

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Nové Město pod Smrkem

IČ: 00263036

se sídlem Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem

(dále jen „prodávající“)

a

KAŠPERSKOHORSKÁ ROUBENKA s.r.o.

IČ: 17764653

se sídlem Plzeň, Hálkova 1229/44, 301 00

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod C 43032

společnost zastoupená Mgr. et Mgr. Petrou Šrámkovou Harantovou, jednatelem

(dále jen „kupující“)

(společně také „smluvní strany“)

tuto

SMLOUVU KUPNÍ

*ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů*

(dále jen „smlouva kupní“)

Článek 1. Úvodní prohlášení

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věcí nemovitých dále uvedených

- **pozemek p. č. 154/1, o výměře 6 011 m², trvalý travní porost, oddělený z pozemku p.č. 154 dle GP 1157-203/2021**
pozemek zapsán na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, okres Liberec a katastrální území a obec Nové Město pod Smrkem.

(dále jen „předmět koupě“)

1.2 Prodávající prohlašuje, že:

- a. je výlučným vlastníkem předmětu koupě a je oprávněn převést vlastnické právo k němu;
- b. na předmětu koupě nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva ani jiné právní povinnosti či práva třetích osob, vyjma věcného břemene v rozsahu GP 995-85/2015 ve prospěch FDLnet.CZ, s.r.o., IČ: 27310531.
- c. ve vztahu k předmětu koupě neexistují žádná nerozhodnutá soudní či jiná řízení ani nehrozí vedení žádných řízení, jimiž by bylo nepříznivě dotčeno vlastnictví k nim;
- d. dle územního plánu obce se předmět koupě nachází v zastavitelné ploše ZN 9 navržené pro smíšené městské bydlení a je určen k zastavění, realizace záměru spočívajícího ve vybudování prodejny potravin je v souladu s územním plánem.
- e. účelem uzavření kupní smlouvy je vybudování supermarketu řetězce PENNY MARKET o minimální zastavěné ploše 400 m², vybudování min. 50 parkovacích míst a přemístění stávajícího dětského hřiště na místo určené městem Nové Město pod Smrkem.
- f. záměr prodeje předmětu koupě byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Nové Město pod Smrkem od 24.04.2023 do 09.05.2023, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města (v rubrice úřední deska).
- g. uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Nové Město pod Smrkem č. ze dne

1.3 Prodávající se zavazuje, že:

- a. po dni podpisu této Smlouvy bez předchozího písemného svolení Kupujících nezatíží Nemovitost žádným dluhem ani nijak jinak, Nemovitost neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu obchodní korporace nebo družstva, ani jinak se nepokusí o dispozici s Nemovitostí (jako celkem nebo kteroukoli jejich částí) a nepodepíše, nezruší ani nepozmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání, jejichž předmětem je Nemovitost nebo kterákoli jejich část;
- b. v době ode dne podpisu této Smlouvy do dne předání Nemovitosti Kupujícím stav Nemovitosti nezhorší.

1.4 Kupující prohlašuje, že:

- a. účel pořízení předmětu koupě je výslovně nabytí pozemku do vlastnictví za účelem výstavby stavby občanské vybavenosti – prodejny potravin dle dohody, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, a to minimálně výstavby supermarketu provozovaného obchodním řetězcem PENNY MARKET o minimální zastavěné ploše 400 m², vybudování min. 50 parkovacích míst a přemístění stávajícího dětského hřiště na místo určené městem Nové Město pod Smrkem.

- b. vůči ní není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, a ani se nenachází ve stavu hrozícího úpadku
- c. se před podpisem této smlouvy
 - seznámila s faktickým a právním stavem předmětu smlouvy,
 - seznámila se zápisem předmětu smlouvy na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí,
 - seznámila se znaleckým posudkem č. 4378/2023,
 - seznámila s územně plánovací dokumentací obce.
- d. je jí známa poloha, rozloha a stav předmětu smlouvy,
- e. nemá k předmětu smlouvy žádných výhrad a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá, aniž by si vymíňovala jakékoliv zvláštní vlastnosti předmětu smlouvy.

Článek 2.

Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává předmět koupě specifikovaný v článku 1.1 Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s vlastnictvím uvedených nemovitostí spojenými, Kupujícímu, a to za kupní cenu uvedenou v čl. 3.1 této Smlouvy.
- 2.2 Kupující předmět koupě do svého výlučného vlastnictví přijímá a zavazuje se se zaplatit kupní cenu dle čl. 3 této Smlouvy.
- 2.3 K předání předmětu koupě dojde nejpozději do deseti pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, tj. kupujícím a prodávajícím.

Článek 3.

Kupní cena a podmínky jejího vypořádání

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena (dále jen „kupní cena“) činí částku ve výši 2.490.000 Kč vč. DPH (slovy dva miliony čtyři sta devadesát tisíc korun českých). Uvedená kupní cena byla zjištěna jakožto cena obvyklá dle znaleckého posudku č. 4378/2023 a tato kupní cena byla odsouhlasena dle Usnesení zastupitelstva č..... ze dne.....
- 3.2 Smluvní strany shodně prohlašují, že kupní cena v celkové výši 2.490.000 Kč bude uhrazena Kupujícím nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne uzavření této Kupní smlouvy, a to na bankovní účet prodávajícího č.ú.: 19-988446319/0800 vedeného u České spořitelny, a. s.
- 3.3 Kupní cena je považována za řádně uhrazenou v plné výši, jakmile bude připsána k bankovnímu účtu prodávajícího tak, jak je uveden shora.

Článek 4.

Převod vlastnického práva a návrh na vklad do katastru nemovitostí

- 4.1 Vlastnictví k předmětu koupě se všemi právy a povinnostmi nabývá Kupující vkladem do katastru nemovitostí vedeným Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální

pracoviště Frýdlant, a to s účinností ke dni, ke kterému příslušný katastrální úřad obdržel návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí.

- 4.2 Zároveň s touto Smlouvou Smluvní strany podepíší návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do příslušného katastru nemovitostí. Správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího nese Kupující.
- 4.3 Návrh na vklad vlastnického práva podá prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této kupní smlouvy a úhradě celkové kupní ceny, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů po připsání kupní ceny na účet prodávajícího. Za tímto účelem zůstává v držení prodávajícího jedno vyhotovení této smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran a dvě vyhotovení návrhu na vklad do katastru nemovitostí opatřené vlastnoručními podpisy smluvních stran.
- 4.4 Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 14 dnů ode dne doručení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů ode dne doručení pokynu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si navzájem součinnost dle pokynů katastrálního úřadu k uzavření dodatku k této smlouvě, k uzavření nové kupní smlouvy, k doplnění smlouvy či návrhu na vklad v uvedené lhůtě tak, aby byly vytýkané vady odstraněny.

Článek 5

Zřízení výhrady zpětné koupě

- 1.1 Smluvní strany sjednávají dle § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve prospěch strany prodávající výhradu zpětné koupě jako právo věcné k předmětu koupě, tj. k pozemku p. č. 154/1, o výměře 6 011 m², trvalý travní porost, oddělený z pozemku p.č. 154 dle GP 1157-203/2021, katastrální území a obec Nové Město pod Smrkem.
- 1.2 Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou do doby pravomocného rozhodnutí o vydání stavebního povolení dle čl. 5 odst. 5.3 této Smlouvy nejpozději však do 31.12.2029 dle toho, která skutečnost nastane dříve. Proávající je povinen po splnění podmínky dle čl. 6.5 této Smlouvy poskytnout kupujícímu nezbytnou součinnost k výmazu práva zpětné koupě z katastru nemovitostí.
- 1.3 Strana prodávající je oprávněna výhradu zpětné koupě uplatnit za podmínky, že ve lhůtě shora uvedené nebude splněna kterákoliv z těchto podmínek:
 - vydání pravomocného rozhodnutí o vydání stavebního povolení nebo jiné správní rozhodnutí, kterým bude povoleno vybudování stavby prodejny potravin na předmětu koupě o minimální zastavěné ploše 400 m², nebo
 - (rozhodné je datum nabytí právní moci rozhodnutí správního orgánu).
- 1.4 V případě řádného uplatnění výhrady zpětné koupě je strana kupující povinna převést předmět koupě v nezhoršeném stavu včetně příslušenství zpět straně prodávající za úplatu ve výši kupní ceny dle této kupní smlouvy, tj. za částku ve výši 2.490.000 Kč.

Článek 6

Zřízení předkupního práva

- 6.1 Smluvní strany zřizují ve prospěch strany prodávající předkupní právo jako právo věcné dle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k předmětu koupě, tj. k pozemku p. č. 154/1, o výměře 6 011 m², trvalý travní porost, oddělený z pozemku p.č. 154 dle GP č. 1157-203/2021, katastrální území a obec Nové Město pod Smrkem.
- 6.2 Předkupní právo se sjednává na dobu určitou do doby splnění některé podmínky dle čl. 6.5. této smlouvy. V případě splnění podmínek tohoto článku smlouvy, zejména čl. 6.5. je povinen prodávající poskytnout kupujícímu nezbytnou součinnost k výmazu předkupního práva z příslušného katastru nemovitostí.
- 6.3 V případě zcizení předmětu koupě vzniká straně kupující povinnost nabídnout předmět koupě straně prodávající ke koupi. Toto předkupní právo se dle ust. § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, sjednává i pro případy bezúplatného zcizení předmětu koupě.
- 6.4 V případě zamýšleného úplatného či bezúplatného zcizení předmětu koupě je strana kupující povinna nabídnout straně prodávající předmět koupě ke koupi za úplatu ve výši kupní ceny dle této kupní smlouvy, tj. za částku ve výši 2.490.000 Kč.
- 6.5. Předkupní právo není oprávněn prodávající uplatnit v případě, že bude předmět koupě zcizen do vlastnictví právnické či fyzické osobě, na jejíž jméno bude vydáno nebo na jejíž jméno bude převedeno stavební povolení (společné rozhodnutí) k výstavbě obchodu s potravinami, tedy bude faktickým stavebníkem nebo bude prodávajícímu předložen originál souhlasného prohlášení kupujícího a některého z dále uvedených subjektů jako konečného kupujícího, ze kterého bude vyplývat, že byla uzavřena smlouva (kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní), na základě které předmět převodu dle této smlouvy bude nabýván do vlastnictví některé ze společností skupiny REWE Group, a to zejména A+R s.r.o., IČO: 26746000, spisová značka: C 91111 vedená u Městského soudu v Praze, sídlo: Počernická 257, 250 73 Radonice, Penny Market s.r.o., IČO:64945880, spisová značka: C 42812 vedená u Městského soudu v Praze, sídlo: Radonice, Počernická 257, PSČ 2507 která je majitelem či provozovatelem obchodů s potravinami, čímž tedy bude naplněn účel smlouvy kupní, a to že bude na předmětu koupě provedena výstavba obchodu s potravinami obchodní značky REWE/PENNY MARKET.
- 6.6. Kupující je povinen straně prodávající předem oznámit svůj záměr zcizit předmět koupě před uzavřením kupní smlouvy a prokázat, že je uvedena podmínka splněna.

Článek 7.

Ostatní

- 7.1 Pro případ prodlení kupujícího s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,5 % z kupní ceny, a to za každý i započatý den prodlení. Právo prodávajícího na náhradu škody či jiná jeho práva vyplývající z právních předpisů a této smlouvy tím nejsou dotčena.
- 7.2 Prodávající se zavazuje, že poskytne kupujícímu výlučně ve výkonu své samostatné působnosti veškerou nezbytnou součinnost za účelem získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, společného rozhodnutí či jiného správního rozhodnutí tak, aby kupující mohl naplnit účel pořizované věci nemovitostí, a to výstavba stavby občanského vybavení, a to prodejny potravin, která bude provozována obchodním řetězcem, se kterým byla již navázána spolupráce.
- 7.3 Strana kupující bere na vědomí, že jedním z příslušných správních orgánů rozhodujících ve věci realizace záměru spočívajícího ve vybudování prodejny potravin, je Městský úřad Nové Město pod Smrkem. Strana kupující bere na vědomí, že strana prodávající nenese žádnou odpovědnost

vůči straně kupující za výkon své přenesené působnosti, při jejímž výkonu se orgány obce řídí příslušnými ustanoveními zákona o obcích (§ 61 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb.), a nejsou vázány obsahem této smlouvy. Jakékoliv ovlivnění rozhodování správních orgánů při výkonu přenesené působnosti je nepřípustné.

- 7.4 Strana kupující bere na vědomí, že strana prodávající nenese žádnou odpovědnost za výsledek správních či jiných řízení týkajících se nebo souvisejících s realizací záměru strany kupující.
- 7.5 V případě, že nebude s ohledem na výsledek správních či jiných řízení týkajících se nebo souvisejících s realizací záměru strany kupující záměr strany kupující možno realizovat, nevzniká straně kupující jakýkoliv nárok na náhradu majetkové či nemajetkové újmy, na vydání bezdůvodného obohacení nebo smluvní pokuty, vůči straně prodávající.
- 7.6 Strana kupující bere na vědomí, že strana prodávající nenese žádnou odpovědnost pro případ vyhlášení místního referenda dle zákona č. 22/2004 Sb. ve věci realizace záměru strany kupující. Výsledek místního referenda je dle § 49 zákona č. 22/2004 Sb. pro zastupitelstvo obce závazný. V případě, že strana prodávající nebude dle výsledků místního referenda schopna splnit své závazky vyplývající z této smlouvy, není strana kupující oprávněna uplatňovat nárok na náhradu majetkové či nemajetkové újmy, na vydání bezdůvodného obohacení, nebo smluvní pokuty, vůči straně prodávající.
- 7.7 Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku této smlouvy, a to tak, že ve lhůtě nejpozději do 2 let ode dne uzavření této smlouvy ne zahájí správní řízení za účelem výstavby stavby občanského vybavení – prodejny potravin a/nebo ve lhůtě nejpozději do 5 let ode dne podpisu této smlouvy nebude vydáno správní rozhodnutí, na základě kterého bude povolena výstavba stavby občanského vybavení – prodejny potravin. Smluvní strany berou na vědomí, že uvedené lhůty budou automaticky prodlouženy, a to lhůta stanovená pro vydání správního rozhodnutí, a to o dobu trvání skutkových právních okolností vzniklých z důvodů neležících na straně kupujícího, objektivně znemožňující nepřetržitý postup územního a stavebního řízení, zejména způsobené v důsledku opomenutí nebo nečinnosti dotčených orgánů státní správy, námitek účastníků procesu posuzování vlivu na životní prostředí a námitek nebo odvolání účastníků veškerých navazujících správních řízení včetně občanských sdružení v návaznosti na příslušná ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v důsledku existence archeologických nálezů a dalších věcných vad vážnoucích na předmětu koupě, bránících dosažení účelu dle této smlouvy, a to je prodej pozemku za účelem výstavby stavby občanského vybavení – prodejny potravin. Strany jsou povinny si sdělit ve lhůtách bez zbytečného odkladu existenci takových závad, které způsobí prodloužení, jak shora uvedeno.
- 7.8 Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že bude porušen závazek kupujícího k naplnění účelu této smlouvy, a to především pořízení nemovitosti za účelem výstavby stavby občanského vybavení – prodejny potravin.
- 7.9 Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nebude schopen zajistit účel této smlouvy, a to především pořízení nemovitosti za účelem výstavby stavby občanského vybavení – prodejny potravin. Dále je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že by na nebo pod povrchem předmětu koupě se nacházely stavby, či jiné předměty anebo by byly kontaminovány látkami, jejichž obsah aneb množství by byly v rozporu s příslušnými právními předpisy, jejichž odstranění by bylo nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy a náklady na odstranění takových věcných vad by přesahovaly částku rovnající se kupní ceně nemovitostí, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 7.10 Smluvní strany jsou oprávněny od smlouvy odstoupit ve lhůtě bez zbytečného odkladu poté, co se o důvodech zakládajících právo odstoupit dozvěděly.
- 7.11 Kupující se dále zavazuje, že přemístí dětské hřiště umístěné na pozemku, který je předmětem této koupě, na místo určené prodávajícím, přičemž v případě prodeje předmětu koupě třetí osobě, je

povinen z této povinnosti zavázat budoucího kupujícího. Prodávající je povinen na výzvu kupujícího určit místo, na které bude dětské hřiště přemístěno, a které se bude nacházet v intravilánu obce.

Článek 8. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva je platná dnem jejího podpisu. Věcně právní účinky této smlouvy k výše citovaným věcem nemovitým nastanou dnem právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zpětnými účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o vkladu práv do katastru nemovitostí, přičemž do té doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.
- 8.2 Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takový článek nebo ustanovení by mělo z jakéhokoliv důvodu být neplatné, dohodnou se smluvní strany na způsobu provedení změny v takto neplatné části smlouvy.
- 8.3 Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, po jednom obdrží každá smluvní strana po podpisu smlouvy a jeden stejnopis bude použito pro potřeby provedení zápisu do katastru nemovitostí.
- 8.4 Tato smlouva je projevem svobodné a vážné vůle obou smluvních stran, prosté omylu a nátlaku, nebyla podepsána v tísní. Tyto skutečnosti stvrzují smluvní strany níže svými podpisy.

Příloha č. 1: - geometrický plán č. GP 1157-202/2021

Příloha č. 2: - Usnesení zastupitelstva č.ze dne.....

Příloha č. 3: - Dohoda o spolupráci

V Novém Městě pod Smrkem dne

V Novém Městě pod Smrkem dne

.....

prodávající

kupující