**Koncept smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

**SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ**

podle u*st. § 1785 a násl. a ust. § 2079* a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

# Moravskoslezský kraj

se sídlem: 28. října 117, 702 18 Ostrava

IČO: 70890692

DIČ: CZ70890692

zastoupený: Miroslavem Novákem, hejtmanem kraje

dále také „budoucí prodávající“

a

**Panattoni Czech Republic Development s.r.o.**

se sídlem: Na Příkopě 22/859, 11000 Praha 1

IČO: 28190882

DIČ: CZ28190882

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. značka C 131735

zastoupená: prokuristou Pavlem Sovičkou

dále také „budoucí kupující“

(oba též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“)

1. **Úvodní ustanovení**

1. Budoucí prodávající je vlastníkem těchto nemovitých věcí:
2. pozemků:

* parc. č. **412/4** ostatní plocha, jiná plocha,
* parc. č. **412/5** ostatní plocha, ostatní komunikace,

oba v k.ú. a obci Nižní Lhoty, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek - Místek, na LV č. 45;

* parc. č. **568/7** ostatní plocha, jiná plocha,
* parc. č. **568/10** ostatní plocha, silnice,

oba v k.ú. a obci Nošovice, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek - Místek, na LV č. 105;

1. inženýrských sítí:

* **SO 071 – zásobení vodou pro JV roh PZ Nošovice**, nacházející se na pozemcích parc. č. 472/4 orná půda, parc. č. 412/17 ostatní plocha, parc. č. 412/16 ostatní plocha, parc. č. 412/21 ostatní plocha, parc. č. 412/4 ostatní plocha a parc. č. 412/3 ostatní plocha, vše v k.ú. Nižní Lhoty, obec Nižní Lhoty, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek – Místek na LV č. 206, LV č. 197 a LV č. 45;
* **SO 072.1 – přípojka STL plynovodu pro JV roh – u PRS**, nacházející se na pozemcích parc. č. 412/7 ostatní plocha a parc. č. 412/4 ostatní plocha, oba v k.ú. Nižní Lhoty, obec Nižní Lhoty, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek – Místek na LV č. 219 a LV č. 45;
* **SO 073 – odvod splaškových vod z JV rohu PZ Nošovice**, nacházející se na pozemcích parc. č. 568/7 ostatní plocha a parc. č. 568/10 ostatní plocha, oba v k.ú. Nošovice, obec Nošovice, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek – Místek na LV č. 105;

vše dle projektové dokumentace pod číslem 08-H57-01 vypracované společností TCHAS, spol. s r.o. ze dne 5. 2. 2009.

1. Budoucí kupující je investorem stavby **„Výstavba na pozemcích parc. č. 78/7, 78/8 a 412/3 v k.ú. Nižní Lhoty“**, v rámci které dojde na částech pozemků uvedených v odst. 1. písm. a) tohoto článku mimo jiné k výstavbě inženýrského objektu **IO 10 Zpevněné plochy a komunikace** (dále jen „*Stavba*“).
2. **Obsah a rozsah budoucího závazku**
3. Smluvní strany se za podmínek stanovených v této smlouvě o budoucí smlouvě kupní zavazují uzavřít vlastní kupní smlouvu, jejímž předmětem bude koupě nemovitých věcí uvedených v čl. I. odst. 1. písm. b) a částí pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. písm. a) této smlouvy, tj.:

* pozemek parc. č. **412/4** ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Nižní Lhoty, část o předpokládané výměře 901 m²,
* pozemek parc. č. **412/5** ostatní plocha, ostatní komunikace, v k.ú. Nižní Lhoty, část o předpokládané výměře 106 m²,
* pozemek parc. č. **568/7** ostatní plocha, jiná plocha, v k.ú. Nošovice, část o předpokládané výměře 768 m².
* pozemek parc. č. **568/10** ostatní plocha, silnice, v k.ú. Nošovice, část o předpokládané výměře 328 m².

1. Předpokládaná výměra koupí dotčených částí předmětných pozemků bude ve vlastní kupní smlouvě upřesněna v souladu s geometrickým plánem, který bude pro potřebu rozdělení předmětných pozemků a uzavření vlastní kupní smlouvy vypracován.
2. Situační zákres předpokládané části pozemků, které budou předmětem vlastní kupní smlouvy, tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. **Ujednání o ceně**
4. Kupní cenu pozemků uvedených v čl. II. odst. 1. této smlouvy sjednaly smluvní strany dohodou ve výši 150,- Kč/m² navýšenou o DPH v zákonné výši, bude-li převod pozemků předmětem této daně dle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Kupní cena inženýrských sítí, blíže specifikovaných v čl. I. odst. 1. písm. b) této smlouvy, je stanovena na základě znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí v místě a čase obvyklé, a to ve výši 1.054.180 Kč (slovy: jedenmilionpatesátčtyřitisícestoosmdesát korun českých).

Výše uvedený znalecký posudek nechal vypracovat budoucí prodávající. Náklady na vypracování znaleckého posudku jsou započítány do kupní ceny inženýrských sítí.

1. Kupní cenu se budoucí kupující zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu na základě zálohové faktury vystavené budoucím prodávajícím po nabytí účinnosti kupní smlouvy, a to bezhotovostní úhradou na účet budoucího prodávajícího uvedený na zálohové faktuře, se splatností 30 dnů od vystavení zálohové faktury. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet budoucího prodávajícího.
2. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví budoucí prodávající v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, daňový doklad.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva podle této smlouvy, bude budoucí kupující.
4. **Práva a povinnosti smluvních stran**
5. Budoucí kupující se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů po vydání kolaudačního souhlasu nebo po provedení jiného úkonu stavebního úřadu dle platného stavebního řádu povolujícího užívání Stavby vyzve budoucího prodávajícího k uzavření vlastní kupní smlouvy. Přílohou výzvy k uzavření kupní smlouvy bude geometrický plán pro rozdělení pozemků a kolaudační souhlas se Stavbou.

Náklady na vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu, jakož i případné další náklady související s uzavřením kupní smlouvy se zavazuje uhradit budoucí kupující.

1. Budoucí prodávající se zavazuje, že nejpozději do 120 dnů ode dne obdržení podkladů dle odst. 1 tohoto článku uzavře s budoucím kupujícím za podmínek sjednaných touto smlouvou vlastní kupní smlouvu, ve které sjednají smluvní strany svá práva a povinnosti v rozsahu a za podmínek dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že nedojde k zahájení výstavby dle čl. I. odst. 2. této smlouvy do 5 let od uzavření této smlouvy, ruší se tato smlouva od počátku.
3. Pro případ, že bude započato s výstavbou, avšak budoucí kupující od této smlouvy odstoupí, zavazuje se budoucí kupující uvést všechny pozemky ve vlastnictví budoucího prodávajícího dotčené Stavbou do původního stavu, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení od této smlouvy budoucímu prodávajícímu.
4. Pro případ, že bude započato s výstavbou, avšak Stavba nebude dokončena ani do 10 let ode dne uzavření této smlouvy, zavazuje se budoucí kupující uvést všechny pozemky ve vlastnictví budoucího prodávajícího dotčené Stavbou do původního stavu, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude budoucí kupující budoucím prodávajícím k tomuto písemně vyzván, nejdříve však po uplynutí 10 let ode dne uzavření této smlouvy.
5. Pro případ porušení závazků budoucího kupujícího vyplývajících z čl. IV. odst. 1. 4. a 5. této smlouvy, dohodly se smluvní strany na sjednání smluvní pokuty ve výši 5.000.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů ode dne, kdy bude budoucí kupující budoucím prodávajícím k její úhradě písemně vyzván. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu případně vzniklé škody.
6. Budoucí kupující se zavazuje v průběhu výstavby nezasahovat nad nezbytnou míru do vlastnických práv budoucího prodávajícího k předmětným nemovitostem. Po skončení prací je budoucí kupující povinen uvést Stavbou nedotčené části předmětných nemovitostí do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání předmětných nemovitostí, a to nejpozději do 30 dnů od ukončení výše uvedených činností.
7. Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit případně vzniklou škodu na předmětných částech pozemků, které zůstanou ve vlastnictví budoucího prodávajícího, způsobenou při výkonu činností souvisejících s realizací Stavby.
8. Budoucí kupující se zavazuje, že:
9. do 5 let od dokončení výstavby akce „Výstavba na pozemcích parc. č. 78/7, 78/8 a 412/3 v k.ú. Nižní Lhoty“ dojde ke vzniku minimálně 120 nových pracovních míst,
10. plánované investice akce dosáhnou výše min. 800 mil. Kč,
11. zajistí, aby v JV rohu PZ Nošovice bylo vybudováno a provozováno logistické centrum určené pro poskytování komplexních logistických služeb pro společnost/i sídlící v Průmyslové zóně Nošovice (převážně Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o.),
12. zajistí, aby podnikatelská činnost vykonávaná v souvislosti s uskutečněnou výstavbou byla zařazena podle CZ NACE do kategorie H 49 anebo H 52, případně do kategorie C 10-33.

V případě nedodržení výše uvedeného závazku, bude budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu škodu, která budoucímu prodávajícímu porušením této povinnosti vznikne, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude budoucí kupující budoucím prodávajícím k její úhradě písemně vyzván.

1. **Převod vlastnického práva a předání a převzetí nemovitých věcí**
2. Vlastnické právo k částem pozemků specifikovaných v čl. I. odst. 1. písm. a) přejde z budoucího prodávajícího na budoucího kupujícího rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva, a to ke dni podání návrhu na povolení vkladu.
3. Návrh na vklad práva na základě vlastní kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu podá budoucí prodávající do 30 dnů po uhrazení kupní ceny dle čl. III. této smlouvy budoucím kupujícím v plné výši.

Náklady spojené se vkladem vlastnického práva dle vlastní kupní smlouvy do katastru nemovitostí hradí budoucí kupující.

1. Vlastnické právo k nemovitým věcem specifikovaným v čl. I. odst. 1. písm. b) této smlouvy nabyde budoucí kupující ke dni účinnosti vlastní kupní smlouvy.

Smluvní strany se dále dohodly, že budoucí prodávající předá budoucímu kupujícímu nemovité věci specifikované v čl. I. odst. 1. písm. b) této smlouvy do 15 dnů ode dne uzavření vlastní kupní smlouvy.

O fyzickém předání a převzetí nemovitých věcí uvedených v tomto odstavci bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Nebezpečí škody přechází na budoucího kupujícího ke dni převzetí nemovitých věcí specifikovaných v čl. I. odst. 1. písm. b) této smlouvy.

1. Kolaudační souhlasy a případné další dokumenty, na jejichž základě je možno užívat předmětné nemovité věci, budou budoucímu kupujícímu předány při podpisu vlastní kupní smlouvy.
2. **Závěrečná ustanovení**
3. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují smluvní strany své podpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní úkony směřující ke zrušení smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží budoucí prodávající a 1 vyhotovení obdrží budoucí kupující.
7. Budoucí kupující bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně příloh a případných dodatků bude zveřejněna na oficiálních webových stránkách Moravskoslezského kraje.
8. **Doložka platnosti právního jednání**
9. Doložka platnosti právního jednání dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
   1. O záměru prodat předmětné nemovité věci rozhodla rada kraje svým usnesením č. ……………. ze dne ……………………..
   2. Záměr prodat předmětné nemovité věci byl zveřejněn na úřední desce Moravskoslezského kraje od ……………… do ………………………...
   3. O prodeji předmětných nemovitých věcí podle této smlouvy rozhodlo zastupitelstvo kraje svým usnesením č. ……………. ze dne ……………………….

V Ostravě dne ……………….. V…………. dne………………

................................................. ......................................................

**Miroslav Novák**

hejtman kraje