




S00JP013HCYZ

4400170193

## Kupní smlouva

uzavřená ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito Účastníky (dále také jako „Smlouva“ či „Kupní smlouva“):

- 1) **Statutární město Zlín**  
se sídlem nám. Míru 12, 760 01 Zlín  
IČ: 00283924  
zástupce ve věcech smluvních: Josef Novák, pověřený člen Rady města Zlína  
zástupce ve věcech technických: Ing. Michal Zlámal, vedoucí OKaRDS MMZ  
odpovědný útvar: OKaRDS MMZ  
  
(dále jen „SMZ“)
- 2) **ELDOMUS property, s.r.o.**  
se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4  
zastoupena Ing. Martinem Jarolímem, jednatelem  
Mgr. Romanem Švecem, jednatelem  
IČ: 294 47 640  
(dále jen „ELDOMUS property“)

(Dále oba účastníci společně též jen „Účastníci“)

### Preambule

1. Účastníci konstatují následující skutečnosti:
  - a) SMZ je vlastníkem některých pozemních komunikací nacházejících se na území bývalého areálu Svit a.s. Zlín (dále jen „Areál“).
  - b) Oba Účastníci mají zájem na revitalizaci Areálu i komunikací v něm se nacházejících.
  - c) ELDOMUS property a CREAM SICAV, a.s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 285 45 320, a mají zájem o výstavbu obchodně – administrativní budovy v Areálu (dále jen „obchodně - administrativní centrum Fabrika“).
2. Jelikož k realizaci záměrů uvedených výše v bodě 1. pod písm. a) až c) může přispět mj. i rekonstrukce či výstavba nových komunikací nacházejících se v jihovýchodní (veřejnosti přístupné) části Areálu, konkrétně na ulici J. A. Bati, z níž budou mít v konečném důsledku přímý či nepřímý prospěch všichni Účastníci i veřejnost, dohodli se Účastníci za níže uvedených podmínek na prodeji následujících nemovitostí, na kterých jsou či budou umístěny veřejně přístupné komunikace, které vlastní, vybuduje či zrekonstruuje SMZ.

## Článek I. Převod pozemků

1. ELDOMUS property je vlastníkem následujícího pozemku:
  - a) pozemku parc. č. 1119/165, v obci a k. ú. Zlín.
2. ELDOMUS property na základě této Kupní smlouvy prodává do vlastnictví SMZ:
  - a) nově vzniklý pozemek parc. č. 1119/298, o výměře 124 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku parc. č. 1119/165 geometrickým plánem č. 8636-146/2017 ze dne 3. 12. 2017, zpracovaným Ing. Miroslavem Vítkem, Ph.D. který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**geometrický plán**“), v obci a k. ú. Zlín.
3. SMZ výše uvedený nově vzniklý pozemek oddělený geometrickým plánem (dále též jen „**převáděný pozemek**“) od ELDOMUS property kupuje do svého výlučného vlastnictví.
4. ELDOMUS property prohlašuje, že převáděný pozemek není zatížen věcnými právy (zejména věcnými břemeny, předkupními právy, zástavními právy, právem stavby, apod.), užívacími právy (zejména nájmem, výpůjčkou, apod.), a není předmětem exekučního řízení, insolvenčního řízení či jiného řízení, v souvislosti s nímž by mohlo být zpochybněno jeho vlastnické právo či právo s převáděným pozemkem nakládat; výjimku z tohoto prohlášení tvoří zástavní práva zřízená ve prospěch Československé obchodní banky, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350, váznoucí ke dni uzavření této Smlouvy na výše uvedeném pozemku par. č. 1119/165 v k.ú. Zlín, ze kterého byl na základě geometrického plánu oddělen převáděný pozemek, kdy tato zatížení vznikla na základě
  - smlouvy ze dne 27. 8. 2012 k zajištění pohledávek 10.000.000,- Kč - vklad tohoto práva do katastru nemovitostí byl příslušným katastrálním úřadem povolen pod č.j. V-5329/2012-705,
  - smlouvy ze dne 19. 11. 2012 k zajištění pohledávek 15.000.000,- Kč - vklad tohoto práva do katastru nemovitostí byl příslušným katastrálním úřadem povolen pod č.j. V-7547/2012-705,
  - smlouvy ze dne 3. 6. 2013 k zajištění pohledávek 36.000.000,- Kč - vklad tohoto práva do katastru nemovitostí byl příslušným katastrálním úřadem povolen pod č.j. V-3249/2013-705,
  - smlouvy ze dne 4. 8. 2015 k zajištění pohledávek 30.000.000,- Kč - vklad tohoto práva do katastru nemovitostí byl příslušným katastrálním úřadem povolen pod č.j. V 9302/2013-705.
5. ELDOMUS property se zavazuje zdržet se od okamžiku podpisu této Smlouvy jakýchkoli jednání, kterými by se zhoršovala podstata převáděného pozemku či kterými by byl převáděný pozemek právně zatěžován.
6. Jelikož geometrický plán v době podpisu této Smlouvy není ještě schválen příslušným katastrálním úřadem a jedná se jen o jeho pracovní verzi, kterou geometr předložil katastrálnímu úřadu, dohodly se strany na tom, že po schválení geometrického plánu katastrálním úřadem bude příloha č. 1 této smlouvy automaticky nahrazena novou přílohou č. 1 tvořenou geometrickým plánem schváleným katastrálním úřadem. Obdobný postup bude aplikován i v případě, že by na základě požadavku příslušného katastrálního úřadu bylo nutno dodatečně provést některé změny či úpravy geometrického plánu, přičemž

pokud by takovéto změny či úpravy měly za následek změnu výměr nebo označení převáděného pozemku, zavazují se strany bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této Smlouvě, na základě kterého budou tyto údaje v článku II. odst. 2 této Smlouvy aktualizovány.

## **Článek II. Kupní cena**

1. Účastníci se dohodli, že kupní cena činí 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká) za převáděný pozemek.
2. Kupní cena je splatná do 30 dnů od právní moci povolení vkladu vlastnického práva k převáděnému pozemku v katastru nemovitostí ve prospěch SMZ, a to v případě převáděného pozemku původně vlastněného ELDOMUS property na účet č. XXXXXXXXXX

## **Článek III. Odstoupení od Smlouvy**

1. ELDOMUS property může od této Smlouvy zcela nebo zčásti odstoupit a v návaznosti na to požadovat vrácení převáděného pozemku, pokud:
  - a) SMZ ve lhůtě dohodnuté ve Smlouvě o spolupráci, která je mezi Účastníky uzavírána zároveň s touto Smlouvou neprovede rekonstrukci křižovatky ulic Trávník – Bartošova – Vodní ve Zlíně,
  - b) SMZ neudělí po splnění podmínek uvedených ve Smlouvě o spolupráci, která je mezi Účastníky uzavírána zároveň s touto Smlouvou, ani přes opakovanou písemnou výzvu svůj souhlas do stavebního řízení s výstavbou obchodně administrativního centra Fabrika,
  - c) nebude ve lhůtě dohodnuté ve Smlouvě o spolupráci, která je mezi Účastníky uzavírána zároveň s touto Smlouvou, vydáno z důvodů nespočívajících výlučně na straně ELDOMUS property či s ním propojených subjektů, kladné koordinované stanovisko na výstavbu obchodně – administrativního centra Fabrika.
2. Oprávnění ELDOMUS property odstoupit od této Smlouvy dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy se však netýká převáděného pozemku, pokud na něm SMZ již započne s realizací rekonstrukcí či výstavby nových komunikací. V tomto případě má ELDOMUS property v situacích uvedených v odst. 1 tohoto článku Smlouvy pouze právo na doplatek kupní ceny do výše ceny v místě a čase obvyklé, která bude určena znaleckým posudkem soudního znalce ustanoveného na základě dohody ELDOMUS property a SMZ, a pokud se na něm nedohodnou, tak soudního znalce ustanoveného soudem na návrh některého z Účastníků.
3. V případě odstoupení ELDOMUS property od Smlouvy z důvodů uvedených v odst. 1 písm. a) a b) mu SMZ zároveň uhradí případné náklady, které mu vznikly v souvislosti převodem pozemku, jehož by se odstoupení týkalo (náklady na související právní služby, geodetické služby, daně a poplatky).

4. SMZ může od této Smlouvy zcela nebo zčásti odstoupit, pokud ELDOMUS property nezajistí, aby byla ve lhůtě do 30. 6. 2018 pravomocně trvale odstraněna omezující právní zatížení převáděného pozemku v katastru nemovitostí (zejména zástavní práva uvedená v článku I. odst. 4 této smlouvy).

#### **Článek IV.**

##### **Dohoda Účastníků o postupu při výmazu zástavních práv**

1. Účastníci činí nesporným, že převáděný pozemek ke dni uzavření této Smlouvy není zapsán jako samostatná věc v katastru nemovitostí, avšak již byl geometrickým plánem oddělen.
2. Účastníci se dohodli, že ELDOMUS property na vlastní náklady a odpovědnost zajistí, aby se příslušný zástavní věřitel vzdal zástavních práv váznoucích ke dni uzavření této Smlouvy na převáděném pozemku a aby příslušný zástavní věřitel podal u příslušného katastrálního úřadu ve prospěch SMZ návrh na vklad výmazu předmětných zástavních práv, a to vždy spolu s přílohou, kterou bude listina o vzdání se předmětného zástavního práva. ELDOMUS property se zavazuje, že na vlastní náklady a odpovědnost návazně zajistí, aby veškerá předmětná zástavní práva byla v katastru nemovitostí pravomocně trvale odstraněna nejpozději ve lhůtě do 30. 6. 2018.

#### **Článek V.**

##### **Součinnost Účastníků**

1. Účastníci se dohodli, že se v období od uzavření této Smlouvy do právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o převodu převáděné nemovitosti ve prospěch SMZ, budou vzájemně informovat o všech důležitých skutečnostech týkajících se převáděné nemovitosti.
2. Účastníci se dohodli, že na realizaci převodu převáděné nemovitosti budou společně aktivně spolupracovat, tedy že společně vyvinou veškerou nezbytnou součinnost za účelem realizace tohoto převodu, zejména ve vztahu k řízení před příslušným katastrálním úřadem. V případě, že katastrální úřad vklad vlastnického práva k převáděnému pozemku dle této Smlouvy z jakýchkoli důvodů neprovede, zavazují se Účastníci bez zbytečného odkladu poskytnout si vzájemnou součinnost za účelem odstranění vad bránících povolení tohoto vkladu, včetně případné změny této Smlouvy
3. ELDOMUS property tímto zmocňuje SMZ, aby na základě této Smlouvy podalo návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k převáděnému pozemku ve prospěch SMZ.

#### **Článek VI.**

##### **Doložka o obligačním statutu**

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Článek VII. Doručování**

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu toho kterého Účastníka uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
  - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
  - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

## **Článek VIII. Platnost a účinnost Smlouvy**

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Účastníky.

## **Článek IX. Všeobecná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti Účastníků touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou. Účastníci si výslovně ujednávají, že vylučují možnost změny Smlouvy ústní formou.
3. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Účastníci jsou povinni poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachová ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
4. Účastníci prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. S ohledem na zájem Účastníků a přínosy pro Účastníky uvedené v preambuli této Smlouvy, považují Účastníci podmínky převodu převáděného pozemku, sjednané v této Smlouvě, za adekvátní a přiměřené.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje v 4 stejnopisech, přičemž 1 stejnopis s ověřenými podpisy Účastníků bude použit pro účely katastrálního řízení, 2 stejnopisy obdrží SMZ a po 1 stejnopise ELDOMUS property.

Přílohy:

1) Geometrický plán č. 8636-146/2017 ze dne 3.12. 2017, zpracovaný Ing. Miroslavem Vítkem, Ph.D.

*Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů  
Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Zlína  
Datum a číslo jednací: 2. 11. 2017, 7/21Z/2017*

Za SMZ:

Ve Zlíně dne *19. 12. 2017* .....

.....  
Jos  
Zlín

Za ELDOMUS property:

Ve Zlíně dne *18-12-2017* .....

.....  
Ing. Martin Jarolím, jednatel