



KUPNÍ SMLOUVA

Žilová č. 4
1528 2008 HJ

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (není plátcem DPH)

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava

č.účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: [REDACTED]

variabilní symbol: číslo smlouvy

(dále jen prodávající)

a

Komanditní společnost Orio

se sídlem: Ostrava, Dubina, Horní 266/73, PSČ 700 30

zastoupená komplementářem [REDACTED]

IČ: 18051073

DIČ: CZ18051073

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXVIII, vložka 232

bankovní spojení: Česká spořitelna Ostrava

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedenou smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření. Pokud se ukáže, že prohlášení některé smluvní strany uvedené v záhlaví této smlouvy je nepravdivé, je tato smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Úhradou této smluvní pokuty není dotčeno právo smluvní strany na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.

II.

Předmět převodu

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 100/2, ost.plocha – jiná plocha o výměře 6 502 m² v k.ú. Dubina u Ostravy, obec Ostrava, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 96.
2. Geometrickým plánem č. 303-34/2008 ze dne 8. 2. 2008 byla z pozemku parc.č. 100/2, ost.plocha – jiná plocha o výměře 6 502 m² oddělena část o výměře 6054 m² a nově označena jako pozemek parc.č. 100/2. Předmětem převodu podle této smlouvy je část pozemku parc.č. 100/2, nově označená podle geometrického plánu č. 303-34/2008 ze dne 8. 2. 2008 jako

- pozemek parc.č. 100/2, včetně součástí (pás betonové dlažby zámkové) a příslušenství (veřejné osvětlení), dále jen „předmět převodu“.
3. Prodávající tímto kupujícímu prodává předmět převodu identifikovaný v odst. 2. tohoto článku jak stojí a leží podle § 501 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to za kupní cenu stanovenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Kupující předmět převodu jak stojí a leží od prodávajícího za kupní cenu stanovenou v čl. IV. odst. 1 kupuje a přejímá jej do svého vlastnictví.
 4. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu vážnou věcná břemena, spočívající v umístění a provozování podzemního vedení telekomunikační sítě.
 5. Prodávající upozorňuje kupujícího, že na předmětném pozemku je v Územním plánu zaznačena komunikace s možným napojením paralelní obslužné komunikace na ul. Horní. Řešení zakotvené v Územním plánu je podrobněji řešeno Územním plánem zóny Dubina, Bělský les, Krmelínská. V obou případech se však jedná o navržený tvar křižovatky, který není podle regulativů funkčního a prostorového uspořádání území závazný, ale „směrný“. Kupující toto upozornění bere na vědomí.

III. Předkupní právo

1. Smluvní strany se v souladu s § 602 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného, ve prospěch prodávajícího k předmětu převodu. Toto předkupní právo se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch prodávajícího věcné předkupní právo k předmětu převodu a prodávající takové věcné předkupní právo přijímá. Zřízením věcného předkupního práva se kupující zavazuje, že v případě jakéhokoli zřízení výše uvedeného předmětu převodu, a to všech či jednotlivých nemovitostí či jejich částí či pozemků vytvořených oddělením ze stávajících pozemků nebo sloučením stávajících pozemků, (dále jen nemovitostí) nabídne je ke koupi prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoli zřízení předmětných nemovitostí, tj. úplatným či bezúplatným převodem, směnou pozemků atd.
2. Kupující je povinen neprodleně oznámit prodávajícímu písemně záměr zcizit předmětnou nemovitost. V písemném oznámení musí být specifikován předmět převodu a tímto oznámením nabídne kupující prodávajícímu předmětnou nemovitost ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu předmětné nemovitosti, a to za podmínek podle této kupní smlouvy. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 60 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupující nabídne prodávajícímu předmětnou nemovitost za kupní cenu dohodnutou v této smlouvě, tedy za kupní cenu ve výši podle čl. IV. odst. 1. této kupní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci návrhu kupní smlouvy uvedeného v odst. 2 tohoto článku činí šest (6) měsíců ode dne jeho doručení prodávajícímu. Návrh takovéto kupní smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti podle právních předpisů a ustanovení této smlouvy.
5. Kupující se zavazuje, že po dobu existence předkupního práva prodávajícího, jak je vymezeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy, předmět převodu nezcizí bez předchozí řádné nabídky prodeje

pozemků prodávajícímu ze sjednaného předkupního práva. V případě porušení tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.

6. Kupující se zavazuje, že po dobu existence předkupního práva prodávajícího, jak je vymezeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy, předmět převodu nezatíží žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí ve prospěch třetích osob s výjimkou zřízení věcných břemen pro účely výstavby objektu občanské vybavenosti, služeb a parkoviště. V případě porušení tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
7. Toto předkupní právo zaniká splněním některé z následujících skutečností:
- a) dnem získání posledního oprávnění k užívání objektu v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
 - b) dnem 31.12. 2020.

IV. Kupní cena

1. Kupní cena za předmět převodu činí podle dohody smluvních stran částku v celkové výši 6.306.985,- Kč (slovy: Šestmilionůtřistašesttisícdevětsetosmdesátčtyřkorun českých) dále jen „kupní cena“, která se skládá z:
- kupní ceny za pozemek a jeho součástí ve výši 1032,- Kč/m², tj. 6.250.082,- Kč
 - kupní ceny za veřejné osvětlení ve výši 56.903,- Kč
- Za tuto kupní cenu prodávající předmět převodu prodává a kupující předmět převodu za tuto kupní cenu kupuje.
2. Kupující uhradí kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy bezhotovostním bankovním převodem. Uhrazením kupní ceny pro účely této smlouvy se rozumí připsání částky rovnající se kupní ceně uvedené v odst. 1 tohoto článku na účet prodávajícího.
3. Předmět převodu je popsán ve znaleckém posudku čís. 1075/08 ze dne 18. 2. 2008 vyhotoveným znalcem [REDAKCE]
4. V případě, že kupující neuhradí kupní cenu v plné výši a ve sjednané lhůtě, má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. Kupující je povinen v tomto případě uhradit prodávajícímu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto kupní smlouvou.
-

V. Účel převodu

1. Účelem převodu nemovitosti podle této smlouvy je výstavba pětipodlažního objektu, který bude sestávat z občanské vybavenosti a bytových jednotek, přičemž dvě dolní podlaží budou sloužit jako občanská vybavenost. Občanskou vybaveností se rozumí pronájem obchodních prostor různým živnostníkům a firmám k provozování služeb pro občany, např. expozitury bank a pojišťoven, kadeřnictví, fitcentrum, minipekárna, prodej textilů a sportovního zboží, prodej potravin, prodej obuvi apod. Kupující prohlašuje, že v tomto objektu nebude restaurační zařízení. Vedle budovy bude vybudováno parkoviště pro návštěvníky objektu. Další tři podlaží budou bytové jednotky (dále jen objekt), který bude na předmětu převodu realizovat kupující.
2. Kupující se zavazuje účel převodu dodržet po dobu 3 (tři) let od získání posledního oprávnění k užívání objektu v souladu s § 119 stavebního zákona.

VI. Výstavba na předmětu převodu

1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V. odst. 1. této smlouvy na předmětu převodu postavit objekt specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje podat řádnou žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění objektu na předmětu převodu obsahující všechny zákonem požadované náležitosti, a to ve lhůtě do 12 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu objektu na předmětu převodu, obsahující všechny zákonem požadované náležitosti, a to ve lhůtě do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce. Kupující se zavazuje získat poslední oprávnění k užívání objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě do 36 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení.
2. Kupující je povinen písemně informovat prodávajícího o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, jak jsou uvedeny v předchozím odstavci tohoto článku, vždy do 15 dní ode dne podání takovéto žádosti. Kupující je dále povinen předložit prodávajícímu doklad prokazující oprávnění k užívání objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku a to ve lhůtě do 30 dnů od získání oprávnění k užívání podle § 119 stavebního zákona.
3. Smluvní strany se dohodly, že
 - pokud kupující nepodá řádnou žádost o zahájení územního řízení, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit bez povinnosti prodávajícího vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, která se bude v takovém případě považovat za smluvní pokutu představující konečnou výši náhrady škody;
 - pokud kupující nepodá řádnou žádost o vydání stavebního povolení jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, pak bude prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinnosti uvedené v odst. 1. oprávněn od této smlouvy odstoupit bez povinnosti prodávajícího vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, která se bude

- v takovém případě považovat za smluvní pokutu představující konečnou výši náhrady škody;
- * pokud kupující nezíská poslední oprávnění k užívání objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, pak bude prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit bez povinnosti prodávajícího vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, která se bude v takovém případě považovat za smluvní pokutu představující konečnou výši náhrady škody.
4. V případě, že kupující využije předmět převodu k realizaci jiného než stanoveného účelu dle této smlouvy, tedy využije předmět převodu za jiným účelem než je výstavba objektu, pak bude prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit bez povinnosti prodávajícího vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu, která se bude v takovém případě považovat za smluvní pokutu představující konečnou výši náhrady škody.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nevystaví Objekt ani do 31.12. 2019 (tj. nezíská poslední oprávnění k užívání Objektu v souladu s § 119 stavebního zákona), vzniká prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit.

VII.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou dále od této smlouvy odstoupit v případech uvedených v platných právních předpisech, a to s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Doručením oznámení o odstoupení se tato smlouva ruší a s účinky ex tunc zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy a obě smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit vše, co si do tohoto okamžiku poskytl. Bez ohledu na předcházející větu, odstoupením od této smlouvy nezaniká právo kterékoliv smluvní strany na smluvní pokuty, povinnosti smluvních stran vyplývající z odst. 2. a 3. tohoto článku, náhradu škody, nárok na vydání bezdůvodného obohacení a ostatní ustanovení této smlouvy do té míry, do jaké se týkají urovnání v případě odstoupení od smlouvy.
2. Pokud by došlo k vykonání předkupního práva prodávajícím k předmětu převodu v souladu s čl. III. této smlouvy nebo k odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím, je kupující povinen zajistit zánik zástavního práva či jiného věcného práva zatěžujícího předmět převodu či jiné právní vady vztahující se k předmětu převodu včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 60 dnů od doručení oznámení příslušné smluvní straně o využití tohoto předkupního práva, resp. o odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na věcná břemena zatěžující předmět převodu ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění povinností kupujícího uvedené v tomto odstavci je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15.000.- Kč (slovy patnáctitisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinností kupujícího vyplývajících z tohoto odstavce. Uhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
3. Pokud prodávající vykoná své předkupní právo v souladu s čl. III. této smlouvy nebo prodávajícímu či kupujícímu vznikne právo odstoupit od této smlouvy a prodávající či kupující právo odstoupit od této smlouvy využije, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu zahájit jednání za účelem uzavření smlouvy, ve které se dohodnou na vypořádání vlastnického práva ke všem vybudovaným či rozestavěným stavbám, jež se budou nacházet ke dni nabytí vlastnického práva k předmětu převodu prodávajícím na základě výkonu předkupního práva, nebo ke dni odstoupení od této smlouvy na předmětu převodu, vůči kterému prodávající předkupní právo uplatnil nebo vůči kterému prodávající či kupující

uplatnil své právo odstoupit (dále jen „stavby na předmětu převodu“). Nedojde-li k uzavření smlouvy o vypořádání vlastnictví k rozestavěným stavbám do dvanácti (12) měsíců ode dne odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího či kupujícího nebo výkonu předkupního práva prodávajícím, je kupující povinen zajistit na vlastní náklady odstranění staveb na předmětu převodu, a to do šesti (6) měsíců ode dne uplynutí lhůty stanovené v této větě pro uzavření smlouvy o vypořádání vlastnictví. Prodávající je povinen poskytnout kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost, kterou může kupující požadovat ke splnění svých povinností uvedených v tomto odstavci. Pokud kupující nesplní povinnost ve stanovené lhůtě na vlastní náklady odstranit stavby na předmětu převodu, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč (slovy patnácttisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním v tomto odstavci uvedené povinnosti.

VIII.

Přechod vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu.
2. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího a na vklad předkupního práva ve prospěch prodávajícího podá prodávající k příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dnů ode dne zaplacení kupní ceny kupujícím na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě, že katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího, platí nevyvratitelná domněnka, že smluvní strany od této smlouvy odstoupily.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva a spory z ní vzniklé se řídí právním řádem České republiky a je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, výjma ujednání smluvních stran obsažených v článku VI. a dále ujednání týkající se smluvních pokut obsažených v čl. III. a VII. této smlouvy, která se řídí a jsou uzavřena podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech. Prodávající obdrží 3 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis a 4 stejnopisy budou doručeny příslušnému katastrálnímu úřadu.
5. Všechny přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást. Veškeré dodatky, změny či úpravy této smlouvy budou provedeny písemně a podepsány oběma smluvními stranami.


X.
Doložka

Doložka platnosti právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:



1. O záměru obce prodat předmět převodu podle této smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 12. 12. 2007 usn.č. 693/13.
2. Záměr obce prodat předmět převodu podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy v době od 19.12. 2007 do 4.1. 2008.
3. O uzavření této smlouvy na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. 994/17 ze dne 30.4. 2008.

V Ostravě dne*4/6/2008*.....

V Ostravě dne*27. 5. 08*.....


za statutárního města Ostrava
zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.
náměstek primátora




Komanditní společnost ORIO

komplementář