením ZM č. 172/33/2017 na jeho zasedání konaném dne 10.7.2017.

Záměr Budoucího prodávajícího prodat pozemek parcelní číslo 3020/1 a pozemek parcelní číslo 3020/2 ve smyslu této Smlouvy byl schválen po projednání Radou města Budoucího prodávajícího usnesením RM č. 493/15/2017 na její schůzi konané dne 05.10.2017 a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Budoucího prodávajícího po dobu od 09.10.2017 do 09.11.2017. Prodej Pozemku ve smyslu této Smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Budoucího prodávajícího usnesením ZM č. [*] na jeho zasedání konaném dne 23.11.2017.

V Chebu dne _____

V Chebu dne _____

Město Cheb

Mgr. Antonín Jalovec,
starosta

za **Accolade CZ XXXI, s.r.o., člen
koncernu**
Milan Kratina,
jednatel