

## **Smlouva o smlouvě budoucí kupní**

uzavřená dle ust. § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

**mezi**

### **Industrial Park Mnichovo Hradiště a.s.**

se sídlem Průmyslová 566/5, Malešice 108 00 Praha 10, IČ: 037 09 736

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 20391

zastoupená panem Michalem Zítka, členem správní rady

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

### **Město Mnichovo Hradiště**

se sídlem Masarykovo nám. 1, 295 21 Mnichovo Hradiště, IČ: 00238309

zastoupená panem Ing. Jiřím Plíhalem, starostou

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen „**Smlouva**“) tohoto znění:

## **Preamble**

Vzhledem k tomu, že:

(A) Budoucí prodávající a Budoucí kupující uzavřeli dne 1.7.2025 plánovací smlouvu (dále jen „**Plánovací smlouva**“) dle které se Smluvní strany zavázaly spolupracovat na rozvoji města Mnichovo Hradiště;

(B) záměrem Budoucího kupujícího je realizovat záměr „Cyklostezka Greenway Jizera, úsek Loukov – Bakov n. J.“ (dále jen „**Cyklostezka GWJ**“) a záměrem Budoucího prodávajícího je realizovat záměr „Rozvoj hal A, B a D v areálu IPMH“ (dále jen „**Záměr IPMH**“)

(C) na základě Plánovací smlouvy se Budoucí prodávající zavázal mimo jiné k finančnímu příspěvku sestávajícího z peněžitého a věcného plnění (dále jen „**Finanční příspěvek**“) jehož obsahem je v části věcného plnění i závazek Budoucího prodávajícího k převodu vlastnického práva k pozemkům cyklostezky o celkové výměře cca 4.764 m<sup>2</sup> na Budoucího kupujícího, přičemž

za účelem splnění závazku Budoucího prodávajícího z Plánovací smlouvy uvedeného pod písm. (C) preambule se Smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy.

## I. Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků v katastrálním území Veselá u Mnichova Hradiště parc. č. 451 o výměře 8256 m<sup>2</sup>, parc. č. 476 o výměře 6204 m<sup>2</sup>, parc. č. 502/6 o výměře 3718 m<sup>2</sup>, parc. č. 853/5 o výměře 169 m<sup>2</sup>, parc. č. 853/6 o výměře 23 m<sup>2</sup> a parc. č. 960/2 o výměře 3283 m<sup>2</sup> zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, na listu vlastnictví č. 481, pro obec Mnichovo Hradiště, katastrální území Veselá u Mnichova Hradiště (společně dále jen „**Pozemky**“).

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že s výjimkou pozemku parc. č. 853/5 katastrální území Veselá u Mnichova Hradiště na Pozemcích vázne:

- a) zástavní právo zřízené na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 29.8.2024 s právními účinky zápisu k okamžiku 29.8.2024 13:23:14, zapsané u Katastrálního úřadu na listu vlastnictví č. 481 pro katastrální území Veselá u Mnichova Hradiště pod č.j. V-7278/2054-207 ve prospěch J&T Banky a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 471 15 378 (dále jen „**Zástavní věřitel**“) k zajištění pohledávky úvěru ve výši 15.100.000,- EUR dle smlouvy o úvěru reg. č. EUR28/AOA/2024 a pohledávky dle zástavní smlouvy až do výše 30.200.000,- EUR, které existují a které vzniknou do 29.6.2024 (dále jen „**Zástavní právo**“) spolu se souvisejícími závazky (i) nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí jiný dluh a (ii) neumožnit zápis nového zástavního práva;
- b) zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva zřízený na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 29.8.2024 s právními účinky zápisu k okamžiku 29.8.2024 13:23:14, zapsané u Katastrálního úřadu na listu vlastnictví č. 481 pro katastrální území Veselá u Mnichova Hradiště pod č.j. V-7278/2054-207, ve prospěch Zástavního věřitele (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“).

3. V souvislosti s existencí Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení Budoucí prodávající prohlašuje, že Zástavní věřitel s prodejem Pozemků, resp. jejich částí souhlasí, což dokládá sdělením Zástavního věřitele ze dne 9.10.2025 (dále jen „**Příslib**“) který je Přílohou č. 1.

## II. Předmět budoucího převodu

1. Předmětem budoucího převodu jsou **části** Pozemků specifikovaných v čl. I odst. 1 této Smlouvy o celkové výměře cca 4.764 m<sup>2</sup> s tím, že přesná výměra jednotlivých Pozemků bude známa po rozdělení Pozemků na základě geometrického plánu, jenž bude vypracován po dokončení stavby Cyklostezky GWJ, a to na základě skutečného provedení stavby Cyklostezky GWJ.

### III.

#### Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít do čtrnácti (14) dnů po splnění podmínek uvedených níže v čl. V odst. 1 této Smlouvy postupem dle čl. V odst. 2 této Smlouvy, nejpozději však do 31.12.2027 kupní smlouvu, jejímž předmětem budou části Pozemků (o výměře určené geometrickým plánem dle čl. II odst. 2 této Smlouvy) se všemi součástmi a příslušenstvím, které k němu náleží (dále jen „**Kupní smlouva**“). Předjednané znění Kupní smlouvy je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí této Smlouvy, přičemž finální znění Kupní smlouvy bude vycházet z aktuálního stavu ke dni jejího podpisu.

### IV.

#### Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za Pozemky kupní cenu ve výši 1,- Kč (slovy: jedna korun česká). Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. (společně dále jen „Kupní cena“). Kupní cenu uhradí Kupující Prodávajícímu v hotovosti při podpisu Kupní smlouvy.

### V.

#### Uzavření kupní smlouvy

1. Smluvní strany činí nesporným, že povinnost Smluvních stran uzavřít Kupní smlouvu je vázána na splnění těchto odkládacích podmínek:

- a) nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o povolení Záměru IPMH;
- b) vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení Pozemků;
- c) zápis oddělených částí Pozemků dle geometrického plánu do katastru nemovitostí.

2. Po splnění podmínek uvedených v odst. 1 tohoto článku je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna vyzvat písemně druhou Smluvní stranu k uzavření Kupní smlouvy, přičemž vyzývaná Smluvní strana je v souladu s dále upraveným postupem povinna s vyzývací Smluvní stranou uzavřít Kupní smlouvu. Písemná výzva k uzavření Kupní smlouvy musí být zaslána doporučeně na adresu vyzývané Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy a současně na její e-mailovou adresu (Budoucí prodávající: office@finapra.cz Budoucí kupující: podatelna@mnhradiste.cz). Výzva bude obsahovat text Kupní smlouvy a návrh data a místa podpisu Kupní smlouvy, které bude minimálně pět (5) pracovních dnů po dni doručení výzvy.

K uzavření Kupní smlouvy může na základě vzájemné dohody Smluvních stran dojít bez nutnosti, aby se Smluvní strany k uzavření Kupní smlouvy vyzývaly.

3. Pokud Kupní smlouva nebude uzavřena ani v náhradní lhůtě deseti (10) pracovních dnů po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě dle odst. 2 tohoto článku, je ta ze Smluvních stran, která dodržela všechny své smluvní povinnosti a které se nedostalo dostatečné součinnosti od druhé Smluvní strany k uzavření Kupní smlouvy, oprávněna od této Smlouvy písemně odstoupit. Strany zároveň berou na vědomí, že

nesplní-li závazaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud v souladu s ust. § 1787 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

4. Současně s Kupní smlouvou podepíší Smluvní strany návrh na povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku ve prospěch Budoucího kupujícího, resp. kupujícího do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí spolu s jedním vyhotovením Kupní smlouvy s ověřenými podpisy Smluvních stran zůstanou v držení prodávajícího (Budoucího prodávajícího), který bude zavázán podat uvedené listiny Katastrálnímu úřadu ke vkladovému řízení do pěti (5) pracovních dnů po podpisu Kupní smlouvy.

## **VI.**

### **Prohlášení a závazky budoucího prodávajícího**

1. Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje se, že

- a) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a v plném rozsahu plnit všechny povinnosti z této Smlouvy vyplývající;
- b) s výjimkou Zástavního práva a Zákazu zcizení a zatížení uvedených v čl. I odst. 2, písm. a) b) této Smlouvy na Pozemcích nevážnou další zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, předkupní práva, opce ani jiná práva věcné či obligační povahy a právní vady, které by v budoucnu omezovaly výkon vlastnického práva Budoucího kupujícího;
- c) nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Pozemky určitým způsobem nebo všeobecně;
- d) dle jeho vědomosti nejsou proti němu vedena žádná soudní řízení, správní řízení, rozhodčí řízení a exekuční řízení, která by se ve svém důsledku týkala nebo mohla týkat Pozemků a ani nehrozí nebezpečí jejich zahájení v přímé souvislosti s Pozemky nebo ve vztahu k nim;
- e) dle jeho vědomosti nebyl proti němu podán insolvenční návrh, přičemž důvodné podání takového návrhu ani nehrozí, jelikož se nenachází v úpadku a úpadek ani nehrozí;
- f) neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Pozemků zakládaly práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u Katastrálního úřadu ohledně Pozemků podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

2. Budoucí prodávající se zavazuje, že v období mezi uzavřením této Smlouvy a vlastní Kupní smlouvy až do okamžiku vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Pozemkům, resp. jejich částem do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího:

- a) nezadluží, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží do základního kapitálu, ani neučiní jakékoli jiné úkony k převodu či jiné změně vlastnictví Pozemků (ať již zcela či částečně);
- b) neuzavře žádnou smlouvu, jejímž předmětem by bylo jakékoliv faktické či právní zatížení Pozemků ani neučiní žádná právní jednání, která by měla za následek jakékoli zhoršení nebo omezení právního postavení Budoucího kupujícího s ohledem na nabytí Pozemků.

3. Budoucí prodávající prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy jsou (i) veškerá jeho prohlášení uvedená v odst. 1 tohoto článku pravdivá, přesná a nejsou žádným způsobem zavádějící a (ii) že neexistuje žádná podstatná skutečnost, která by byla v rozporu s uvedenými prohlášeními. V případě, že by se kterékoliv z prohlášení Budoucího prodávajícího dle odst. 1 tohoto článku ukázalo jako

nepravdivé nebo nepřesné, mají Budoucí kupující právo od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud Budoucí prodávající tuto nepravdivost nebo nepřesnost nenapraví ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy ze strany Budoucího kupujícího.

## VII.

### Prohlášení a závazky budoucího kupujícího

1. Budoucí kupující prohlašuje, že:

- a) je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a v plném rozsahu plnit všechny závazky z této Smlouvy vyplývající;
- b) má zajištěny finanční prostředky na úhradu Kupní ceny;
- c) dle jeho vědomosti proti němu nebyl podán insolvenční návrh a důvodné podání takového návrhu ani nehrozí, jelikož se nenachází v úpadku a úpadek mu ani nehrozí;
- d) dle jeho vědomosti není proti němu vedeno žádné soudní, rozhodčí, exekuční či správní řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho závazků z této Smlouvy;
- e) před podpisem této Smlouvy si Pozemky řádně prohlédl, seznámil se právním a faktickým stavem Pozemků, je s ním srozuměn a má zájem Pozemky, resp. jejich části takto nabýt do svého vlastnictví.

2. Budoucí kupující prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy jsou (i) veškerá jeho prohlášení uvedená v odst. 1 tohoto článku pravdivá, přesná a nejsou žádným způsobem zavádějící a (ii) že neexistuje žádná podstatná skutečnost, která by byla v rozporu s uvedenými prohlášeními. V případě, že by se kterékoliv z prohlášení Budoucího kupujícího dle odst. 1 tohoto článku ukázalo jako nepravdivé nebo nepřesné, má Budoucí prodávající právo od této Smlouvy písemně odstoupit, pokud Budoucí kupující tuto nepravdivost nebo nepřesnost nenapraví ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení výzvy ze strany Budoucího prodávajícího.

## VIII.

### Ostatní smluvní ujednání

1. Budoucí kupující se zavazuje umožnit Budoucímu prodávajícímu trvalý provozní přístup na Cyklostezku GWJ z pozemku Budoucího prodávajícího v jím vymezeném místě o celkové délce minimálně cca 15 m (jedna vjezdová brána o šíři minimálně cca 11 m a operativní vjezd o šíři minimálně 4 m) a to formou zřízení věcného břemene – služebnosti cesty ve smyslu ust. § 1276 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník za účelem zajištění tzv. spodního vjezdu a vedení, údržby a oprav inženýrských sítí (dále jen „**Služebnost**“).

2. Budoucí kupující se zavazuje, že po podpisu vlastní Kupní smlouvy s Budoucím prodávajícím na jeho výzvu (do třiceti (30) dnů od doručení výzvy) uzavře smlouvu o zřízení věcného břemene – služebnosti na jejímž základě zřídí ve prospěch Budoucího prodávajícího Služebnost specifikovanou v odst. 1 tohoto článku v rozsahu vymezeném geometrickým plánem pro zřízení služebnosti, který zajistí Budoucí prodávající.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná.
2. Veškeré změny či doplnění této Smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
3. Vedle doručování písemností prostřednictvím provozovatele poštovních služeb mohou být informace a sdělení a oznámení dle této Smlouvy zasílána též elektronicky, na tato emailová spojení: Budoucí prodávající office@finapra.cz Budoucí kupující podatelna@mnhradiste.cz Je-li písemnost doručována osobně, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít. Pokud adresát doručení zásilky odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb záměrně zmaří zejména tím, že odmítne zásilku převzít nebo si ji nevyzvedne v úložní lhůtě na příslušné provozovně provozovatele poštovních služeb nebo neoznámí písemně druhé Smluvní straně změnu adresy, považují Smluvní strany zásilku za doručenu desátým (10) dnem po jejím odeslání. V případě, že v době trvání této Smlouvy dojde ke změně adresy, je ta Smluvní strana, které se změna adresy týká povinna neprodleně oznámit druhé Smluvní straně novou adresu pro doručování písemností.
4. Zjistí-li se, že některé ustanovení této Smlouvy je zcela nebo částečně neplatné, neúčinné či nevykonatelné nebo se takovým stane, platnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím nebude dotčena, ledaže takové neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení nemůže být odděleno od zbývajících ustanovení této Smlouvy. Příslušné neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení ve smluvní úpravě se Smluvní strany zavazují nahradit ustanovením novým, které v co nejvyšší míře bude odpovídat obsahu a účelu zamýšleného neplatným či neúčinným ustanovením.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
6. Tato Smlouva je uzavřena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
8. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní Budoucí kupující. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují ke Smlouvě své podpisy.

Tato smlouva byla schválena zastupitelstvem města na svém řádném zasedání dne ..... 2025 pod usnesením č. ....

Přílohy:

Příloha č. 1 – sdělení J&T Banky a.s. ze dne 9.10.2025

Příloha č. 2 – předjednané znění kupní smlouvy

*Následuje podpisová strana*

#### **PODPISOVÁ STRANA**

V Praze dne .....

V Mnichově Hradišti dne .....

Budoucí prodávající  
Industrial Park Mnichovo Hradiště a.s.

Budoucí kupující  
Město Mnichovo Hradiště

.....  
Michal Zítka, člen správní rady

.....  
Ing. Jiří Plíhal, starosta