**SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ**

kterou spolu uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle svého prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí:

**Město Bruntál,** IČ: 00295892

se sídlem Bruntál, Nádražní 994/20, PSČ 792 01

zastoupené starostou Ing. Petrem Rysem, MBA

Banka: KB Bruntál, č.ú. XXXXXXXXXXXXXX

DIČ CZ00295892

*(*dále též jako ***„budoucí prodávající“****)*

**a**

**taneco a.s.,** IČ: 02721341

se sídlem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Horova 1016/1, PSČ 794 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10607

DIČ CZ02721341

zastoupena Ing. Miroslavem Škrabalem, předsedou představenstva

*(*dále též jako ***„budoucí******kupující“****)*

společně dále též jako *„****smluvní strany****“*

**I.**

1.1

Budoucí prodávající je mimo jiné:

1. na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 Sb., dle § 1 (Z-100195/1992-801) vlastníkem pozemku parc. č. 3624/1, orná půda o výměře 113.871 m²,
2. na základě smlouvy směnné SMM/-40/01/2002 ze dne 3.6.2002 (V-969/2002-801) vlastníkem pozemku parc. č. 3624/29, orná půda o výměře 6.928 m²,

to vše zaspáno na listu vlastnictví č. 1870 pro obec Bruntál a k.ú. Bruntál-město u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

1.2

Budoucí kupující je obchodní korporací, která podniká v oblasti výroby a zpracování potravin s využitím akvaponických technologií.

**II.**

2.1

Budoucí kupující má zájem realizovat svůj podnikatelský záměr a to na **částech shora označených pozemků** ve vlastnictví budoucího prodávajícího, kdy tímto podnikatelským záměrem je výstavba   
a provoz závodu na výrobu a zpracování potravinových produktů, jehož součástí je průmyslové akvaponické zařízení, tak jak tento svůj záměr budoucí kupující prezentoval v rámci své žádosti o prodej pozemků ze dne 13.2.2017 (doručeno budoucímu prodávajícímu dne 13.2.2017 a evidováno pod č.j. 10846-17). Pro označení výše uvedeného závodu je touto smlouvou dále užíván pojem „Závod“.

2.2

Budoucí kupující zamýšlí Závod vybudovat na pozemcích vyčleněných z výše uvedených pozemků, jejichž maximální výměra bude dosahovat 84 700 m2 a jejichž přesná rozloha a umístění bude určeno geometrickým plánem zpracovaným na základě objednávky budoucího prodávajícího u autorizované osoby tak, aby odpovídala shora uvedenému záměru budoucího kupujícího. Přesné zadání zpracování geometrického plánu je dohodou smluvních stran svěřeno budoucímu prodávajícímu s tím, že minimální výměra oddělených pozemků nesmí v souhrnu představovat méně než 84 500 m2. Zadání budoucího prodávajícího vůči osobě autorizované k vytvoření příslušného geometrického plánu, stejně jako volbu této osoby ze strany budoucího prodávajícího se budoucí kupující zavazuje respektovat.

2.3

Pozemky, respektive **oddělené části parcel** – parc. č. 3624/1 a parc. č. 3624/29 v k.ú. Bruntál – město, určené k prodeji budoucímu kupujícímu jsou dále pro účely této smlouvy označovány rovněž jako *„předmětný pozemek“.*

**III.**

3.1

Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, kterou budoucí kupující nabude do svého výlučného vlastnictví předmětné pozemky a to za podmínek, které budou upraveny v samotné kupní smlouvě.

3.2

Smluvní strany se dohodly, že kupní smlouvu, na základě které dojde k převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům, mezi sebou uzavřou nejpozději ve lhůtě 3 měsíců od okamžiku,   
kdy budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu následující listiny:

1. Originál nebo úředně ověřenou kopii pravomocného stavebního povolení, kterým místně   
   a věcně příslušný stavební úřad schválí provedení stavby Závodu na předmětných pozemcích a to v souladu s podnikatelským záměrem zpracovaným budoucím kupujícím a prezentovaným na 23. zasedání Zastupitelstva města Bruntálu dne 12.12.2017. Toto pravomocné stavební povolení nelze nahradit certifikátem autorizovaného inspektora ve smyslu §117 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, ani jiným obdobným dokladem nahrazujícím stavební povolení.
2. Originál nebo úředně ověřenou kopii smlouvy (či více smluv) o dodávce neupravené surové vody, z nichž bude patrno, že budoucí kupující má zajištěnu trvalou dodávku (vyjma působení vyšší moci) neupravené surové vody pro zajištění provozu výše uvedeného Závodu v minimálním objemu 14 l/s po dobu nejméně 10 let. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že budoucí prodávající není povinen k naplnění této podmínky poskytnout budoucímu kupujícímu jakoukoli součinnost, přičemž tato případná součinnost může být předmětem dalších jednání mezi smluvními stranami, které však nemají k této smlouvě žádný vztah.

3.3

Smluvní strany si sjednávají, že lhůta k naplnění výše uvedených podmínek je mezi nimi sjednána do 31.12.2019. Po tomto datu účinnost této smlouvy zaniká a smluvní strany jí nadále nejsou vázány, neurčí-li tato smlouva dále jinak.

**IV.**

4.1

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde k naplnění shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy, uzavřou mezi sebou kupní smlouvu v následujícím znění:

K U P N Í S M L O U V A

o převodu nemovité věci podle § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.,

v platném znění,

kterou spolu uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle svého prohlášení k právním úkonům plně způsobilí:

**Město Bruntál,** IČ: 00295892

se sídlem Bruntál, Nádražní 994/20, PSČ 792 01

zastoupené starostou …………………………..

Banka: KB Bruntál, č.ú. XXXXXXXXXXXXXX

DIČ CZ00295892

(dále jen jako ***„prodávající“****)*

**a**

**taneco a.s.,** IČ: 02721341

se sídlem Krnov, Pod Bezručovým vrchem, Horova 1016/1, PSČ 794 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10607

zastoupena Ing. Miroslavem Škrabalem, předsedou představenstva

DIČ CZ02721341

(dále jen jako ***„kupující“)***

*společně též jako* ***„smluvní strany“***

**takto:**

**I.**

**Vymezení nemovitých věcí z hlediska katastru nemovitostí**

Město Bruntál je mimo jiné vlastníkem:

1. na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 Sb., dle § 1 (Z-100195/1992-801) vlastníkem pozemku parc. č. 3624/1, orná půda o výměře 113.871 m²
2. na základě smlouvy směnné SMM/-40/01/2002 ze dne 3.6.2002 (V-969/2002-801) vlastníkem pozemku parc. č. 3624/29, orná půda o výměře 6.928 m²

to vše zaspáno na listu vlastnictví č. 1870 pro obec Bruntál a k. ú. Bruntál-město u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál (dále též jen jako „**nemovitá věc**“).

**II.**

**Předmět kupní smlouvy, projev vůle prodat a koupit**

2.1

Město Bruntál prodává nemovité věci dle čl. I této smlouvy, a to

1. *pozemek parcelní č. (XXXXX)*
2. *pozemek parcelní č. (XXXXX)*

se všemi právy a povinnostmi kupující do vlastnictví.

2.2

Kupující shora uvedenou nemovitou věc do svého vlastnictví kupuje a přijímá.

2.3

Záměr města prodat předmětnou nemovitou věc byl zveřejněn na úřední desce města od 18.4.2017 do 3.5.2017.

2.4

Prodej schválilo zastupitelstvo města Bruntál na svém 23. zasedání dne 12.12.2017 usnesení č. *XXXXX.*

**III.**

**Kupní cena**

3.1

Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 116/4965/2017 ze dne 2.11.2017 zpracovaného Františkem Čuboněm, Lomenná 199/15, 792 01 Bruntál, a v souladu s usnesením zastupitelstva města Bruntál specifikovaným v článku II. této kupní smlouvy, a činí

**350,- Kč/m²**

**kupní cena celkem činí** *XXXXX***,- Kč, bez DPH**

(slovy: XXXXX korun českých.)

3.2

Plnění podléhá sazbě daně z přidané hodnoty v zákonné výši podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání předmětného pozemku do užívání nebo den doručení vyrozumění o změně vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve. Variabilním symbolem pro platbu a kontrolní hlášení k DPH je 3624.

**IV.**

**Způsob úhrady kupní ceny**

Dohodnutou kupní cenu se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu prostřednictvím notářské úschovy, kdy o tom bude sepsána trojstranná dohoda, jež blíže specifikuje podmínky   
a způsob úhrady kupní ceny. Náklady shora poskytnuté služby uhradí notáři kupující.

**V.**

**Další povinnosti kupujícího**

5.1

Smluvní strany shodně konstatují, že kupující hodlá nemovitou věc nabýt za účelem výstavby   
a provozu Závodu na výrobu a zpracování potravin, jehož součástí je průmyslové akvaponické zařízení, tak jak tento svůj záměr prezentovala v rámci své žádosti o prodej pozemků ze dne 13.2.2017 (doručeno budoucímu prodávajícímu dne 13.2.2017 a evidováno pod č.j. 10846-17) Pro označení výše uvedeného závodu je touto smlouvou dále užíván pojem „Závod“.

5.2

Smluvní strany si sjednávají:

1. že kupující je povinen nejpozději **do dvou (2) let** od provedení vkladu vlastnického práva k prodávané nemovité věci zahájit výstavbu Závodu, přičemž zahájením výstavby se rozumí stav, kdy se na předmětných nemovitých věcech započne s prováděním konkrétních prací souvisejících s výstavbou Závodu a do čtyř let od provedení vkladu požádat o vydání kolaudačního rozhodnutí Závodu dle stavebního povolení, které sloužilo jako podmínka pro uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní předcházející této kupní smlouvě.
2. že kupující je povinen provozovat Závod minimálně **po dobu pěti (5) let** od okamžiku právní moci kolaudačního rozhodnutí a to tím způsobem, že tento Závod bude sloužit k účelu,   
   pro který byl kolaudován.

**VI.**

**Vedlejší ujednání**

Smluvní strany si sjednávají k zajištění povinností dle článku V. této smlouvy následující vedlejší ujednání.

6.1

Kupující touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch prodávajícího jako předkupníka předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění   
a prodávající toto věcné právo přijímá. Předkupní právo se vztahuje ke všem převáděným nemovitým věcem blíže specifikovaným v čl. II. této smlouvy a zřizuje se pro případ jakéhokoli jejich budoucího zcizení. Smluvní strany dále sjednávají, že předkupní právo je zřizováno jako zcizitelné ve smyslu ust. § 2142 zákona č. 89/2012, Občanský zákoník, v platném znění a prodávající toto věcné právo přijímá.

Toto předkupní právo se zřizuje do 31. 12. 2029. Kupující je oprávněn požádat prodávajícího   
o vydání souhlasu k výmazu tohoto předkupního práva, ne však dříve, než uplyne doba dle článku   
V. odst. 5.2 písm. b) této smlouvy.

Kupující současně touto smlouvou bezplatně k převáděné nemovité věci zřizuje ve prospěch prodávajícího zákaz zcizení a zatížení převáděné nemovité věci jako právo věcné a to do 31. 12. 2029. Kupující je oprávněn požádat prodávajícího o vydání souhlasu k výmazu tohoto zákazu zcizení a zatížení převáděné nemovité věci, ne však dříve, než uplyne doby dle článku 5.2. této smlouvy. Tento zákaz zatížení se výslovně nevztahuje na zřízení zástavního práva k zajištění pohledávky banky jakožto subjektu ve smyslu ustanovení §1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, které může být na žádost kupujícího postupem dle článku 4.3. Smlouvy o Smlouvě budoucí kupní předcházející této smlouvě před uzavřením této smlouvy zřízeno k převáděným nemovitostem za účelem financování kupní ceny. Maximální výše zajištěné pohledávky včetně veškerého příslušenství nesmí přesáhnout výši kupní ceny bez DPH. Smluvní strany si současně sjednávají, že v případě, kdy prodávajícímu vyvstane z jakéhokoli důvodu povinnost vrátit kupní cenu, proběhne její vrácení v první řadě na účet banky k úhradě takto zajištěného dluhu, přičemž tato úhrada je rovna úhradě kupujícímu. Se zbylými prostředky bude naloženo dle této smlouvy.

6.2

Kupující dále touto smlouvou bezplatně zřizuje výhradu zpětné koupě jako právo věcné ve smyslu ustanovení § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění a prodávající toto věcné právo přijímá. Kupující je povinna převést na požádání věc, která je předmětem koupě podle této smlouvy, prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupující kupní cenu, čímž budou vyrovnány i užitky z peněz, užitky z věci získané a plody z věci vytěžené. Závazek zřízený touto smlouvou v takovém případě zaniká vrácením věci a kupní ceny, a to okamžikem, který nastane později. Výhrada zpětné koupě dle tohoto článku smlouvy je mezi stranami sjednána s těmito podmínkami:

1. výhrada zpětné koupě může být ze strany prodávajícího uplatněna pouze v případě, že kupující nesplní podmínky uvedené v článku V. odst. 5.2 písm. a) této smlouvy. Právo zpětné koupě však nelze uplatnit od okamžiku, kdy i po lhůtě vymezené dle článku V. odst. 5.2 písm. a) této smlouvy zahájí kupující výstavbu Závodu a do čtyř let od provedení vkladu požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí Závodu.
2. Tato výhrada zpětné koupě se zřizuje do 31. 12. 2029. Kupující je oprávněn požádat prodávajícího o vydání souhlasu k výmazu této výhrady zpětné koupě, ne však dříve, než uplynou doby dle článku V. odst. 5.2 písm. a) této smlouvy.

**VII.**

**Zvláštní ujednání o smluvní pokutě**

7.1

Smluvní strany si sjednávají pro případ prodlení kupujícího se splněním povinností, které mu plynou z článku V., povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč, slovy: tři sta tisíc korun českých. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše této smluvní pokuty byla stanovena stranami jako přiměřená a s ohledem na zájem prodávajícího jako veřejnoprávní korporace mající snahu účelně využívat svůj majetek, když nemovité věci, na nichž má být výše uvedený Závod vystavěn jsou svým charakterem průmyslovou zónou, která má zajistit zvýšení zaměstnanosti na území města Bruntálu. Porušením povinnosti z článku V. této smlouvy tak kupující maří snahu   
o možné využití tohoto území jiným investorem.

7.2

Smluvní pokuta je splatná do 21 dnů poté, co bude písemná výzva prodávajícího kupující doručena.

7.3

Povinností zaplatit smluvní pokutu, jak je specifikována v odst. 7.1 tohoto článku není dotčeno právo na náhradu škody, a to ani co do výše, v níž případně náhrada škody smluvní pokutu přesáhne.

7.4

Povinnost zaplatit smluvní pokutu, jak je specifikována v odst. 7.1 tohoto článku, trvá i po skončení účinnosti této smlouvy, jakož i poté, co dojde k odstoupení od ní některou ze stran či oběma stranami.

**VIII.**

**Vklad**

8.1

Návrh na vklad do katastru nemovitostí zajistí notář dle článku IV. této smlouvy.

8.2

V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve stanovené lhůtě katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit.

8.3

V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut   
či zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva a podat nový návrh na povolení vkladu dle této smlouvy.

8.4

Smluvní strany vzaly na vědomí, že vlastnictví převáděné nemovité věci přejde na kupující až okamžikem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí, a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem také kupující náleží veškeré plody a užitky z převáděné nemovité věci a přechází současně i nebezpečí škody na ni z prodávajícího na kupující.

8.5

Smluvní strany si sjednávají, že bez ohledu na aktuální právní úpravu uhradí daň z nabytí (převodu) nemovité věci kupující ze svých prostředků.

8.6

Smluvní strany si sjednávají, že bez písemného souhlasu druhé strany nejsou oprávněny započíst vůči sobě pohledávky plynoucí z této smlouvy, neurčí-li tato smlouva výslovně jinak.

8.7

Smluvní strany si sjednávají, že nejsou oprávněny bez písemného souhlasu druhé strany postoupit pohledávky z této smlouvy na třetí osobu.

**IX.**

**Vady a stav nemovitých věcí**

9.1

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci neváznou žádná věcná břemena ani jiné závazky nebo právní závady, které by nebyly uvedeny v katastru nemovitostí.

9.2

Kupující prohlašuje, že jí je znám faktický stav kupované nemovité věci, což stvrzuje svým podpisem této smlouvy.

9.3

Kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisu ve veřejném seznamu, který je veden   
u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál a ve kterém je nemovitá věc, dotčená převodem dle této smlouvy, zapsána a že proti němu nevznáší žádné námitky.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

10.1

Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem   
a s tím, že tato nebyla sjednána v tísni ani za zvlášť jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

10.2

Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana a jedno vyhotovení bude předáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

10.3 Smluvní strany si ve smyslu § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění, v rámci prorogační dohody sjednávají, že ve všech sporech vyplývajících z tohoto smluvního vztahu bude místně příslušným soudem prvního stupně vždy obecný soud prodávajícího.

10.4

Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění, je-li zákonem její zveřejnění vyžadováno.

V Bruntále dne: *XXXXX*

**Prodávající: Kupující:**

Město Bruntál taneco, a.s.

4.2

Ve shora uvedené kupní smlouvě budou vyznačené části uvedené kurzívou a za pomocí znaků *XXXXX* nahrazeny údaji dle aktuálního stavu ke dni podpisu smlouvy.

Notáře k provedení notářské úschovy kupní ceny určuje dle dohody smluvních stran budoucí prodávající.

4.3

Ve shora uvedené kupní smlouvě bude v jejím článku II. doplněno přesné označení převáděné nemovité věci tak jak vyplyne z geometrického plánu zpracovaného dle článku II. této Smlouvy   
o budoucí kupní smlouvě.

4.4

Smluvní strany si sjednávají, že budoucí prodávající zřídí na žádost budoucího kupujícího zástavní právo k předmětnému pozemku, přičemž toto zástavní právo bude zřízeno jen a pouze k zajištění nároků banky jakožto subjektu ve smyslu ustanovení §1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, k poskytnutí úvěru pro financování koupě předmětného pozemku dle této smlouvy. Náklady spojené s podáním tohoto návrhu na vklad zástavního práva uhradí budoucí nabyvatel. Maximální výše zajištěné pohledávky včetně veškerého příslušenství nesmí přesáhnout výši kupní ceny bez DPH. Smluvní strany si současně sjednávají, že v případě, kdy prodávajícímu vyvstane z jakéhokoli důvodu povinnost vrátit kupní cenu, proběhne její vrácení v první řadě na účet banky k úhradě takto zajištěného dluhu, přičemž tato úhrada je rovna úhradě kupujícímu. Se zbylými prostředky bude naloženo dle této kupní smlouvy.

**V.**

5.1

Smluvní strany si ve smyslu § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění, v rámci prorogační dohody sjednávají, že ve všech sporech vyplývajících z tohoto smluvního vztahu bude místně příslušným soudem prvního stupně vždy obecný soud prodávajícího.

5.2

Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem   
a s tím, že tato nebyla sjednána v tísni ani za zvlášť jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

5.3

Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno obdrží budoucí kupující a zbylá budoucí prodávající.

5.4

Smluvní strany si sjednávají, že nejsou oprávněny bez písemného souhlasu druhé strany postoupit pohledávky z této smlouvy na třetí osobu.

5.5

Záměr města prodat předmětnou nemovitou věc byl zveřejněn na úřední desce města od 18.4.2017 do 3.5.2017.

5.5

Prodej schválilo zastupitelstvo města na svém 23. zasedání dne 12.12.2017, usnesení č. 719/23Z/2017.

V Bruntále dne 12. 1. 2018

*Budoucí prodávající Budoucí kupující*

Město Bruntál taneco, a.s.

Ing. Petr Rys, MBA Ing. Miroslav Škrabal

starosta předseda představenstva