

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTI

mezi

Městem Cheb
jako prodávajícím

a

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

3.4

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

(1) **Město Cheb**, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, Cheb, PSČ 350 20, IČO: 00253979, zastoupené [●], starostou města

(dále jen „**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 [●], jednatelem

(dále jen „**Kupující**“)

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

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY TAKTO:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Prodávající prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí tvořícím **Přílohu 1** této Smlouvy, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 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**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Prodávající tímto prodává, odevzdává a zavazuje se Kupujícímu umožnit nabytí vlastnického práva k Pozemku s veškerými součástmi a příslušenstvím a veškerými k němu příslušejícími právy a povinnostmi za Kupní cenu, jak je uvedena v článku 3.1 níže, a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou. Kupující tímto od Prodávajícího Pozemek kupuje do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Pozemek převzít a zaplatit Prodávajícímu za Pozemek Kupní cenu.

2.2 Kupující Pozemek kupuje za účelem realizace stavebního záměru Kupujícího, jak je tento specifikován v čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** níže.

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 (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 Kupní cena ve výši **3.125.974 Kč** byla Kupujícím uhrazena Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy na jeho účet č.: 26016-528331/0100 („**Účet Prodávajícího**“), variabilní symbol **315411xxxx**, vedený u Komerční banky, a.s., což Smluvní strany stvrzují podpisem této Smlouvy.

3.3 Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, která bude hrazena v souvislosti s převodem vlastnického práva dle této Smlouvy, je Kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí, která bude hrazena v souvislosti s převodem vlastnického práva dle této Smlouvy, uhradí na účet příslušného finančního úřadu na základě této Smlouvy Kupující, jakožto nabyvatel vlastnického práva k Pozemku. V souvislosti s uvedeným v předchozí větě Kupující taktéž vyhotoví příslušné daňové přiznání a toto podá u příslušného finančního úřadu, k čemuž se mu Prodávající zavazuje poskytnout veškerou vyžadovanou součinnost.

3.4 Kupující se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, která se týká převodu vlastnického práva k Pozemkům dle této Smlouvy, v zákonné lhůtě.

4. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

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

(a) Pozemek není zatížen žádnými právy třetích osob, zejména předkupními právy, zástavními právy, právy stavby, právy třetích osob ve formě práv nájmu nebo jiných práv či omezení a zatížení ve prospěch třetích osob;

(b) Pozemek je prost jakýchkoliv jiných právních vad, včetně, nikoliv však výlučně, nevyřešených restitučních nároků, a neexistují žádné daňové ani jiné pohledávky nebo nesplacené závazky ani neprobíhá žádný soudní spor nebo správní řízení ve vztahu k Pozemku;

(c) Prodávající není stranou žádné písemné či ústní smlouvy zřizující jakékoli právo koupě nebo budoucí koupě nebo zatížení Pozemku ve prospěch jakékoli třetí osoby.

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

5. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA

5.1 Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu. Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku k datu podání návrhu na vklad jeho vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí (dále jen „Návrh“).

5.2 Návrh podá Prodávající do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami. Návrh podepsaly obě Smluvní strany současně s podpisem této Smlouvy. Nesplní-li Prodávající svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu předložit Kupujícímu Návrh s vyznačeným razítkem podatelny Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Cheb dokládajícím, že Návrh byl u tohoto katastrálního úřadu podán.

5.3 Pokud bude Návrh zamítnut pravomocným rozhodnutím, Smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k Pozemku na Kupujícího, přičemž znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění této Smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze Smluvních stran může vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do čtrnácti (14) dnů od data právní moci příslušného rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva. Vyzvaná Smluvní strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění do čtrnácti (14) dnů od obdržení výzvy, nebude-li existovat zákonná povinnost Prodávajícího projednat změny smlouvy v orgánech Prodávajícího. V takovém případě se Prodávající zavazuje, že k projednání změn smlouvy v orgánech Prodávajícího dojde v nejkratší možné lhůtě, a následně, budou-li změny příslušnými orgány Prodávajícího odsouhlaseny, že k uzavření smlouvy dojde taktéž v nejkratší možné lhůtě po odsouhlasení příslušných změn v orgánech Prodávajícího.

6. PRÁVO UŽÍVAT POZEMEK

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

7. VÝHRADA PRÁVA ZPĚTNÉ KOUPE

- 7.1 Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch Prodávajícího k Pozemku výhradu práva zpětné koupě jako práva věcného, spočívající v povinnosti Kupujícího převést Prodávajícímu na požádání Pozemek zatížený výhradou práva zpětné koupě za úplatu zpět, avšak pouze za kumulativního splnění následujících podmínek:

- a) Kupující bude zamýšlet převod Pozemku koupěchtivému; a zároveň
- b) Nebyla zahájena realizace Stavebního záměru Kupujícím.

- 7.2 Pro účely předchozího článku se za převod Pozemku nepovažuje převod Pozemku z Kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří nebo ke dni převodu bude tvořit s Kupujícím koncern ve smyslu § 79 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), kde 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 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 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, Prodávající poskytne Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Výhrady práva zpětné koupě z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení 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 Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Prodávajícího, pokud jejich souhlasu bude k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž Prodávající v takovém případě vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Prodávající vyzván k podpisu předmětného dokumentu (při zohlednění všech zákonných lhůt dle Zákonu o obcích), jinak bez zbytečného odkladu poté, co Kupující Prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu).

- 7.3 Výhrada práva zpětné koupě se zřizuje bezplatně.
- 7.4 Výhrada práva zpětné koupě vzniká vkladem Výhrady práva zpětné koupě do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Výhrady práva zpětné koupě do katastru nemovitostí podá Prodávající spolu s Návrhem. Náklady vzniklé v souvislosti s podáním návrhu dle předchozí věty nese Kupující.

8. SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN

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

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1 Náklady vzniklé v souvislosti s podáním Návrhu nese Kupující. Kupující je povinen tyto náklady, stejně jako náklady dle čl. 7.44 výše, uhradit Prodávajícímu bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.

- 9.2 Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní mohou zaniknout pouze splněním. Vzájemné pohledávky mohou zaniknout započtením pouze na základě dohody Smluvních stran učiněné formou písemného dodatku k této Smlouvě, není-li v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak.
- 9.3 Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran, a § 1893 a § 2149 Občanského zákoníku.
- 9.4 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky a bude vykládána v souladu s nimi.
- 9.5 Smluvní strany se pokusí vyřešit smírnou cestou v dobré víře veškeré spory vzešlé v souvislosti s touto Smlouvou. V případě sporu vyplývajícího z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, který se Smluvním stranám nepodaří vyřešit smírnou cestou do šedesáti (90) dnů, si Smluvní strany dohodly, že takový spor bude předložen k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu České republiky. Účastníci smlouvy ujednali v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud Prodávajícího.
- 9.6 Tato Smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech v českém jazyce. Prodávající obdrží 2 stejnopisy, Kupující obdrží 1 stejnopis této Smlouvy a 1 stejnopis bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 9.7 Veškeré změny, doplňky nebo úpravy této Smlouvy musí být provedeny písemnou formou a podepsány oběma Smluvními stranami.
- 9.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 9.9 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že ji neuzavřely v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, že si Smlouvu přečetly, porozuměly jí, že je jim znám význam jednotlivých ustanovení této Smlouvy a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy osob oprávněných k jednání smluvních stran.
- 9.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- 9.11 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou Smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování zěchto smluv a registru smluv.
- Prodávající se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

Doložka dle zákona o obcích: Záměr Prodávajícího prodat Pozemek byl schválen po projednání Radou města usnesením RM č. [•] Prodávajícího na jeho schůzi konané dne [•] a tento záměr byl vyvěšen na úřední desce Prodávajícího po dobu od [•] do [•]. Tato Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města ZM č. [•] Prodávajícího na jeho zasedání konaném dne [•].

V _____ dne _____

V _____ dne _____

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

[•],
jednatel

Město Cheb

[•],
starosta