

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

1. Město Nové Město pod Smrkem

se sídlem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

IČO: 00263036

zastoupené: Ing. Miroslavem Kratochvílem, starostou

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

2. STV Invest, a. s.

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 9780

IČO: 27217710

se sídlem Žitná 1656/45, 110 00 Praha 1

zastoupená: Martinem Drdou, statutárním ředitelem

(dále jen „budoucí kupující“)

dále jednotlivě jako „Smluvní strana“, nebo společně jako „Smluvní strany“ uzavírají v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „Smlouva“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A. Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10001 pro obec Nové Město pod Smrkem, k. ú. Hajniště pod Smrkem, vedených u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, a to:

- **parcely č. 108,** ostatní plocha, o výměře 3 312 m²
- **parcely č. 112,** ostatní plocha, o výměře 7 836 m²
- **parcely č. 489/2,** ostatní plocha, o výměře 6 880 m²
(oddělené GP č. 261-70/2020 z parcely č. 489, ostatní plocha)
- **parcely č. 525/2,** ostatní plocha, o výměře 7 936 m²
(oddělené GP č. 261-70/2020 z parcely č. 525, ostatní plocha)
- **parcely č. 544/7,** ostatní plocha, o výměře 6 332 m²
- **parcely č. 544/8,** ostatní plocha, o výměře 35 m²
- **parcely č. 544/9,** ostatní plocha, o výměře 622 m²
- **parcely č. 544/10,** ostatní plocha, o výměře 1 870 m²
- **parcely č. 544/11,** ostatní plocha, o výměře 146 m².

Budoucí prodávající je dále výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci zapsané na LV č. 147 pro obec Dolní Řasnice, k. ú. Dolní Řasnice, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, a to:

- **parcely č. 1777/23,** ostatní plocha, o výměře 319 m²
(oddělené GP č. 404-70/2020 z parcely č. 1777/11, ostatní plocha).

Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem veškerých součástí a příslušenství shora označených pozemků, tj. zejména železniční vlečky v rozsahu od výhybek u železniční zastávky v Hajništi pod Smrkem, až po zakončení zarážedlem v areálu STV Group. Jedná se o inženýrské stavby, tj. železniční spodek, dráhy kolejové, výhybky, rampy a osvětlení, tak jak je vše uvedené ve znaleckém posudku č. 4129/2019 znalce Jindřicha Mesznera, ze dne 01.04.2019 v oddíle 1 a). Předmětem prodeje železniční vlečky je také železniční svršek, pražce, kolejnice, výhybky, drobné kolejo, šterkové lože, rampa a porosty. Veškeré nemovité věci uvedené pod písmenem A), zapsané pro k. ú. Hajniště pod Smrkem a k. ú. Dolní Řasnice, včetně součástí a příslušenství uvedených výše označených jako železniční vlečka, budou společně označovány jako „Nemovitosti“, a samostatně označovány jako „Nemovitost.“

- B. Budoucí prodávající má zájem převést vlastnického právo k výše uvedeným Nemovitostem za celkovou kupní cenu 2 550 000 Kč, která byla stanovena jako cena obvyklá, na základě vzájemné dohody smluvních stran.
- C. Budoucí kupující má zájem o koupi výše uvedených Nemovitostí.

dohodly se Smluvní strany na uzavření této Smlouvy:

I.

Účel smlouvy

Účelem této Smlouvy je sjednání závazných podmínek pro uzavření kupní smlouvy, na základě které dojde k převodu výše uvedených Nemovitostí do výlučného vlastnictví budoucího kupujícího (dále jen „Kupní smlouva“). Smluvní strany jsou povinny postupovat vždy v souladu s účelem této budoucí smlouvy, nečinit žádná jednání proti tomuto účelu a vykládat jednotlivá ustanovení této Smlouvy v souladu s jejím účelem.

II.

Prohlášení smluvních stran

- Strana budoucí prodávající prohlašuje, že:
 - na Nemovitostech nevážnou žádné právní závady, zejm. dluhy, práva z jiné smlouvy, zástavy, věcná břemena, služebnosti, nájemní práva, pachtu či jiné obdobné právní povinnosti s výjimkou věcných břemen stezky, průhonu a cesty dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.05.2020, který je nedílnou součástí této Smlouvy;
 - neexistují žádné okolnosti, které by jí bránily v nakládání s Nemovitostmi, zejména, že k okamžiku podpisu této Smlouvy není vedeno na budoucího prodávajícího exekucní, vykonávací nebo insolvenční řízení ani zahájení takového řízení nelze důvodně očekávat;
 - neexistují žádné okolnosti, které by nasvědčovaly tomu, že by budoucí prodávající byl v úpadku nebo hrozícím úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů;
 - nemá žádné dluhy (splatné, nesplatné), které by mohly negativně ovlivnit účel této smlouvy;
 - neexistují žádné dohody se svolením k vykonatelnosti (např. notářské zápisy), které by mohly negativně ovlivnit účel této smlouvy;
 - Nemovitosti nejsou předmětem nevyřešených restitučních nároků;
 - ohledně užívání Nemovitostí a nakládání s nimi nejsou uděleny žádné plné moci, pověření, příkazy ani závazné pokyny třetím osobám.
- Budoucí prodávající se zavazuje, že po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu budoucího kupujícího nenabídne předmětné Nemovitosti k prodeji třetím osobám, neuzavře s třetími osobami žádné smlouvy o převodu vlastnického práva jakéhokoliv druhu, nezřídí na Nemovitostech, jejich součástech a příslušenství žádná práva třetích osob, zejména zástavní, předkupní, nájemní, pachtovní ani jiná práva nebo věcná břemena.
- Porušení některého ze závazků uvedených v čl. II. odst. 2., této Smlouvy ze strany budoucího prodávajícího, zakládá právo budoucí kupující od této smlouvy odstoupit a požadovat náhradu škody.
- Budoucí kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním a faktickým stavem nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství (železniční vlečka), a proti jejich stavu nemá žádných výhrad. Budoucí kupující se zavazuje nemovitosti převzít na základě kupní smlouvy tak, jak stojí a leží.

III.

Převod vlastnického práva, závazek uzavřít Kupní smlouvu

- Smluvní strany se dohodly, že k podpisu Kupní smlouvy vyzve budoucí kupující budoucího prodávajícího písemně kdykoli v průběhu čtvrtého kalendářního čtvrtletí roku 2022. K výzvě budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy bude současně přiloženo znění Kupní smlouvy, které je obsahem přílohy č. 3 této smlouvy.

2. Budoucí prodávající je povinen bez zbytečného odkladu po doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy tuto podepsat v předepsaném počtu vyhotovení, včetně jednoho vyhotovení s úředně ověřeným podpisem, a to vše nejpozději do tří měsíců od doručení písemné výzvy k uzavření smlouvy, nebude-li sjednáno jinak, a to vše za předpokladu splnění povinnosti budoucího kupujícího uhradit kupní cenu způsobem specifikovaným v čl. IV. odst. 1 a 2 této smlouvy.
3. V případě, že budoucí prodávající i přes doručení písemné výzvy budoucího kupujícího Kupní smlouvu neuzavře, ač byla uhrazena celá částka kupní ceny, je budoucí kupující oprávněn se domáhat v souladu s ust. § 1787 ve spojení s ust. § 634 občanského zákoníku, aby o uzavření Kupní smlouvy rozhodl příslušný soud. Tímto není dotčeno právo budoucího kupujícího domáhat se náhrady způsobené škody.
4. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy do 31.12.2022, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká.

IV.

Ujednání o kupní ceně

1. Celková Kupní cena za převod Nemovitostí dle této Smlouvy činí částku ve výši 2 550 000,- Kč bez DPH (slovy dvěmilionypěťsetpadesáttisíc korun českých).
2. Kupní cena za převod vlastnického práva bude rozdělena do třech splátek po 850 000,- Kč a bude hrazena bezhotovostním převodem na účet budoucího prodávajícího vždy nejpozději k 31.12. roku 2020, roku 2021 a roku 2022. V případě prodlení s úhradou jakékoliv splátky o více než 30 dnů je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Kupní cena souboru Nemovitostí byla stanovena jako cena obvyklá dohodou smluvních stran.
4. Jednostranně změněná výše Kupní ceny je spravedlivým důvodem pro budoucího kupujícího k odstoupení od této Smlouvy.

V.

Základní obsahové náležitosti Kupní smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly na uzavření kupní smlouvy, jejíž znění je obsahem přílohy č. 3 k této smlouvě. Kupní smlouva bude aktualizována a doplněna o chybějící údaje.

VI.

Doložka o splnění podmínek pro uzavření smlouvy podle § 41 odst. 1 zákona o obcích

1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Nové Město pod Smrkem č. 5/10ZM/2020 ze dne 13.05.2020.
Záměr prodeje Nemovitostí dle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Nové Město pod Smrkem dne 10.02.2020; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen usnesením Rady města Nové Město pod Smrkem č. 2/22RM/2020 na jeho zasedání dne 10.02.2020.
2. Budoucí prodávající bere na vědomí, že tato Smlouva a případně i její budoucí dodatky mohou být budoucím kupujícím uveřejněny ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Pro tyto případy je Budoucí prodávající povinen Budoucího kupujícího písemně upozornit na případné obchodní tajemství a jiné chráněné údaje vyplývající z této smlouvy, případně i jejich budoucích dodatků, které budou následně budoucím kupujícím v uveřejňovaném textu anonymizovány.

VII.

Doručování

1. Veškeré písemnosti podle této Smlouvy či s touto Smlouvou související, se doručují druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popř. na jinou adresu následně písemně sdělenou příslušnou Smluvní stranou straně druhé, a to osobně, prostřednictvím kurýra, nebo prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně s dodejkou. V případě, že se nepodaří doručit písemnost osobně nebo prostřednictvím kurýra, je Smluvní strana povinna zaslat tuto písemnost prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně s dodejkou.

2. Smluvní strany se dále dohodly na následujícím náhradním způsobu doručení všech písemností odesílaných v souvislosti s touto Smlouvou nebo na základě této Smlouvy (včetně všech hmotně právních úkonů a odstoupení od Smlouvy). Jestliže se prostřednictvím držitele poštovní licence nepodaří doručit písemnost, zaslanou doporučeně s dodejkou, druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. následně písemně sdělenou Smluvní straně, považuje se pro účely této smlouvy poslední den úložní doby, která musí činit alespoň 3 (tři) kalendářní dny, za den jejího doručení i v případě, že se adresát o jejím doručování nedozvěděl.
3. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakékoli změně své adresy pro doručování písemností a nesou plně důsledky porušení této své informační povinnosti.

VIII.

Postoupení a přechod práv a povinností

1. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit nebo převést práva či povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo Smlouvu jako celek bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
2. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Do doby převodu vlastnického práva se budoucí kupující zavazuje s budoucím prodávajícím uzavřít nájemní smlouvu na výše uvedený soubor nemovitostí se sjednanou výší nájemného 1 Kč/rok.
3. Do doby převodu vlastnického práva bude budoucí kupující budoucí prodávajícímu refundovat skutečné náklady, které bude mít prodávající s prováděním zákonných revizí vlečky a současně kupující uhradí skutečné náklady prodávajícího spojené s údržbou a provozem vlečky, nebo si tyto činnosti zajistí a uhradí na své náklady.
4. Změny a doplňky k této Smlouvě mohou být provedeny pouze písemně formou pořadově číslovaných dodatků, jinak jsou neplatné.
5. Smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden stejnopis.
6. Tato Smlouva je projevem pravé, volné, vážné a svobodné vůle obou Smluvních stran a na důkaz tohoto ji podepisují.
7. Nevynutitelnost nebo neplatnost jakéhokoliv článku, odstavce, pododstavce, věty nebo ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vynutitelnost a platnost zbytku této Smlouvy. V případě, že jakýkoliv takovýto článek, odstavec, pododstavec, věta nebo ustanovení jsou nebo se stanou neplatnými z jakéhokoliv důvodu, smluvní strany se dohodnou na takové právně přístupné úpravě, která bude vyjadřovat účel obsažený v takto neplatném článku, odstavci, pododstavci, větě nebo ustanovení.
8. Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této Smlouvy se Smlouva od počátku ruší, s výjimkou ustanovení, které podle své povahy zůstávají v platnosti a dalších práv stanovených zákonem.
9. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemnou formou s tím, že oznámení o odstoupení musí být smluvní straně doručeno. Strany si zasílají písemná oznámení na poslední známou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky a zásilky určené do vlastních rukou adresáta, se považují za doručené třetí pracovní den po jejich podání k přepravě prostřednictvím držitele poštovní licence.
10. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jsou zcela svéprávné a neuzavírají ji v omylu, tísni nebo za jednostranně nevýhodných podmínek.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že plnění, které je předmětem této smlouvy, odpovídá jejich zájmům a že při jednání o uzavření této smlouvy si navzájem sdělily ve smyslu ustanovení § 1728 občanského zákoníku všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděly nebo vědět musely tak, aby se mohly přesvědčit o možnosti platně uzavřít tuto smlouvu.
12. Smluvní strany si poskytnou veškerou součinnost a učiní veškeré kroky, které po nich lze rozumně požadovat, aby účel této smlouvy o smlouvě budoucí byl naplněn.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

Příloha č. 1 - LV č. 10001 pro k. ú. Hajniště pod Smrkem

Příloha č. 2 - LV č. 147 pro k. ú. Dolní Řasnice

Příloha č. 3 – znění budoucí kupní smlouvy

Budoucí kupující

Budoucí prodávající

V Praze dne _____

V Novém Městě pod Smrkem dne _____

Martin Drda, statutární ředitel

Ing. Miroslav Kratochvíl, starosta