KUPNÍ SMLOUVA

č. MJ-SML/0499/2023

S VEDLEJŠÍM UJEDNÁNÍM VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPĚ A PŘEDKUPNÍHO PRÁVA JAKO PRÁVY VĚCNÝMI

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY

1.
Město Jeseník
Sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
Zastoupeno: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města
IČO: 00302724
DIČ: CZ00302724
Tel.: 584 498 111
ID dat. schránky: vhwbwm9
Bankovní spojení: 86-7694150207/0100, Komerční banka a.s.
na straně jedné jako „**prodávající**“ nebo „**předkupník**“ v rámci předkupního práva

a

2.
GASTRO MACH, s.r.o.
sídlo: Za Podjezdem 449/9, 790 01 Jeseník
zastoupená: Janem Machem, jednatelem
IČO: 27818861
DIČ: CZ27818861
Tel.:
ID dat. schránky: w7u7t2c
bankovní spojení:
na straně druhé jako „**kupující**“ nebo „**povinný**“ v rámci předkupního práva

Čl. I.
Prohlášení o vlastnictví

1. Prodávající město Jeseník prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy MJ-SML/0992/2018 ze dne 17. 12. 2018 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1313/40 o výměře 7197 m^2, ostatní plocha v k.ú. Bukovice u Jeseníka, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001, pro obec Jeseník a katastrální území Bukovice u Jeseníka, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále také označován jako „předmětný pozemek“).
2. Na základě geometrického plánu č. 1062–185/2023 ze dne 19. 6. 2023 (vypracoval Ing. Michal Mudra, Ph.D., IČO 76540057), který tvoří nedílnou součást této kupní smlouvy jako její příloha č. 1, byla z pozemkové parcely č. 1313/40 oddělena část, která je označená jako nově vzniklá pozemková parcela č. 1313/213 o výměře 2492 m^2, ostatní plocha v k.ú. Bukovice u Jeseníka.

Čl. II.
Předmět koupě

1. Prodávající na základě této kupní smlouvy (dále také označována jako „Smlouva“) prodává tímto kupujícímu za kupní cenu dohodnutou v čl. III. této smlouvy nově vzniklý pozemek parc. č. 1313/213, o výměře 2492 m², ostatní plocha v k.ú. Bukovice u Jeseníka (dále jen „předmět převodu“).
2. Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu v takovém stavu, s nímž byl kupující seznámen včetně veškerých součástí a příslušenství, jež se na něm ke dni podpisu této smlouvy nachází.
3. Kupující předmět převodu od prodávajícího za dohodnutou cenu kupuje a prohlašuje, že je seznámen s jeho právním a faktickým stavem, včetně zachování odtokových poměrů dešťové kanalizace, a že jej v tomto stavu do svého vlastnictví, pro naplnění účelu koupě specifikovaného v čl. IV. Smlouvy, přijímá.
4. Prodávající před podpisem této Smlouvy upozornil kupujícího na skutečnost, že v předmětu převodu (pod zemským povrchem) se nachází plynovod, který není součástí pozemku. Vlastníkem plynovodu je a dále zůstává prodávající, tj. předmětem převodu dle této Smlouvy není plynovod, jenž byl do pozemku umístěn v rámci stavby Plynofikace průmyslové zóny Za Podjezdem Jeseník, Bukovice (kolaudační souhlas ze dne 25. 10. 2016.) Kupujícímu byl předložen k nahlédnutí geometrický plán č. 795-270/2016, kde je toto vedení plynu vytýčeno, což kupující stvrzuje svým podpisem.
5. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádná jiná smluvní zástavní práva nebo jiné smluvní povinnosti nezapsané do katastru nemovitostí (mimo skutečnost uvedenou v odst. 4 tohoto článku Smlouvy). Prodávající se zavazuje, že předmět převodu jakkoli nezatíží právními povinnostmi po uzavření této Smlouvy.

Čl. III.
Kupní cena a další platby

1. Kupní cena byla smluvními stranami sjednána ve výši 1.658.426,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: Jeden milión šest set padesát osm tisíc čtyři sta dvacet šest korun českých), z toho základ DPH 1.370.600,- Kč a DPH 287.826,- Kč. Kupní cena byla v plné výši uhrazena před podpisem této Smlouvy na bankovní účet prodávajícího vedený u Komerční banky a.s., č. ú. 86-7694150207/0100, pod variabilním symbolem 9410000390. Prodávající svým podpisem níže stvrzuje přijetí kupní ceny.
2. Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, za vklad práv podle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

Čl. IV.
Účel prodeje a koupě
a z toho vyplývající závazky kupujícího

1. Prodávající předmět převodu dle Smlouvy kupujícímu prodává za účelem realizování a udržitelnosti podnikatelského záměru kupujícího spočívající ve **vybudování montované haly a navazujícího zázemí s plochou skladovacích prostor min. 1000 m²**.
2. Kupující se zavazuje, že nejdéle **do 5 let ode dne nabytí vlastnického práva** k předmětu převodu dle této Smlouvy, vybuduje a dokončí na předmětu převodu stavbu uvedenou v odst. 1 tohoto článku, přičemž „dokončením“ se myslí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby, není-li kolaudační souhlas vyžadován.
3. Stavba specifikovaná v odst. 1 tohoto článku Smlouvy musí být umístěna a vybudována v souladu s příslušnými pravomocnými rozhodnutími, povoleními či souhlasy příslušných

správních orgánů, vydaných ve vztahu k předmětné stavbě, případně dle jejich pravomocných změn.

4. Kupující se zavazuje, že **minimálně po dobu 5 let ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby,** není-li kolaudační souhlas vyžadován, bude stavbu uvedenou v tomto článku Smlouvy nepřetržitě a řádně **užívat k provozování svého podnikatelského záměru**, který je popsán v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
5. Kupující je povinen oznámit písemně prodávajícímu datum nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby nemovitosti bez zbytečného odkladu, aby mohl prodávající následně vyhodnotit dodržení v tomto článku dohodnutých závazků kupujícího. **Zahájit faktické užívání stavby je kupující povinen nejpozději do 2 měsíců** ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu prokazujícího ukončení výstavby nemovitosti.

Čl. V.
Vedlejší ujednání o výhradě zpětné koupě jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejším ujednání při této Smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě dle § 2135 občanského zákoníku. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné a ujednání obsažená v tomto článku Smlouvy se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.
2. Prodávající prodává předmět převodu kupujícímu s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu koupě, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, uvedenou v čl. III. smlouvy. Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit za splnění podmínky, že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této smlouvy (umístnění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru).
3. Výhradu zpětné koupě musí prodávající uplatnit písemnou formou u kupujícího nejpozději do jednoho roku po marném uplynutí lhůty stanovené pro splnění závazků kupujícího (viz čl. IV. odst. 2 nebo odst. 4) touto Smlouvou či prodloužené případným dodatkem k této Smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku řádného splnění veškerých závazků kupujícího vyplývajících z této smlouvy, nejpozději však tak, jak je uvedeno v čl. VI. odst. 3. této smlouvy.
5. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět převodu zpět v nezhoršeném stavu a prodávající mu vrátí kupní cenu; tím jsou vyrovnány i užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené. Pokud se ale vrácením předmětu převodu zmaří nebo zhorší jeho hodnota z důvodu, za které povinný odpovídá, nahradí kupující prodávajícímu škodu.
6. Smluvní strany se dohodly a kupující se tímto zavázal, že v případě, pokud budou na předmětu převodu od okamžiku převodu vlastnického práva na kupujícího na základě této Smlouvy do okamžiku uplatnění výhrady zpětné koupě provedeny nějaké stavební práce a úpravy, bude kupující povinen tyto odstranit, a to na své náklady, ledaže se smluvní strany této Smlouvy dohodnou jinak.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany této Smlouvy jinak a kupující ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy mu do jeho sídla bylo doručeno oznámení o uplatnění výhrady zpětné koupě ze strany prodávajícího, na své náklady neodstraní z předmětného pozemku, veškeré stavební či jiné úpravy na něm provedené, s jejichž zachováním nevyjádří prodávající písemný souhlas, pak toto odstranění provede prodávající na náklady kupujícího, s čímž kupující podpisem této Smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
8. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Město Jeseník písemně uplatní sjednané právo vůči kupujícímu. Kupující se zavazuje podepsat kupní smlouvu s městem Jeseník, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva

k předmětu koupě nezatížený jakýmikoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle 60 kalendářních dnů od doručení uplatnění práva prodávajícího ke zpětné koupě. Povinnost vrácení předmětu převodu je ze strany kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu převodu vlastnického práva ve prospěch města Jeseníku k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním pozemku na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo města Jeseník bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Město Jeseník vrátí kupujícímu kupní cenu za pozemek převedený na něj zpět v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do 90 kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva města Jeseník k předmětné nemovitosti. V případě, že k nemovitosti bude zřízeno zástavní právo nebo jiné právo zajišťující splacení dluhu kupujícího či jiné osoby vůči konkrétnímu věřiteli, k jehož zřízení dalo město Jeseník předchozí písemný souhlas, je město Jeseník oprávněno splnit svůj závazek k vrácení kupní ceny tak, že poukáže kupní cenu na účet či k rukám věřitele (oprávněného ze zástavního či jiného práva), jehož pohledávka či jiné právo bude předmětným zástavním nebo jiný právem zajištěna. Osoba oprávněná ze zástavního či jiného práva, na jejíž účet budou tyto platby provedeny, je oprávněna a povinna použít tyto platby na úhradu svých pohledávek vůči kupujícím a jejich příslušenství. K tomu dává strana kupující neodvolatelný výslovný souhlas a pokyn.

9. Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu koupě požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz práva z katastru nemovitostí. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

Čl. VI.
Smluvní pokuta
(postup pro případ nesplnění jednotlivých závazků kupujícího dohodnutých smluvními stranami v čl. IV. této smlouvy)

1. Nevyužije-li prodávající, v případě že kupující nedodrží některý ze svých závazků stanovených v čl. IV. této smlouvy (umístnění stavby a následná udržitelnost podnikatelského záměru), své výhrady zpětné koupě dle odst. V. této Smlouvy, vyzve kupujícího k úhradě **smluvní pokuty ve výši 25 % z kupní ceny** uvedené v čl. III. Smlouvy, a to za každé jednotlivé porušení závazků kupujícího uvedených v čl. IV. smlouvy. Kupující se tímto zavazuje smluvní pokutu, k jejíž úhradě ho vyzve prodávající v souladu s touto smlouvou, uhradit. Částka účtovaná jako smluvní pokuta dle této smlouvy bude splatná do 30 dnů ode dne prokazatelného odeslání příslušné faktury, kterou se pokuta účtuje, kupujícímu.
2. Zaplacením smluvní pokuty závazky kupujícího dohodnuté v čl. IV. této smlouvy nezanikají a smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou dodatek k této smlouvě, kterým bude prodloužena lhůta ke splnění závazků kupujícího o jeden rok.
3. Po marném uplynutí lhůty prodloužené dodatkem ke smlouvě (náhradní lhůta ke splnění závazků kupujícího) se opětovně užije postup dle článku V. (oprávnění prodávajícího využít výhradu zpětné koupě) a následně, v případě jejího nevyužití, se postupuje opět podle článku VI. odst. 1. a 2. (smluvní pokuta a prodloužení lhůty) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro splnění závazku může být dodatky prodloužena v celkové délce (v součtu dodatků) maximálně o tři roky oproti lhůtě stanovené touto smlouvou. Po marném uplynutí lhůty stanovené posledním možným dodatkem, jehož předmětem je prodloužení lhůty pro splnění závazku, má prodávající poslední možnost se rozhodnout, zda využije výhradu zpětné koupě dle čl. V. nebo zda vyzve kupujícího k úhradě poslední smluvní pokuty v souladu s čl. VI. odst. 1 této smlouvy, kdy po její úhradě automaticky zaniknou závazky kupujícího dohodnuté v článku IV. této smlouvy.
4. Kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ujednanou v tomto článku Smlouvy bez ohledu na skutečnost, zda kupující zavinil porušení svých smluvních povinností, jejichž splnění je touto smluvní pokutou zajištěno.

5. Smluvní strany ujednaly, že prodávající je oprávněn vůči kupujícímu požadovat vedle smluvní pokuty ujednané v tomto článku Smlouvy také i v celém rozsahu náhradu škody, která by mu byla způsobena v příčinné souvislosti s porušením smluvních povinností kupujícího (nebo jen některé z nich), zajištěných těmito smluvními pokutami.

Čl. VII.
Dohoda o předkupním právu
jako právu věcném se zápisem do veřejného seznamu

1. Smluvní strany se dohodly na **zřízení předkupního práva** jako práva věcného ve smyslu ust. § 2144 občanského zákoníku k pozemku, jenž je předmětem převodu dle této Smlouvy ve prospěch oprávněného města Jeseník (dále jen „předkupník“) **na dobu určitou, a to do doby zániku veškerých závazků povinného/kupujícího dohodnutých v čl. IV. této Smlouvy.** V případě jakéhokoliv převodu vlastnického práva k předmětu převodu vzniká povinnému (kupující strana dle této Smlouvy) povinnost nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi. **Toto předkupní právo se dle § 2140 občanského zákoníku sjednává i pro případy jakéhokoliv jiného způsobu zcizení.**
2. V případě zamýšleného úplatného převodu učiní povinný písemnou nabídku předkupníkovi oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. **Povinný si je vědom skutečnosti, že kupní smlouva, jejíž součástí je tato dohoda o předkupním právu, je závazná i pro jeho právní nástupce.** Povinný se na základě této dohody zavazuje koupěchtivého o tomto informovat a je povinen konkrétní ustanovení Smlouvy obsahující veškeré jeho závazky jako kupujícího vůči předkupníkovi jako prodávajícímu a sankce plynoucí z jejich porušení doslovně opsat do smlouvy uzavírané s koupěchtivým.
3. Předkupník je povinen písemně se vyjádřit, zda nabídku přijímá či nikoliv, ve lhůtě čtyř měsíců od doručení nabídky. V případě, že nabídku přijme, uskuteční se koupě s tím, že smluvní strany (povinný a předkupník) se tímto dohodly, že kupní cenu předkupník zaplatí povinnému do 90 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch města Jeseník do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany ujednaly, že povinný je povinen současně s oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým doručit předkupníkovi písemné, úplné a pravdivé upozornění na všechna věcná a obligační práva, která zatěžují předmět převodu a obsah těchto věcných a obligačních práv třetích osob doložit originály smluv, na základě kterých tato práva vznikla.
5. Smluvní strany ujednaly, že pokud kupující poruší svůj závazek obsažený v odst. 4 tohoto článku Smlouvy a neupozorní prodávajícího ve lhůtě pro uplatnění předkupního práva na existenci věcných nebo obligačních práv třetích osob, které zatěžují předmětný pozemek, je kupující povinen uhradit prodávajícímu na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 25% z kupní ceny uvedené v čl. III. Smlouvy.
6. Smluvní strany ujednaly, že poruší-li povinný svou zákonnou povinnost nabídnout předmětný pozemek předkupníkovi ke koupi a nastane-li skutečnost, že jako vlastník předmětného pozemku bude v katastru nemovitostí zapsán koupěchtivý, je povinný povinen uhradit předkupníkovi na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši odpovídající částce, za kterou předmětný pozemek prodal koupěchtivému.
7. Postup upravený v tomto článku se obdobně použije i v případě, kdy by chtěl povinný převést na třetí osobu část nebo části předmětu převodu anebo podíl k němu či jeho části.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Kupující nabude vlastnictví k převáděné nemovitosti vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. Smluvní strany

se dohodly, že návrh na vklad práv do katastru nemovitostí, podepsaný ze strany prodávajícího, podá kupující.

2. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu práv dle této Smlouvy zamítne, přeruší řízení nebo jinak nepovolí zápis vkladu, zavazují se obě smluvní strany neodkladně do desátého dne ode dne, kdy se o tomto dozví, odstranit nedostatky, které byly důvodem pro takové rozhodnutí katastrálního úřadu, a to včetně případného sepsání a uzavření nové kupní smlouvy, za smluvních podmínek, které budou odpovídat smluvním podmínkám obsaženým v této Smlouvě.
3. V návaznosti na skutečnost popsanou v čl. II. odst. 4 Smlouvy (uložený plynovodu v předmětu převodu) se kupující zavazuje, že prodávajícího písemně vyzve do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva k předmětu převodu v katastru nemovitostí, k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě v souladu s občanským zákoníkem. V rámci smlouvy o zřízení služebnosti bude kupující vystupovat jako strana povinná a prodávající jako strana oprávněná a služebnost bude zřízena bezúplatně na dobu neurčitou. Geometrický plán pro služebnost a správní poplatek za podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí uhradí prodávající. Kupující se tímto zavazuje s prodávajícím takovou smlouvu o zřízení služebnosti uzavřít a poskytnout veškerou, prodávajícím požadovanou, součinnost tak, aby předmětná služebnost byla řádně zapsána do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Dodatky budou chronologicky číslovány.
5. **Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je až do úplného splnění všech závazků kupujícího v ní dohodnutých právně závazná v celém svém rozsahu i pro všechny právní nástupce kupujícího.**
6. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno vyhotovení a jedno je určeno pro potřeby Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
7. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění. Uveřejnění smlouvy v zákonné lhůtě zajistí prodávající.
9. Prodávající je povinen zpracovávat veškeré osobní údaje poskytnuté mu kupujícím pouze v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této smlouvy, a to v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (Obecné nařízení GDPR).
10. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Záměr města prodat nemovitost byl zveřejněn na úřední desce města od 1. 6. 2023 do 19. 6. 2023. Prodej nemovitosti byl schválen Zastupitelstvem města Jeseníku na 3. zasedání dne 22. 6. 2023, usnesením č. UZ-82-3/23.
11. Nedílnou součástí této Smlouvy je následující příloha:

    - Příloha č. 1 – geometrický plán č. 1062-185/2023

V Jeseníku dne 20. 9. 2023 V Jeseníku dne 18. 9. 2023

Prodávající:

.....

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

Kupující:

.....

Jan Mach
jednatel společnosti