

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLouvĚ O KOUPI NEMOVITOSTÍ

mezi

Městem Cheb
jako budoucí prodávající

a

Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu
jako budoucí kupující

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 XVIII, s.r.o., člen koncernu**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 04677595, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. 252013, zastoupená panem Mgr. 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 parc. č. 136/38 o výměře 19.335 m², k.ú. Hradiště u Chebu, obec Cheb, zapsaném na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb (dále jen „**Pozemek**“):
- 1.2** Předmětem budoucího převodu podle této Smlouvy je Pozemek nebo jeho část..
- 1.3** 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 NEMOVITOSTÍ

- 2.1** Budoucí prodávající se tímto zavazuje, že uzavře s Budoucím kupujícím smlouvu o koupi Pozemku nebo jeho části, jejímž předmětem bude koupě Pozemku nebo jeho části, a to na písemnou žádost Budoucího kupujícího a za podmínek stanovených dále v této Smlouvě (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 2.2** Budoucí kupující je oprávněn písemně požádat Budoucího prodávajícího o uzavření Kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemku nebo jakékoliv jeho části na základě písemné žádosti ve formě uvedené v **Příloze 2** této Smlouvy (dále jen „**Žádost**“) tak, aby Žádost byla doručena Budoucímu prodávající nejpozději ve lhůtě uvedené v článku 2.4 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 nadále trvá tato Smlouva a Budoucí kupující je oprávněn zaslat ve lhůtě uvedené v článku 2.4 této Smlouvy Žádost o uzavření Kupní smlouvy i k této zbylé části Pozemku.

- 2.3** Budoucí prodávající se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu, jejímž předmětem má být převod vlastnického práva k Pozemku nebo jakékoliv jeho části uvedené v doručené Žádosti dle této Žádosti, bezodkladně po doručení Žádosti Budoucímu prodávajícímu Budoucím kupujícím v návaznosti na zasedání orgánů města Chebu, přičemž Budoucí prodávající vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se toto zasedání konalo co možná nejdříve poté, kdy bude Budoucímu prodávajícímu doručena Žádost (při zohlednění všech zákonných lhůt dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“), a běh lhůt dle Zákonu o obcích.
- 2.4** Smluvní strany uzavřou Kupní smlouvu nejpozději do čtyř (4) let od uzavření této Smlouvy, obdrží-li Budoucí prodávající Žádost Budoucího kupujícího ve vztahu k Pozemku nebo jakékoliv jeho části nejpozději třicet (30) dnů před uplynutím lhůty uvedené v této větě Smlouvy. Pokud Budoucí prodávající neobdrží Žádost ve vztahu k Pozemku nebo jakékoliv jeho části v této lhůtě čtyř (4) let od uzavření Smlouvy, tato Smlouva zaniká v rozsahu, v jakém Budoucímu prodávajícímu nebyla Žádost o uzavření Kupní smlouvy ve vztahu k Pozemku nebo jakékoliv jeho části doručena, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě, že Budoucímu prodávajícímu nebyla doručena žádná 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, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1** Smluvní strany sjednávají kupní cenu za jeden metr čtvereční Pozemku ve výši **490,- Kč/m²**. V takovém případě tedy celková kupní cena za Pozemek činí **9.474.150,- Kč**, plus DPH ve výši **1.989.571,- Kč**, kdy celková kupní cena včetně DPH činí **11.372.721,- Kč** (slovy: jedenáct milionů tři sta sedmdesát dva tisíc sedmset dvacet jedna korun českých). V případě, kdy nebude požádáno o Pozemek jako celek, bude kupní cena určena jako výměra Pozemku nebo jakékoliv jeho části, které budou předmětem Kupní smlouvy, násobená jednotkovou cenou 490,- Kč/m² („**Kupní cena**“).
- 3.2** Budoucí kupující uhradí Kupní cenu dle čl. 3.1 Smlouvy následujícím způsobem:
Příslušná Kupní cena bude Budoucím kupujícím uhrazena Budoucímu prodávajícímu před podpisem příslušné Kupní smlouvy, na jeho účet č.: 26016-528331/0100, vedený u Komerční banky, a.s.
- 3.3** Daň z nabytí nemovitých věcí dle Kupní smlouvy uhradí na účet příslušného finančního úřadu Budoucí kupující jako nabyvatel a poplatník daně z nabytí nemovitých věcí ve smyslu § 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani za nabytí nemovitých věcí. V souvislosti s uvedeným v předchozí větě Budoucí kupující taktéž vyhotoví příslušné daňové přiznání a toto podá u příslušného finančního úřadu,

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 či jiného způsobu zřízení Pozemku ani jeho části.
- 4.2** Budoucí prodávající dále prohlašuje a zaručuje se, že Pozemek není ke dni uzavření této Smlouvy zatížen žádnými věcnými břemeny. Budoucí prodávající se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy nezatíží Pozemek nebo jejich části žádnými věcnými břemeny, zástavními právy, předkupními právy, jinými právy nájmu, pachtu, právy užívání nebo jinými právy třetích osob, a zajistí, aby právní a skutečný stav Pozemku či jakékoliv jeho části do doby uzavření Kupní smlouvy k Pozemku anebo jakékoliv jeho části odpovídal závazkům, prohlášením a zárukám obsaženým v tomto článku 3.3 Smlouvy.

- 4.3 Budoucí prodávající dále prohlašuje, že Pozemek je prost veškerých faktických vad, není znečištěn žádnými nebezpečnými, znečišťujícími nebo toxickými látkami, odpadem nebo látkami šířícími infekci, jež by byly v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a/nebo jež by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví obyvatelstva;
- 4.4 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.
- 4.5 Smluvní strany budou v nejvyšší možné míře spolupracovat na naplnění této Smlouvy a každá z nich bude postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany.
- 4.6 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 3** této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude o jeho podpis Budoucím kupujícím požádán.
- 4.7 Budoucí kupující se zavazuje, že na Pozemku, jenž je předmětem této smlouvy, realizuje svůj investiční záměr, jímž je výhradně **„Výstavba hal pro lehkou průmyslovou výrobu a přidruženou logistiku“ a jejich následný pronájem (výstavba hal tzv. „na klíč“ dle požadavků budoucích nájemců těchto hal a jejich následný pronájem)** (dále jen „**Stavební záměr**“).
- 4.8 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.
- 4.9 Smluvní strany prohlašují, že součástí Kupní smlouvy bude ustanovení o zřízení věcného předkupního práva k Pozemku, nebo jeho části, která bude předmětem Kupní smlouvy, ve prospěch Budoucího prodávajícího, a to ve znění a za podmínek uvedených v čl. 4.9 a 4.10 této Smlouvy.
- 4.10 Předkupní právo bude sjednáno do doby realizace Stavebního záměru Budoucím kupujícím na Pozemku nebo jeho části, které budou zatíženy předkupním právem dle tohoto článku Smlouvy (dále jen „**Předkupní právo**“).

Předkupní právo bude spočívat v povinnosti Budoucího kupujícího nabídnout Budoucímu prodávajícímu pozemek zatížený Předkupním právem ke koupi v případě převodu tohoto pozemku koupěchtivému.

Pro účely předchozí věty se za převod předmětného pozemku nebude považovat převod pozemku z Budoucího kupujícího na jakoukoliv osobu ze skupiny společností, která tvoří 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 Předkupního práva.

Stavební záměr Budoucího kupujícího ve smyslu tohoto článku Smlouvy se považuje za realizovaný, bude-li vydán kolaudační souhlas nebo jiné obdobné rozhodnutí umožňující užívání komerčních nemovitostí, které Budoucí kupující zamýšlí v rámci Stavebního záměru vybudovat na Pozemku (dále jen „**Rozhodnutí**“). Předkupní právo tedy automaticky zanikne okamžikem vydání Rozhodnutí. Budoucí kupující bez zbytečného odkladu poté, kdy bude vydáno Rozhodnutí, předloží kopii Rozhodnutí Budoucímu prodávajícímu.

4.11 Jakmile dojde k zániku Předkupního práva, Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost nezbytnou pro výmaz Předkupního práva z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), např. podepsání souhlasného prohlášení či prohlášení Budoucího prodávajícího, jakožto osoby oprávněné z Předkupního práva, pro účely výmazu Předkupního práva z veřejného seznamu, a to bezodkladně poté, co Budoucí kupující vyzve Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu a předloží mu návrh tohoto dokumentu, v návaznosti na nejbližší možné zasedání orgánů Budoucího prodávajícího, pokud bude jejich souhlas k podpisu předmětného dokumentu třeba, přičemž Budoucí prodávající v takovém případě vyvine maximálně možné úsilí k tomu, aby se příslušné 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, nejpozději však do patnácti (15) pracovních dní, poté, co Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k podpisu uvedeného dokumentu vyzve a předloží mu návrh tohoto dokumentu.

4.12 Předkupní právo bude zřízeno bezplatně.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1 Smluvní strany tímto sjednávají, že v případě odstoupení Budoucího kupujícího od realizace svého podnikatelského záměru, kterým je „Výstavba hal pro lehkou průmyslovou výrobu a přidruženou logistiku“ v průmyslovém parku Budoucího prodávajícího (tedy průmyslového parku Cheb), za účelem jejich dalšího pronájmu, zaplatí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu na základě vystavené faktury na jeho bankovní účet č. ú. 26016-528331/0100 vedený u Komerční banky, a.s. smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč, nebude-li mezi Smluvními stranami sjednáno jinak. Tento závazek Budoucího kupujícího se považuje za splněný připsáním sjednané finanční částky ve výši 150.000,- Kč na účet Budoucího prodávajícího. Budoucí kupující se zavazuje uhradit předmětnou smluvní pokutu, respektive její poměrnou část vyčíslenou v souvislosti s plochou příslušných Pozemků, pokud by došlo k realizaci jeho podnikatelského záměru jen z části.

Uvedené v tomto článku Smlouvy se neuplatní za situace (tedy úplata dle tohoto článku Smlouvy nebude poskytována za situace), že bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemcích nebo jejich částech realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost, např. z důvodu, že pro daný projekt Budoucího kupujícího na Pozemcích nebo jakýchkoliv jejich částech nebude zajištěn požadovaný rezervovaný příkon, nebo nebude zajištěna dodávka požadovaného množství vody či plynu či jakéhokoliv jiného média nezbytného pro provoz nemovitostí, které mají být vybudovány v rámci daného projektu.

Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn nejpozději ve lhůtě 6 měsíců před uplynutím doby specifikované v čl. 2.4 výše zaslat Budoucímu prodávajícímu žádost o prodloužení lhůty dle čl. 2.4 výše, pokud bude existovat objektivní příčina, proč Budoucí kupující nemůže na Pozemcích nebo jejich částech realizovat Stavební záměr a z toho důvodu zaslat Žádost, např. z důvodu, že pro daný projekt Budoucího kupujícího na Pozemcích nebude zajištěn požadovaný příkon, nebo pokud nebude zajištěna dodávka požadovaného množství vody či plynu či jakéhokoliv jiného média nezbytného pro provoz nemovitostí, které mají být vybudovány v rámci daného projektu. V takovém případě budou Strany v dobré víře jednat o prodloužení lhůty dle čl. 2.4 výše.

5.2 Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu, tedy veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, či její část na jakoukoliv třetí osobu, s níž Budoucí kupující tvoří nebo bude tvořit 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 (dále jen „**Zákon 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 ujednaly 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 Žádosti
Příloha 3 – 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 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.
- 5.10 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé ze Smluvních stran.
- 5.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva nabude účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), přičemž uveřejnění zajistí Budoucí prodávající. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, atd.) a nemohou být tak veřejně poskytnuty. Tyto údaje Smluvní strany označí zvýrazněním textu šedou barvou. Smluvní strana, která Smlouvu uveřejní v registru smluv, nenesе za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty žádnou odpovědnost.

Doložka dle zákona o obcích: Záměr Budoucího prodávajícího prodat Pozemek 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. 278/37/2017 na jeho zasedání konaném dne 23.11.2017.

V Chebu, dne _____

V [●], dne _____

Město Cheb
Mgr. Antonín Jalovec,
starosta

Accolade CZ XVIII, s.r.o.,
člen koncernu
Mgr. Milan Kratina,
jednatel

