

KUPNÍ SMLOUVA

o převodu práva vlastnického k nemovitostem
uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Město Nové Město pod Smrkem, IČ 002 63 036,
se sídlem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem
zastoupené starostou města Petrem Černicou
dále jen **strana prodávající** na straně jedné

a

WANEKA Water & Air solution s. r. o.,
zapsána u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 43101
IČ 07844077,
se sídlem Gorkého 658/15, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
zastoupená jednatelem Przemyslawem Kaczorowskim
dále jen **strana kupující** na straně druhé

společně též označeny jako **smluvní strany**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto kupní smlouvu o převodu vlastnického práva
k nemovitostem:

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku, parcely č. 299/1 o výměře 19 443 m², orná půda, v k. ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant (dále jen **předmět smlouvy**).
2. Strana prodávající prohlašuje, že je oprávněna s nemovitostmi shora označenými volně nakládat a že neexistují žádné okolnosti bránící uzavření kupní smlouvy.
3. Strana prodávající prohlašuje, že záměr prodeje předmětu smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Nové Město pod Smrkem od 27.10.2022 do 13.12.2022 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. 3c/1R/2022 na její schůzi dne 26.10.2022.
4. Strana prodávající prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Nové Město pod Smrkem č. .../3Z/2023 ze dne 08.03.2023.

Článek 2

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající prodává předmět smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, se kterými tyto nemovitosti užívala či užívat byla oprávněna, straně kupující za dohodnutou a přiměřenou celkovou kupní cenu ve výši 3.300.000 Kč včetně DPH (slovy: Třímilionytřístatisíc korun českých), a strana kupující takto označenou nemovitost podpisem této smlouvy a provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí do svého vlastnictví přijímá.

2. Strana prodávající se zavazuje, že straně kupující předmět smlouvy odevzdá a umožní jí nabýt vlastnické právo k předmětu smlouvy, a strana kupující se zavazuje, že předmět smlouvy převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu dle této smlouvy.
3. Kupní cena byla stanovena dle znaleckého posudku č. 4365/2023 ze dne 19.01.2023 znalce Jindřicha Mesznera, a jedná se o cenu v místě a čase obvyklou.

Článek 3 **Úhrada kupní ceny**

1. Kupní cenu ve výši 3.300.000 Kč se strana kupující zavazuje uhradit z vlastních prostředků bezhotovostně na bankovní účet prodávající č. 19-988446319/0800 ve lhůtě 30 dnů ode uzavření této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že zaplacením kupní ceny způsobem shora uvedeným je splněna povinnost strany kupující uhradit kupní cenu.

Článek 4 **Prohlášení smluvních stran**

1. Strana prodávající prohlašuje, že k datu uzavření kupní smlouvy je předmět smlouvy zatížen nebo dotčen:
 - věcným břemenem (podle listiny) v rozsahu dle GP č. 185,752-1421/2008 zřízeným ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, IČ 24729035,
 - věcným břemenem (podle listiny) spočívající v právu umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost výkon těchto práv strpět, dle článku III. smlouvy v rozsahu GP č. 307-109/2020, zřízeným ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, IČ 24729035,
 - nadzemním vedením vysokého napětí, ohledně něhož není v katastru nemovitostí zapsáno žádné věcné břemeno nebo služebnost,
 - ochranným pásmem železnice, silnice a elektrovodů.
2. Strana prodávající prohlašuje, že dle územního plánu obce se předmět smlouvy nachází mimo zastavěné území obce v zastavitelné ploše ZN5 navržené pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL). Podmínkou zástavby je umístění železniční zastávky.
3. Strana prodávající prohlašuje, že s výhradou výše uvedeného na předmětu smlouvy nevážnou žádné dluhy, závazky ani žádná práva třetích osob, zejména zástavní právo, věcné břemeno či služebnost, předkupní právo, právo stavby, výhrada zpětné koupě nebo zpětného prodeje, výhrada vlastnického práva, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájemní či jiné užívací právo, restituční nároky, práva vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí, či jiná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, ani žádné závady, které by ve smyslu § 1107 občanského zákoníku přešly s převodem vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující.
4. Strana prodávající se zavazuje, že ode dne podpisu této smlouvy neuzavře kupní či jinou smlouvu k předmětu smlouvy s jinou osobou, ani jej nezatíží věcným břemenem či obdobným právem, zástavním právem, a ani s ním nebude jakkoli jinak disponovat.
5. Strana prodávající prohlašuje, že
 - ohledně předmětu smlouvy nejsou vedena žádná správní, soudní, rozhodčí či jiná řízení ani neexistují žádná rozhodnutí, ze kterých by pro stranu kupující vyplývaly jakékoliv povinnosti,

- u finančních úřadů neexistují žádné finanční závazky ani daňové nedoplatky, které by způsobily vznik zástavního práva k předmětu smlouvy nebo vedení exekuce na předmět smlouvy,
- vůči ní není vedeno žádné exekuční řízení, které by bylo způsobitelné ohrožit předmět smlouvy.

6. Strana prodávající prohlašuje, že stranu kupující seznámila se stavem předmětu smlouvy a že nezatajila straně kupující žádné zjevné vady předmětu smlouvy, které jí byly ke dni uzavření této smlouvy známy. Dle nejlepšího vědomí strany prodávající předmět smlouvy ani jeho část není zatížena žádnou ekologickou zátěží, která by svojí povahou a rozsahem právně i fakticky znemožňovala provedení zamýšlených stavebních záměrů ve smyslu čl. 4 odst. 8 této smlouvy. Strana prodávající prohlašuje, že přístup k předmětu smlouvy je zajištěn a fakticky realizován z veřejné přístupných komunikací, anebo po nemovitých věcech, ke kterým svědčí právo strany prodávající.
7. Strana prodávající se zejména jako vlastník některých pozemků, jež sousedí s předmětem smlouvy, zavazuje straně kupující poskytnout výlučně ve výkonu své samostatné působnosti veškerou nezbytnou součinnost se získáním veškerých veřejnoprávních povolení pro realizaci záměru podle čl. 4 odst. 8 na předmětu smlouvy. Strana prodávající se zejména zavazuje, že straně kupující poskytne součinnost v průběhu řízení nutných k realizaci záměru, zejména v rámci územního řízení, stavebního řízení či v rámci jiných obdobných řízení, jež budou nutná pro realizaci záměru.

Strana kupující bere na vědomí, že jedním z příslušných správních orgánů rozhodujících ve věci realizace záměru, 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.

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.

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.

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.

8. Strana kupující prohlašuje, že
- předmět smlouvy nabývá za účelem vytvoření průmyslové zóny,
 - realizací projektu dojde k vytvoření pracovních příležitostí pro místní obyvatele,
 - na předmětu smlouvy je plánovaná výstavba výrobně-administrativní haly,
 - vybudovaná hala bude sloužit k výrobě a montáži plastových výrobků,
 - další plánované provozy budou zaměřeny na výrobu s co nejvyšší přidanou hodnotou a specializací,
 - počátek výstavby je plánován na druhou polovinu roku 2023.

9. Strana kupující prohlašuje, že vůči ní není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, a ani se nenachází ve stavu hrozícího úpadku.
10. Strana kupující prohlašuje, že 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. 4365/2023 znalce Ing. Jindřicha Mesznera,
 - seznámila s územně plánovací dokumentací obce.
11. Strana kupující prohlašuje, že
 - je jí známa poloha, rozloha a stav předmětu smlouvy,
 - nemá k předmětu smlouvy žádných výhrad a v tomto stavu jej do svého vlastnictví přijímá, aniž by si vymíňovala jakékoliv zvláštní vlastnosti předmětu smlouvy.
12. Strana kupující nepřijímá s předmětem smlouvy žádné dluhy ve smyslu § 1893 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani jiné závazky nebo břemena.
13. Smluvní strany se zavazují informovat o veškerých podstatných skutečnostech, které mají vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
14. Ukáže-li se některé prohlášení strany prodávající uvedené v člancích 4.1–4.6 této smlouvy jako nepravdivé či neúplné, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a/nebo má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč, čímž není dotčen nárok na uplatnění případné škody vzniklé tímto nepravdivým či neúplným prohlášením.
15. Ukáže-li se některé prohlášení strany kupující uvedené v člancích 4.8–4.9 této smlouvy jako nepravdivé či neúplné, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit a/nebo má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč, čímž není dotčen nárok na uplatnění případné škody vzniklé tímto nepravdivým či neúplným prohlášením.

Článek 5

Zřízení výhrady zpětné koupě

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 smlouvy, tj. k pozemku, parcele č. 299/1 o výměře 19 443 m², orná půda, v k. ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem.
2. Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou do 31.12.2032.
3. Strana prodávající je oprávněna výhradu zpětné koupě uplatnit za podmínky, že strana kupující do 5 let ode uzavření této kupní smlouvy:
 - nezřídí na předmětu smlouvy stavbu výrobně-administrativní haly o výměře minimálně 500 m²,
 - nezíská kolaudační rozhodnutí k této stavbě (rozhodné je datum nabytí právní moci rozhodnutí správního orgánu) nebo
 - bude jednat v rozporu s jakýmkoliv prohlášením uvedeným v čl. 4 odst. 7 této smlouvy.

Strana prodávající je oprávněna výhradu zpětné koupě uplatnit též za podmínky, že se jakékoliv prohlášení strany kupující uvedené v čl. 4 odst. 7 této smlouvy ukáže jako nepravdivé.

4. V případě řádného uplatnění výhrady zpětné koupě je strana kupující povinna převést předmět smlouvy v nezhoršeném stavu včetně příslušenství zpět straně prodávající za úplatu ve výši kupní ceny dle této kupní smlouvy, tj. za částku ve výši 3.300.000 Kč.

Článek 6

Zřízení předkupního práva

1. Smluvní strany zřizují ve prospěch strany prodávající předkupní právo jako právo věcné dle § 2144 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k předmětu smlouvy, tj. k pozemku, parcele č. 299/1 o výměře 19 443 m², orná půda, v k. ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem.
2. Předkupní právo se sjednává na dobu určitou do 31.12.2032.
3. V případě zcizení předmětu smlouvy vzniká straně kupující povinnost nabídnout předmět smlouvy 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 smlouvy.
4. V případě zamýšleného úplatného či bezúplatného zcizení předmětu smlouvy je strana kupující povinna nabídnout straně prodávající předmět smlouvy ke koupi za úplatu ve výši kupní ceny dle této kupní smlouvy, tj. za částku ve výši 3.300.000 Kč.

Článek 7

Převod vlastnického práva

1. Podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí zajistí strana prodávající. Návrh na vklad do katastru nemovitostí podá strana prodávající do 10 dnů poté, co bude uhrazena kupní cena dle čl. 3 této smlouvy. Za tímto účelem zůstává v držení strany prodávající jedno vyhotovení této smlouvy opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran určené pro katastrální úřad a podepsaný návrh na vklad do katastru nemovitostí opatřený vlastnoručními podpisy smluvních stran. Správní poplatek za zahájení řízení u katastrálního úřadu hradí strana kupující.
2. Vlastnické právo strany kupující k předmětu smlouvy přechází dnem účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Tímto dnem přecházejí veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím k předmětu smlouvy.
3. Smluvní strany jsou svými projevy vůle vázány již ode dne podpisu této smlouvy.
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 8

Předání nemovitostí

1. Strana prodávající se zavazuje předmět smlouvy předat straně kupující do deseti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Do okamžiku předání nese strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu smlouvy. Od okamžiku převzetí nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětu smlouvy strana kupující.
3. Nepředá-li strana prodávající předmět smlouvy straně kupující včas nikoliv z důvodu na straně kupující, má strana kupující právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení, čímž není dotčen nárok na uplatnění případné škody vzniklé tímto prodlením.
4. Nepřevezme-li strana kupující předmět smlouvy od strany prodávající včas nikoliv z důvodu na straně prodávající, má strana prodávající právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení, čímž není dotčen nárok na uplatnění případné škody vzniklé tímto prodlením.

Článek 9 **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva a vztahy smluvních stran z této smlouvy vyplývající se řídí obecně závaznými právními předpisy, a to zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem odsouhlaseným všemi smluvními stranami.
3. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran a nevyžaduje další souhlas či schválení.
4. Veškeré písemnosti adresované druhé smluvní straně budou doručovány na adresu smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu.
5. Pokud některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či zdánlivým, nemá tato okolnost za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení smlouvy, pokud je takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy.
6. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že jsou v plném rozsahu svéprávné, že si smlouvu přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.
7. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech, když jeden je určen pro katastrální úřad a dva pro každého z účastníků smlouvy.

V Liberci dne

WANEKA Water & Air solution s.r.o.

.....

V Novém Městě pod Smrkem dne

Petr Černica, starosta města

.....