

## Smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

mezi smluvními stranami:

**České dráhy, a.s.**

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

v odd. B, vložka 8039

zastupující osoby:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

IČO: 70994226, DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

(dále jen "budoucí prodávající")

a

**Optim development a.s.**

se sídlem: Prostějov, Olomoucká 3897/116, PSČ 796 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně

odd. B, vložka 5331

zastupující osoba: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

IČO: 28261526, DIČ: CZ28261526

(dále jen "budoucí kupující")

uzavírají na základě vzájemné dohody tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní:

### 1. Předmět smlouvy

Budoucí prodávající se zavazuje prodat a budoucí kupující se zavazuje od něho koupit **pozemek p.č. 752/89** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), **pozemek p.č. 752/90** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), **pozemek p.č. 752/91** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), **pozemek p.č. 752/92** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), **pozemek p.č. 752/93**

(zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu) a **pozemek p.č. 752/118** (ostatní plocha), vše to v obci Opava a katastrálním území Opava-Předměstí včetně všech jejích součástí a příslušenství prodávaných nemovitých věcí.

Budoucí prodávající se zavazuje s budoucím kupujícím uzavřít kupní smlouvu se zřízením služebností a se zřízením věcného předkupního práva níže v čl.2 uvedeného obsahu ve lhůtě do 2 měsíců poté, co budoucí kupující zaplatí níže ujednaným způsobem na účet budoucího prodávajícího celou částku k zaplacení ve výši **5.916.250,- Kč** (pět milionů devět set šestnáct tisíc dvě stě padesát korun českých), a také budoucí kupující doručí budoucímu prodávajícímu jím podepsanou listinu obsahující znění návrhu kupní smlouvy, to za splnění předpokladu, že obojí budoucí kupující učiní nejpozději do 15. 10. 2020. Částka 5.916.250,- Kč bude zaplacená na účet prodávajícího č. XXXXXXXXXXXX, vedený u K XXXXXXXXXXXX, variabilní symbol **5569516**.

Budoucí prodávající uzavře s budoucím kupujícím kupní smlouvu se zřízením služebností a se zřízením věcného předkupního práva s tímto obsahem:

## **2. Kupní smlouva**

o prodeji nemovitých věcí, uzavřená podle ustanovení § 2128 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník,  
**se zřízením služebností**  
podle ust. § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník  
**a se zřízením věcného předkupního práva**

uzavřená mezi smluvními stranami:

**České dráhy, a.s.**

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

v odd. B, vložka 8039

zastupující osoby:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

IČO: 70994226, DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

(dále jen "prodávající")

a

**Optim development a.s.**

se sídlem: Prostějov, Olomoucká 3897/116, PSČ 796 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně  
odd. B, vložka 5331  
zastupující osoba: XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
IČO: 28261526, DIČ: CZ28261526  
(dále jen "kupující")

**I.**

Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 752/89 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), pozemku p.č. 752/90 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), pozemku p.č. 752/91 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), pozemku p.č. 752/92 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), pozemku p.č. 752/93 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu) a pozemku p.č. 752/118 (ostatní plocha) zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovišti Opava, na LV číslo 11127 pro obec Opava a katastrální území Opava-Předměstí.

Vlastnictví nemovitých věcí svědčící prodávajícímu je v katastru nemovitostí takto zapsáno na základě zákona č. 77/2002 Sb.

**II.**

Předmětem prodeje touto kupní smlouvou je **pozemek p.č. 752/89** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), **pozemek p.č. 752/90** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu), **pozemek p.č. 752/91** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), **pozemek p.č. 752/92** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), **pozemek p.č. 752/93** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně jako jeho součásti na něm stojící budovy bez č.p./č.e. (stavba pro dopravu) a **pozemek p.č. 752/118** (ostatní plocha), vše to v obci Opava a katastrálním území Opava-Předměstí včetně všech jejich součástí a příslušenství prodáváných nemovitých věcí.

Takto vymezený předmět prodeje je též dále v této kupní smlouvě označován "nemovitě věcí".

### III.

Prodávající prodává nemovitě věci popsané v článku II této smlouvy spolu se všemi právy a povinnostmi kupujícímu. Kupující je takto od prodávajícího kupuje.

### IV.

Kupní cena nemovitých věcí popsaných v článku II této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran ve výši **5.765.000,- Kč** (pět milionů sedm set šedesát pět tisíc korun českých).

### V.

Obě smluvní strany zřizují touto smlouvou služebnost stezky a cesty k tíži prodávajícího jako aktuálního vlastníka, jakož i každého event. budoucího vlastníka pozemku p.č. 3036/2 v katastrálním území Opava-Předměstí /služebný pozemek/ a ve prospěch kupujícího coby nabyvatele, jakož i každého dalšího eventuálního budoucího vlastníka pozemku p.č. 752/89, pozemku p.č. 752/90, pozemku p.č. 752/91, pozemku p.č. 752/92, pozemku p.č. 752/93 a pozemku p.č. 752/118, vše to v katastrálním území Opava-Předměstí /panující pozemky/.

Rozsah zatížení služebného pozemku touto služebností je graficky vymezen geometrickým plánem číslo 5191-5037/2016 zhotovitele: XXXXXXXXXX.

Citovaný geometrický plán 5191-5037/2016 je připojen jako nedílná součást této smlouvy.

Oprávněný ze služebnosti je povinen při výkonu svých práv ze služebnosti počínat si tak, aby nepůsobil škody na služebném pozemku a zejména je povinen ihned odstraňovat každá znečištění a poškození vzniklá při výkonu práva ze služebnosti.

Oprávněný ze služebnosti ponese přiměřené náklady na zachování a údržbu služebného pozemku v rozsahu dle geometrického plánu číslo 5191-5037/2016.

Tato služebnost se zřizuje úplatně a na dobu neurčitou. Cena služebnosti činí 125.000,- Kč + DPH ve výši stanovené zákonem = 26.250,-Kč, tj. se zahrnutím DPH celkem 151.250,- Kč.

## VI.

Kupující zaplatí prodávajícímu celkovou částku tvořenou součtem ceny služebnosti dle článku V této smlouvy (125.000,- Kč + DPH 26.250,- Kč), tj. celkem 151.250,- Kč, a kupní ceny nemovitých věcí dle článku IV této smlouvy 5.765.000,- Kč.

Celková částka k zaplacení tedy činí **5.916.250,- Kč** (pět milionů devět set šestnáct tisíc dvě stě padesát korun českých).

Uvedená celková částka k zaplacení byla zaplacena jednorázově před podpisem této kupní smlouvy na účet prodávajícího č. XXXXXXXXXXXX, vedený u XXXXXXXXXXXX, variabilní symbol **5569516**.

## VII.

V souvislosti s polohou nemovitých věcí v ochranném pásmu dráhy se kupující zavazuje je užívat a provádět veškeré stavební a zemní práce v souladu s ustanoveními zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách. Kupující si je dobře vědom polohy kupovaných nemovitých věcí v blízkosti drážního tělesa a strpí proto případné nepříznivé účinky železničního provozu (zvýšená míra hluku, nečistoty, otřesy a podobně). Případná opatření k eliminaci těchto nepříznivých vlivů si kupující provede nebo opatří na vlastní náklady.

Kupující prohlašuje, že je obeznámen s faktickým a právním stavem kupovaných nemovitých věcí a že tedy je kupuje a převezme od prodávajícího ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy.

Kupující dále prohlašuje, že si je vědom skutečností, že:

- na a v převáděných nemovitých věcech je umístěna dopravně technická infrastruktura ve vlastnictví XXXXXXXXXXXX,
- byl prodávajícím obeznámen se skutečností hrozící škody uvolněním a odloučením a pádem částí staveb v důsledku zchátralosti budov.

Kupující vedle této kupní smlouvy sjednává také smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti s budoucím oprávněným XXXXXXXXXXXX, pro zřízení a provozování vedení dopravně technické infrastruktury na/v kupovaných nemovitých věcech. Kupující zároveň prohlašuje, že si je vědom, že tímto dotčená zařízení dopravně technické infrastruktury nejsou součástí ani příslušenstvím touto kupní smlouvou převáděných nemovitých věcí, a zároveň se zavazuje, že tato zařízení pro XXXXXXXXXXXX, ponechá na/v koupených nemovitých věcech i v mezidobí do budoucího zřízení služebnosti, a nebude činit nic, o čem by věděl nebo musel předpokládat, že může uvedená cizí zařízení poškodit nebo ohrozit,

a umožní k nim nezbytný přístup k provozování a provádění údržby.

Z důvodů osvobození platby kupní ceny od DPH kupující prohlašuje, že si je vědom, že prodávající převádí předmět převodu s tím, že ke dni převodu neexistují žádné objektivní poznatky o úmyslu kupujícího vybudovat na pozemcích stavbu spojenou se zemí pevným základem, o kterých by prodávající či kupující vědět měl či mohl. Kupující deklaruje, že doposud učiněné správní úkony, které se k převáděným pozemkům ke dni převodu pozemků váží (např. platný územní plán) a které obecně umožňují výstavbu na pozemcích, jsou pro jeho záměr, který má s pozemky, irelevantní. Obdobně, pokud na pozemcích či v jejich okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení stavby spojené se zemí pevným základem (např. byla vybudována přístupová cesta pro příjezd stavební techniky), kupující deklaruje, že jsou rovněž pro jeho záměr, který má s pozemky, irelevantní.

#### VIII.

Kupující Optim development a.s., IČO: 28261526, coby povinný z předkupního práva, zřizuje ve prospěch prodávajícího České dráhy, a.s., IČO: 70994226, coby předkupníka, věcné překupní právo ke všem nemovitým věcem popsaným v článku II této smlouvy.

Povinnost povinného z předkupního práva učinit nabídku z předkupního práva předkupníkovi se vztahuje i na případy bezúplatných převodů. Předkupní právo se zřizuje na dobu neurčitou.

Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné a obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byl proveden jeho vklad do katastru nemovitostí.

#### IX.

Vlastnictví k prodávaným nemovitým věcem nabude kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí pro obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

#### X.

Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byl u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava, v katastru nemovitostí obce Opava a v katastrálním území Opava-Předměstí proveden vklad vlastnického práva dle článku II ohledně předmětu prodeje, vklad práva odpovídajícího služebnosti dle článku V této smlouvy a vklad předkupního práva dle článku VIII této smlouvy.

Vkladem vlastnického práva přechází vlastnictví, veškerá práva a povinnosti související s prodávanými nemovitými věcmi na kupujícího, a to s právními účinky od podání návrhu na vklad vlastnického práva ke shora uvedenému katastrálnímu úřadu.

Návrh na vklad u příslušného katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště podá prodávající. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí hradí prodávající.

Smluvní strany se zavazují, že do doby provedení vkladu práv se zdrží jakéhokoli jednání, které by mohlo provedení takového vkladu zmařit.

Každá smluvní strana odpovídá samostatně za splnění veškerých svých daňových povinností, které jí v souvislosti s prodejem uskutečňovaným touto kupní smlouvou vznikly nebo mohou vzniknout.

## XI.

Tato kupní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení a jeden stejnopis bude přílohou návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.

Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že tato vyjadřuje jejich skutečnou a svobodně projevenou vůli a na důkaz úmyslu být vázáni ustanoveními této smlouvy připojují své podpisy:

V Praze, dne  
Prodávající:

České dráhy, a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

České dráhy, a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

V , dne  
Kupující:

Optim development a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

### 3. Závěrečná ujednání smlouvy o budoucí smlouvě

Tato smlouva o smlouvě budoucí je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, budoucí prodávající obdrží jedno vyhotovení a dvě vyhotovení obdrží budoucí kupující.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva o smlouvě budoucí kupní ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí budoucí prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.

Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o smlouvě budoucí je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz této skutečnosti připojují obě smluvní strany ke smlouvě své podpisy.

V Praze, dne  
Budoucí prodávající:

V \_\_\_\_\_, dne  
Budoucí kupující:

České dráhy, a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

Optim development a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

České dráhy, a.s.  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX