

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITOSTÍ

uzavřená mezi

Obec Choťánky

se sídlem Choťánky 82, 290 01 Poděbrady

IČO: 00239178

zastoupená Klárou Vaňkovou, starostkou

dále jen „**prodávající**“

a

FI Development CZ s.r.o.

se sídlem Chřibská 519/57, Ďáblice, 182 00 Praha 8

IČ: 285 50 137

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 149592

zastoupená Tomášem Rešlem, jednatelem

dále jen „**kupující**“

společně také jen „**smluvní strany**“

Pozn.: Bude doplněno při uzavření smlouvy dle skutečného stavu.

1. Úvodní ustanovení

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí v katastrálním území Choťánky:

- parc. č. 401;
- parc. č. 112/17;
- parc. č. 112/16;

(dále jen „**nemovitosti prodávajícího**“).

Nemovitosti prodávajícího jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Choťánky. Výpis z katastru nemovitostí ohledně nemovitostí prodávajícího je k této smlouvě připojen jako **příloha 1**.

1.2 Z pozemku parc. č. 112/16 v katastrálním území Choťánky je na základě geometrického plánu č. [], vyhotoveného [] dne [] ověřeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk dne [] (dále jen „**geometrický plán**“), jež tvoří **přílohu 2** této smlouvy, oddělován pozemek parc. č. [] v katastrálním území Choťánky.

Pozemek parc. č. [] v katastrálním území Choťánky dle geometrického plánu a pozemky parc. č. 401 a parc. č. 112/17 v katastrálním území Choťánky budou dále označovány jako „**předmětné nemovitosti**“.

Pozn.: Bude doplněno při uzavření smlouvy dle skutečného stavu.

1.3 Kupující má v úmyslu nechat vybudovat na předmětných nemovitostech, jakož i na dalších nemovitostech ve vlastnictví třetích osob logistické centrum Globus a související infrastrukturu, jejichž umístění a realizace byly povoleny rozhodnutím o povolení záměru vydaným dne [] Městským úřadem v [], stavebním úřadem, pod č.j. [], a které nabylo právní moci dne [] (vše dále jen „**projekt**“).

1.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že kupující má zájem na koupi předmětných nemovitostí za následujících podmínek:

- a. kupující se stane vlastníkem veškerých nemovitostí, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby a provozování projektu, a tyto nemovitosti budou mít vlastnosti potřebné pro výstavbu a provozování projektu podle obvyklých parametrů koncernu Globus (vše dále jen „**ostatní pozemky**“) – ostatní pozemky jsou specifikovány v **příloze 3** této smlouvy;
- b. budou zřízeny veškeré služebnosti k příslušným nemovitostem potřebné pro výstavbu a provozování projektu podle obvyklých parametrů koncernu Globus (např. služebnosti stezky a cesty, služebnosti inženýrských sítí) – tyto služebnosti jsou specifikovány v **příloze 4** této smlouvy.

2. Prodej a koupě, poskytnutí finančního příspěvku

2.1 Prodávající prodává tímto předmětné nemovitosti kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za dohodnutou kupní cenu 40.000.000,- Kč, slovy: čtyřicet miliónů korun českých + DPH ve výši dle účinného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění (dále jen „**kupní cena**“) a kupující tímto od prodávajícího předmětné nemovitosti za kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2.2 Na základě případné plánovací smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě o koupi nemovitostí uzavřené dne [] mezi smluvní stranami (dále jen „**plánovací smlouva**“) se kupující zavázal poskytnout prodávajícímu plnění ve výši 50.000.000,- Kč, slovy: padesát miliónů korun českých + DPH ve výši dle účinného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, za zhodnocení pozemků v katastrálním území Choťánky vydáním územně plánovací dokumentace (změnou Územního plánu Choťánky) a poskytnutí dalších plnění uvedených v člancích 2. a 3. plánovací smlouvy (dále jen „**finanční příspěvek**“).

3. Úhrada kupní ceny a finančního příspěvku

- 3.1 Kupní cena a finanční příspěvek budou uhrazeny kupujícím do 10 pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy (viz bod 9.2 této smlouvy) na účet **advokátní / notářské úschovy** č. [] (dále jen „**účet úschovy**“) vedené u **advokátní kanceláře / notáře** [] (dále jen „**schovatel**“ a „**úschova**“). Náklady na úschovu hradí kupující.

Pozn.: Schovatele vybere s odbornou péčí kupující. Kupující s odbornou péčí vybere jako schovatele advokátní kancelář, popř. notáře.

- 3.2 Kupní cena a finanční příspěvek budou v souladu s podmínkami úschovní smlouvy vyplaceny z účtu úschovy na účet prodávajícího do deseti (10) pracovních dnů následujících po dni, ve kterém byly schovateli předloženy kteroukoliv ze smluvních stran následující dokumenty:
- a. originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí, ve kterém je kupující zapsán jako výlučný vlastník předmětných nemovitostí prostých jakýchkoliv zatížení s výjimkou (i) omezení vlastnického práva či jiných zatížení zapsaných na výpise z katastru nemovitostí připojeném k této smlouvě jako **příloha 1** a (ii) zatížení zřízených na základě dohody smluvních stran či z důvodů na straně kupujícího (dále vše jen „**povolená zatížení**“); tento výpis z katastru nemovitostí nesmí obsahovat žádné zápisy poznámek ani zápisy odkazující na probíhající řízení (plomby) s výjimkou řízení ohledně zápisů povolených zatížení do katastru nemovitostí;
 - b. kupující se stane vlastníkem ostatních pozemků (viz **příloha 3** této smlouvy), tj. schovateli budou předloženy originály nebo úředně ověřené kopie výpisů z katastru nemovitostí, ve kterých bude uveden kupující jako výlučný vlastník ostatních pozemků; a
 - c. budou zřízeny veškeré služebnosti k příslušným nemovitostem specifikované v **příloze 4** této smlouvy.
- 3.3 Kupní cena a finanční příspěvek se považují za uhrazené dnem jejich připsání na bankovní účet prodávajícího.

4. Předání

- 4.1 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, předá prodávající předmětné nemovitosti kupujícímu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne nabytí vlastnického práva k předmětným nemovitostem kupujícím, o čemž bude vyhotoven písemný protokol.
- 4.2 Nebezpečí nahodilého zničení nebo nahodilého zhoršení stavu předmětných nemovitostí (resp. nebezpečí škody na předmětných nemovitostech) přechází na kupujícího okamžikem předání předmětných nemovitostí.
- 4.3 Nájemné / pachtovné dle nájemních / pachtovních smluv (viz bod 6.1 písm. b) této smlouvy) náleží prodávajícímu do posledního dne měsíce, ve kterém byl podán katastrální návrh.
- 4.4 Prodávající je povinen do 5 pracovních dnů ode dne podání katastrálního návrhu převést na účet, který kupující prodávajícímu pro tento účel sdělí, veškeré kaucе či jakákoliv další plnění, které nájemci / uživatelé dle nájemních / pachtovních smluv složili na účet prodávajícího k zajištění svých dluhů z nájemních / pachtovních smluv (např. případné kaucе k zajištění povinnosti řádného a včasného placení nájemného / pachtovného).

5. Nabytí vlastnictví

- 5.1 Vlastnictví k předmětným nemovitostem nabývá kupující vkladem vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí s účinky k okamžiku podání katastrálního návrhu.
- 5.2 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem podle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí (v této smlouvě také jen „**katastrální návrh**“) podepíší smluvní strany při uzavření této smlouvy. Návrh na vklad spolu s touto smlouvou doručí schovatel příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 pracovních dnů ode dne splnění poslední z následujících podmínek:
- a. složení kupní ceny předmětných nemovitostí a finančního příspěvku na účet úschovy dle článku 3. této smlouvy; a

- b. obdržení kupních smluv o koupi ostatních pozemků uvedených v **příloze 3** této smlouvy uzavřených mezi kupujícím a vlastníky ostatních pozemků uvedených v **příloze 3** této smlouvy.

Pozn.: Bude dojednána úschova listin (této kupní smlouvy a katastrálního návrhu) u schovatele, s tím, že schovatel podá katastrální návrh na příslušný katastrální úřad po složení kupní ceny a finančního příspěvku na účet úschovy.

5.3 Smluvní strany se zavazují zajistit všechny nezbytné podklady a provést veškerá jednání, aby byl kupující zapsán jako vlastník předmětných nemovitostí do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují učinit případně za tímto účelem ještě nezbytné dohody. Dojde-li k přerušení či zastavení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany vyvíjet veškerou součinnost potřebnou k tomu, aby byly případné nedostatky odstraněny a byl bez výhrad naplněn účel této smlouvy, jímž je převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího. V případě, že příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na provedení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího nebo bude řízení o něm pravomocně zastaveno, smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy vůle převést a nabýt předmětné nemovitosti za kupní cenu uvedenou v článku 2. této smlouvy, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 5 pracovních dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek či novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky pro povolení vkladu vlastnického práva, případně tuto novou kupní smlouvu či katastrální návrh náležitě doplnit podle pokynu katastrálního úřadu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení rozhodnutí či výzvy příslušného katastrálního úřadu kterékoli ze smluvních stran. Povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu finanční příspěvek za podmínek uvedených v této smlouvě není tímto ustanovením dotčena.

6. Záruky a ujištění

6.1 Prodávající zaručuje a ujišťuje a zavazuje se zajistit, že předmětné nemovitosti včetně jejich součástí a příslušenství mají a budou mít až do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí následující vlastnosti:

- a. prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem předmětných nemovitostí, jeho vlastnické právo k předmětným nemovitostem není nikým zpochybňováno či dotčeno a je oprávněn s nimi v plném rozsahu disponovat. Veškeré nabývací tituly k předmětným nemovitostem jsou platné a účinné. Výpis z katastru nemovitostí připojený k této smlouvě jako **příloha 1** zobrazuje úplně a správně aktuální stav právních vztahů k předmětným nemovitostem;
- b. na předmětných nemovitostech nevážnou s výjimkou (i) omezení vlastnického práva či jiných zatížení zapsaných na výpis z katastru nemovitostí připojeném k této smlouvě jako **příloha 1** a (ii) nájemních / pachtovních smluv uvedených v **příloze 5** této smlouvy žádná zatížení jakéhokoli druhu, zejména žádná zástavní práva (a to ani jako součást věci hromadné), budoucí zástavní práva, právo stavby, věcná břemena, předkupní práva, ani nájemní práva ani jiná podobná užívatelská práva nebo užívatelské smlouvy ve prospěch třetího;
- c. předmětné nemovitosti nebyly svěřeny správci za účelem zřízení svěřenského fondu, správa předmětných nemovitostí nebyla svěřena třetí osobě a ani k takovému svěřeni do správy nemá žádnou povinnost;
- d. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít, jakož i převést vlastnické právo k předmětným nemovitostem na kupujícího, toto jeho právo není nijak omezeno;
- e. uzavření této smlouvy nezpůsobí porušení jakékoli smlouvy nebo jiného jeho závazku či jiné povinnosti prodávajícího;
- f. ohledně předmětných nemovitostí nejsou dle nejlepšího vědomí prodávajícího vedena správní, soudní či rozhodčí řízení (včetně exekučního řízení), která by měla negativní vliv na předmětné nemovitosti a jejich převod na kupujícího. Dle nejlepšího vědomí prodávajícího neexistují žádné spory s vlastníky nebo držiteli sousedních nemovitých věcí v souvislosti s hranicemi předmětných nemovitostí, právy přístupu, věcnými břemeny, emisemi nebo ostatními právy týkajícími se předmětných nemovitostí;

- g. předmětné nemovitosti nebo jejich části nejsou předmětem neukončených restitučních, rehabilitačních či privatizačních řízení, v jejichž důsledku by mohlo být dotčeno vlastnické právo prodávajícího k předmětným nemovitostem;
 - h. není proti němu vedeno exekuční řízení a/nebo jiné řízení, kterým by mohl být dotčen převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem na kupujícího;
 - i. na předmětných nemovitostech se nenachází žádné stavby ve vlastnictví třetích osob;
 - j. předmětné nemovitosti nejsou dle nejlepšího vědomí prodávajícího zamořeny zdravotně či ekologicky závadnými látkami, které by musely být podle platných právních předpisů odstraněny. Likvidace kontaminace související s předmětnými nemovitostmi nebo sanace předmětných nemovitostí nebyla nařízena ani orgány veřejné správy ani jinými oprávněnými úřady či orgány. Prodávající neobdržel žádné oznámení o pokutě, rozhodnutí nebo podání týkající se předmětných nemovitostí vydané některým z úřadů zabývajících se ochranou životního prostředí s rozhodovací pravomocí o předmětných nemovitostech.
- 6.2 Je-li nebo stane-li se některé z prohlášení, záruk či ujištění uvedených v této smlouvě neúplným, nepravdivým, částečně nesprávným, je kupující oprávněn prodávajícího vyzvat, aby příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění a jeho následky odstranil. Prodávající je povinen odstranit příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění a následky tohoto porušení do 30 dnů po doručení výzvy kupujícího dle první věty tohoto bodu. Nebude-li prodávajícím příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění nebo jeho následky odstraněno ve lhůtě uvedené v tomto bodě, má kupující dle své volby odpovídající zákonné nároky, jakož i právo od této smlouvy odstoupit.
- 6.3 Právo vytknout u prodávajícího faktické nebo právní vady předmětných nemovitostí nebo jejich součástí či příslušenství přísluší kupujícímu po dobu 5 let ode dne nabytí vlastnického práva k předmětným nemovitostem kupujícím.

7. Odstoupení

- 7.1 Kupující je oprávněn od této smlouvy vedle důvodů uvedených v příslušných právních předpisech odstoupit:
- a. v případech uvedených v bodě 6.2 této smlouvy; nebo
 - b. jestliže nebudou splněny podmínky pro zaplacení kupní ceny a finančního příspěvku do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy; nebo
 - c. jestliže tato smlouva, některá z kupních smluv ohledně koupě ostatních pozemků nebo nabývací titul kteréhokoliv z dřívějších vlastníků předmětných nemovitostí a/nebo ostatních pozemků budou zcela zřejmě oprávněně popírány nebo jiným způsobem právně napadeny; nebo
 - d. proti prodávajícímu bude vedeno exekuční řízení a/nebo jiné řízení, kterým by mohl být dotčen převod vlastnického práva k dotčeným nemovitostem na kupujícího.
- 7.2 Prodávající je oprávněn od této smlouvy vedle důvodů uvedených v příslušných právních předpisech odstoupit:
- a. jestliže nebudou splněny podmínky pro zaplacení kupní ceny a finančního příspěvku do 6 měsíců ode dne uzavření této smlouvy; nebo
 - b. jestliže se kupující dostane do prodlení s placením kupní ceny a/nebo finančního příspěvku o více než 20 dnů.
- 7.3 Odstoupí-li kupující nebo prodávající od této smlouvy, budou předmětné nemovitosti převedeny zpět na prodávajícího oproti vrácení kupní ceny a finančního příspěvku, byly-li již zaplaceny. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost, aby byl zpětný převod předmětných nemovitostí umožněn.
- 7.4 Smluvní strany konstatují, že v případě odstoupení od této smlouvy z důvodu uvedeného v bodě 7.1 písm. b) a bodě 7.2 písm. a) nemá žádná ze smluvních stran nárok na náhradu škody.

8. Náklady

Náklady na podání katastrálního návrhu nese kupující.

9. Závěrečná ujednání

- 9.1 Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý nepoměr, obnovení smluvní rovnováhy podle § 1765 občanského zákoníku, a přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku. Použití § 1793 občanského zákoníku se vylučuje. Smluvní strany vylučují § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí lhůty k plnění nemá ani v případě, kdy je taková dodatečná lhůta označena jako konečná, za následek automatické odstoupení od smlouvy.
- 9.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
Tato smlouva nabývá v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a smlouva může být zveřejněna a uveřejněna v registru smluv v plném znění včetně jejích příloh a dodatků.
- 9.3 Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy zcela či částečně neplatnými či zdánlivými nebo chybí-li v této smlouvě ustanovení zcela, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného, zdánlivého nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany neprodleně platné ustanovení, jež smyslem a účelem nejvíce odpovídá neplatnému, zdánlivému nebo chybějícímu ustanovení.
- 9.4 Žádná vedlejší ústní ujednání k této smlouvě nebyla učiněna. Změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Toto se vztahuje i na vzdání se požadavku této písemné formy.
- 9.5 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž prodávající a kupující obdrží po jednom stejnopise a jeden stejnopis je určen pro katastr nemovitostí.
- 9.6 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Choťánky č. (). Záměr obce Choťánky prodat předmět koupě (pozemky obce) byl zveřejněn na úřední desce obce Choťánky od () do ().
- 9.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
1. výpis z katastru nemovitostí ohledně předmětných nemovitostí
 2. geometrický plán
 3. specifikace ostatních pozemků
 4. specifikace služebností
 5. seznam nájemních / pachtovních smluv

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že ji uzavírají po vzájemném projednání dle jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

() (úředně ověřený podpis)

() (úředně ověřený podpis)