

Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení

dále jen „Smlouva“

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Ing. Tomášem Macurou, MBA, primátorem

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení:

konstantní symbol: 308

variabilní symbol: 4280100482

(dále též jen jako „Prodávající“)

a

Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.

se sídlem Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena

IČO: 098 53 251

DIČ: CZ09853251

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 84548

(dále též jen jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně také jako „Smluvní strany“)

Obsah Smlouvy

Preambule

1. Pozemek, jenž je předmětem převodu dle této Smlouvy, se nachází v ploše pojmenované Nové Lauby. Jedná se o proluku, která se nachází v centrální části města Ostravy mezi ul. Velkou, Muzejní, Pivovarskou a prodlouženou Dlouhou. Jedná se o lokalitu, která byla dříve zastavěna blokovou zástavbou, snesenou pro její špatný technický stav. Plocha proluky byla před archeologickým průzkumem využívána pro parkování.
2. Řešené území je součástí městské památkové zóny. Platný územní plán stanovuje pro předmětné území architektonicky kvalitní vícepodlažní stavby městského typu, které odpovídají poloze v centrální části města. Navrhovaná zástavba bude v souladu s historickým půdorysem města – tzn. bloková zástavba. V nové zástavbě budou vytvořeny jednotlivé bloky. Z ul. Pivovarské budou zajištěny vjezdy a vstup do bloku C, z ul. Dlouhé bude vstup do bloku E a D, z ul. Velké bude vstup do bloku A a vstupy

do jednotlivých komerčních prostor, z ul. Muzejní bude vstup do komerčních prostor, vstup pro technické služby a vstup do bloku B. Ve vnitrobloku je možné vytvořit plochy pro rekreaci obyvatel domu.

3. Tato Smlouva je uzavírána v souladu se zadávacími podmínkami veřejné zakázky „Blok Nové Lauby“ mezi Prodávajícím jakožto zadavatelem a Kupujícím jakožto účastníkem zadávacího řízení, jehož nabídka byla vyhodnocena jako ekonomicky nejvýhodnější podle výsledku hodnocení nabídek, a je uzavírána spolu se Smlouvou o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek. Smlouvou o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek se Kupující jakožto budoucí prodávající a Prodávající jakožto budoucí kupující zavazují za sjednaných podmínek v budoucnu zavřít kupní smlouvu na koupi jednotek ve stavbě „Blok Nové Lauby“, které jsou jakožto předmět budoucí koupě vymezeny v příloze č. 1 této Smlouvy (dále také „**Předmět budoucí koupě**“).

čl. I.

Předmět převodu

1. Prodávající je vlastníkem nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 2577 pro k. ú. Moravskou Ostravu, obec Ostrava, a to:
pozemku parc. č. 160.
2. Předmětem převodu je podle této Smlouvy pozemek uvedený v čl. I. odst. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět převodu**“).
3. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu se nenacházejí inženýrské sítě a jiná vedení a zařízení, jejichž existence by byla zapsaná na LV č. 2577, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Na Předmětu převodu se nachází:
 - a) provizorní veřejné osvětlení (kabel + 1 lampa), které bude odstraněno do 31.1.2021,
 - b) místní komunikace (samostatné chodníky) na ul. Muzejní a Dlouhé ve vlastnictví Prodávajícího a
 - c) podzemní elektrické vedení NN, které je umístěno v těsné blízkosti Muzejní ulice, správcem tohoto elektrického vedení je společnost ČEZ, a.s., ke kterému není zřízeno věcné břemeno, které by bylo zapsáno v katastru nemovitostí.
4. Touto Smlouvou se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Předmět převodu a umožnit mu nabytí k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje, že Předmět převodu od Prodávajícího převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu Kupní cenu uvedenou v čl. IV. odst. 1 této Smlouvy.
5. Kupující se zavazuje na Předmětu převodu realizovat výstavbu stavby „Blok Nové Lauby“, která bude sestávat z pěti bloků A, B, C, D a E, a to v souladu s:
 - a) Architektonickou studií – Nové Lauby, Ostrava, vypracovanou společností znamení čtyř – architekti s. r. o., se sídlem U Půjčovny 968/5, 110 00 Praha 1, IČO 257 94 591 (dále také „**Společnost**“),
 - b) dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 22. 10. 2018, vypracovanou Společností,
 - c) Územním rozhodnutím č. 35/2019 vydaným Magistrátem města Ostravy pod č.j. SMO/279750/19/UHAaSR/Mar dne 9. 5. 2019, které nabylo právní moci dnem 11. 6. 2019 (dále také „**Územní rozhodnutí**“),

- d) projektovou dokumentací pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, vypracovanou Společností,
- e) Projekčními standardy pro realizaci stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 23. 9. 2020, vypracovaných Společností, a to ve vymezeném rozsahu:

1/kompletní vnější a pohledové prvky, tj. kompletní Exteriér - plášť budovy

uliční, dvorní, střešní plášť budovy, zpevněné plochy a nádvoří /zejména jejich skladby, materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení a elektroinstalace, výplně otvorů vč. stínící techniky, zámečnické, klempířské, kamenické prvky, výsadby, zpevněné plochy aj./

2/ vnitřní společné domovní prostory / vč. vstupů do jednotlivých sekcí a vlastních schodišť:

zejména materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení, zámečnické prvky, podlahové krytiny a schodišťové stupně, výplně otvorů/ (pozn. výběr strojů výtahů nejsou předmětem standardu)

3/vnitřní provedení bloků B, C a podzemní garáže

(dále v takto vymezeném rozsahu také „**Standardy**“),

- f) stavebním povolením č. vydaným Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pod č. j. MOaP/061067/20/OSŘP1/Pav dne 20.8.2020, které nabylo právní moci dnem 19.9.2020 (dále také „**Stavební povolení**“).

Pro odstranění výkladových nejasností se konstatuje, že Kupující je oprávněn odchýlit se od Projekčních standardů pro realizaci stavby Blok Nové Lauby v jiné části, než je vymezena Standardy, a to současně za podmínky dodržení dokumentů uvedených pod písm. a) – d) a f) tohoto odstavce.

V případě částí dokumentů uvedených pod písm. a) – d) a f) tohoto odstavce, které jsou upraveny ve Standardech odlišně, je Kupující povinen dodržet Standardy.

čl. II.

Předkupní právo

1. Prodávající a Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 2140 a násl. NOZ dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Předmětu převodu. Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá. Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Předmětu převodu na základě této Smlouvy zavazuje, že v případě jakéhokoli zcizení Předmětu převodu, a to celého pozemku nebo jeho jakékoliv/jakýchkoliv částí/částí vytvořené/vytvořených oddělením z Předmětu převodu (dále jen „**Předmětný pozemek**“), jej nabídne nejdříve ke koupi Prodávajícímu za podmínek dále uvedených v tomto článku této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoli zcizení Předmětného pozemku, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních předpisů.
2. Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zcizit Předmětný pozemek. V písemném oznámení musí být specifikován Předmětný pozemek a tímto oznámením zároveň nabídne Kupující Prodávajícímu Předmětný pozemek ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu Předmětného pozemku, a to za podmínek podle této Smlouvy.

3. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětnému pozemku ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí. V případě, že by došlo k přijetí nabídky z předkupního práva ze strany Prodávajícího, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících Předmětný pozemek či zánik jiné závady (v intencích § 1107 NOZ) vztahující se k Předmětnému pozemku zřízených po uzavření této Smlouvy včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 90 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku Smlouvy. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti nebo podobná zatížení zatěžující Předmětný pozemek ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V takovém případě je Prodávající povinen uhradit kupní cenu dle tohoto odstavce za převod vlastnického práva k Předmětnému pozemku ve lhůtě do 15 dnů ode dne provedení výmazu posledního věcného práva z katastru nemovitostí, zřízeného na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž (každé) věcné právo (včetně jeho výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu věcného práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč v každém jednotlivém případě za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za Předmětný pozemek bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé, která bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem, vybraným Kupujícím ze seznamu znalců, který pro tyto účely Kupujícímu předloží Prodávající. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva uvedeného v tomto článku činí 4 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy Prodávajícímu.
5. Předkupní právo sjednané v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
 - a) dnem, kdy Prodávající nabyde vlastnické právo k jednotkám dle kupní smlouvy uzavřené na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek nebo
 - b) dnem 31.12.2029.

čl. III.

Zákaz zcizení věci

1. S ohledem na skutečnost, že
 - a) účelem uzavření této Smlouvy je realizace výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ v souladu s touto Smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem,
 - b) porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem této Smlouvy a s realizací výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ dle článku VI. této Smlouvy je spojeno s následky v tomto ustanovení uvedenými,
 - c) Prodávající je územně samosprávným celkem, jehož povinností je pečovat o všestranný rozvoj jeho území a o potřeby svých občanů, a to vždy s důrazem na veřejný zájem, a jako takový musí Prodávající činit vše pro to, aby jeho smluvně založená práva mohla být realizována,

se Smluvní strany dohodly za účelem uvedeným v tomto odstavci 1, že touto Smlouvou zřizují zákaz zcizení věci, tedy zákaz zcizení Předmětu převodu, jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení se zřizuje na dobu určitou dle odst. 4 tohoto článku, což je doba přiměřená s ohledem na účel, pro který je zákaz zcizení sjednáván, a jeho obsah je blíže vymezen v odst. 2 tohoto článku.

2. Kupující se zavazuje, že Předmět převodu bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezíská ve prospěch Kupujícího a/nebo třetí osoby (zejména jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních právních předpisů a jiné). Prodávající tomu odpovídající právo přijímá.
3. V případě, že Kupující poruší svou povinnost ze zákazu zcizení dle tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100% z Kupní ceny uvedené v článku IV. odst. 1 této Smlouvy.
4. Zákaz zcizení sjednaný v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
 - a) dnem, kdy Prodávající nabyde vlastnické právo k jednotkám dle kupní smlouvy uzavřené na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek nebo
 - b) dnem 31.12.2029.
5. Smluvní strany konstatují, že účelem zákazu zcizení, jak je sjednán v tomto článku Smlouvy, v případě přeměn obchodních společností dle zvláštních právních předpisů, je zajištění toho, aby v případě přeměny Kupujícího došlo k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i případných souvisejících smluvních vztahů, zejména však, nikoliv však výlučně práv a povinností ze Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek, do jmění nástupnické společnosti. Pakliže k přeměně Kupujícího podle zvláštních právních předpisů dojde po převodu vlastnického práva na Kupujícího dle této Smlouvy, musí k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i případných souvisejících smluvních vztahů, do jmění nástupnické společnosti dojít současně s přechodem vlastnického práva k Předmětu převodu.

čl. IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na sjednané kupní ceně za Předmět převodu ve výši **24.800.000 Kč + DPH** v zákonné výši (dále jen „Kupní cena“), tedy **30.008.000 Kč (slovy: třicet milionů osm tisíc korun českých)**.
2. Předmět převodu byl oceněn znaleckým posudkem č. 3643-17/2020 ze dne 20. 3. 2020 zpracovaným znalcem [REDAKCE] v čase a místě cenou obvyklou ve výši 24.722.340 Kč bez DPH.
3. Sjednanou Kupní cenu dle odst. 1 tohoto článku Kupující uhradí Prodávajícímu bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání celé Kupní ceny na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
4. V souladu s § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod předmětu převodu zdanitelným plněním dle tohoto zákona.

čl. V.

Prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že:

- a) na Předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, závady včetně nedořešených restitučních nároků, zástavní práva, předkupní práva, nájem, pacht, věcná břemena nebo jiná užívací práva či práva ve prospěch třetích osob s výjimkami uvedenými v této Smlouvě anebo v Dokumentech,
- b) na Předmětu převodu se nacházejí zbytky spodních staveb po demolici staré zástavby provedené v minulosti,
- c) je výlučným vlastníkem Předmětu převodu,
- d) není nijak omezen v dispozici s Předmětem převodu a prodej Předmětu převodu nemůže být stížen relativní neúčinností,
- e) mu není známo, že by Předmět převodu byl kontaminován látkami, jejichž obsah nebo množství je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy,
- f) Předmět převodu je dotčen archeologickým výzkumem,
- g) ve vztahu k Předmětu převodu neexistují žádné běžnou fyzickou obhlídkou zjiitelné překážky nebo vady, které by mohly bránit umístění nebo výstavbě stavby „Blok Nové Lauby“.

2. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu podle této Smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že:

- a) je mu faktický i právní stav Předmětu převodu dle objektivně zjiitelných informací znám (včetně informací uvedených v Dokumentech),
- b) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách,
- c) mu žádná skutečnost nebrání nabytí Předmět převodu a získal k nabytí Předmětu převodu veškeré případné souhlasy.

čl. VI.

Výstavba na Předmětu převodu

- 1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. I. odst. 5 této Smlouvy nejpozději do 3 měsíců od uzavření této Smlouvy zahájit výstavbu stavby „Blok Nové Lauby“. Smluvní strany se dohodly, že zahájením výstavby se rozumí pro účely této Smlouvy takové práce, které jsou kontinuálně prováděny a směřují jednoznačně k realizaci stavby dle vydaného Stavebního povolení a schválené projektové dokumentace. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů.
- 2. Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do 8 měsíců od zahájení stavby dokončit realizaci spodní hrubé stavby v rámci výstavby stavby „Blok Nové Lauby“.

Dokončením spodní hrubé stavby se pro účely této Smlouvy rozumí dokončení výkopových prací, zajištění stavební jámy včetně systému čerpání spodní vody a provedení základové desky v celém rozsahu. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů.

3. Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do 15 měsíců od zahájení stavby dokončit strop nejvyššího podlaží podzemní garáže v rámci výstavby stavby „Blok Nové Lauby“. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů.
4. Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do 24 měsíců od zahájení stavby dokončit realizaci horní hrubé stavby v rámci výstavby stavby „Blok Nové Lauby“.

Dokončením horní hrubé stavby se pro účely této Smlouvy rozumí realizace kompletní nosné železobetonové konstrukce. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů.

5. Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do 27 měsíců od zahájení stavby dokončit realizaci střešního pláště tak, aby byly zamezeny průniky vody do stavby „Blok Nové Lauby“, a dokončit realizaci výplní otvorů stavby „Blok Nové Lauby“. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Kupující povinen Prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů.
6. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. I. odst. 5 této Smlouvy nejpozději do 3 let od zahájení výstavby stavby „Blok Nové Lauby“ dokončit realizaci stavby „Blok Nové Lauby“.

Dokončením realizace stavby „Blok Nové Lauby“ se pro účely této Smlouvy rozumí podání řádné žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Předmětu budoucí koupě v rámci stavby „Blok Nové Lauby“ vystavěné na Předmětu převodu v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „**stavební zákon**“). Konstatuje se, že podáním řádné žádosti ve smyslu předcházející věty tohoto odstavce se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými právními předpisy podle daného typu stavby a procesu dle stavebního zákona, na základě které bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, popřípadě kolaudační rozhodnutí.

7. Kupující je oprávněn odchýlit se, změnit či upravit projektovou dokumentaci pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, vypracovanou Společností, a Standardy jen za podmínky předchozího písemného souhlasu Prodávajícího. Takovou změnu či úpravu zajistí Kupující na své náklady a na svou odpovědnost. Výstavba stavby „Blok Nové Lauby“ musí být provedena v souladu se Studií a dokumentacemi a Standardy uvedenými v čl. I odst. 5 této Smlouvy, případně změnami či upraveními za současného zachování postupu dle tohoto odstavce 7.

8. Kupující se zavazuje, že:

a) do doby, než splní veškeré své povinnosti plynoucí mu z odstavců 1 až 6 tohoto článku (a to i v případě, že by byl se splněním některé své povinnosti v prodlení a tuto splnil opožděně):

- nebude Předmět převodu využívat k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu uvedeného v čl. I. odst. 5 této Smlouvy,
- neumožní třetí osobě užívat Předmět převodu nebo jeho část (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky) k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu převodu Předmětu převodu dle této Smlouvy;

b) předloží Prodávajícímu relevantní doklady prokazující splnění závazků uvedených v odstavcích 1 až 6 tohoto článku, a to v každém jednotlivém případě do 5 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastane.

9. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení čl. I odst. 5 Smlouvy takovým způsobem, že nedodrží účelové určení stavby „Blok Nové Lauby“ (bytový dům s podzemní garáží), je Prodávající

oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 % z Kupní ceny.

Poruší-li Kupující jakoukoliv svou povinnost plynoucí mu z ustanovení čl. I odst. 5 Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den do sjednání nápravy.

10. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 1 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne porušení povinnosti Kupujícím.
11. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. Smluvní strany si sjednávají, že práva od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 3 měsíců ode dne porušení povinnosti.
12. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 3 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. Smluvní strany si sjednávají, že práva od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 3 měsíců ode dne porušení povinnosti.
13. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 4 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 4 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. Smluvní strany si sjednávají, že práva od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 3 měsíců ode dne porušení povinnosti.
14. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 5 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 5 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. Smluvní strany si sjednávají, že práva od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 3 měsíců ode dne porušení povinnosti.
15. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu

ve 20.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 6 tohoto článku do 6 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 10.000.000 Kč. Smluvní strany si sjednávají, že práva od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 12 měsíců ode dne porušení povinnosti.

16. Pokud Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku, pak je Kupující oprávněn žádat po Prodávajícím vrácení případných smluvních pokut uhrazených Kupujícím dle odstavců 11, 12, 13 anebo 14 tohoto článku Smlouvy.

čl. VII.

Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:
 - a) nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu převodu nebo
 - b) vydán exekuční příkaz k prodeji Předmětu převodu nebo
 - c) Prodávajícímu nebo Kupujícímu oznámeno započetí výkonu zástavního práva k Předmětu převodu zástavním věřitelem nebo
 - d) Kupujícím podán jakožto dlužníkem insolvenční návrh dle č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“) nebo
 - e) pravomocně rozhodnuto o úpadku Kupujícího dle insolvenčního zákona.
2. V případě, že Smlouva o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek uvedená v odst. 3 Preambule této Smlouvy bude zrušena odstoupením kterékoliv ze Smluvních stran, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
3. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od této Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 NOZ. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.
4. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností ze strany Kupujícího, na základě nichž má Prodávající právo zrušit tuto Smlouvu odstoupením, jsou považovány za podstatné porušení této Smlouvy, stav nastalý po porušení povinnosti Kupujícím je ve zřejmém rozporu s účelem Smlouvy a se zájmy Prodávajícího, přičemž za takových okolností by Prodávající tuto Smlouvu neuzavřel, tudíž již nemůže mít zájem na pokračování právního vztahu založeného touto Smlouvou.
5. V případě, že by došlo k odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících Předmět převodu či jeho část či zánik jiné závady (v intencích § 1107 NOZ) vztahující se k Předmětu převodu, které byly zřízeny z podnětu Kupujícího, včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 90 dnů od doručení oznámení příslušné

smluvní straně o odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na služebností zatěžující Předmět převodu ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce.

6. Smluvní strany se dohodly, že právo na vrácení Kupní ceny dle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy však bude Kupujícímu náležet v případě splnění podmínky, že Předmět převodu nebude zatížen jakýmkoli věcným právem uvedeným v odstavci 5 tohoto článku, zřízeným na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž toto právo (včetně výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu tohoto práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství.
7. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv odstoupení Prodávajícího od této Smlouvy je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu nebo její část v souladu s touto Smlouvou, a to do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak.
8. Nebudou-li sjednaná Kupní cena, Jednorázová úplata, Úplata BOZ a Náklady v plné výši ve sjednaném termínu zaplacený, Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemně. Odstoupení je účinné doručením Kupujícímu.

čl. VIII.

Odevzdání Předmětu převodu a nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu převodu podle této Smlouvy dojde do 5 pracovních dnů ode dne obdržení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. O odevzdání a převzetí Předmětu převodu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. Za Prodávajícího Předmět převodu odevzdá a písemný předávací protokol podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec statutárního města Ostravy.
2. Kupující nabyde vlastnictví k Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava. Do té doby jsou Smluvní strany svými projevy vůle vyjádřenými touto Smlouvou vázány.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad (i) vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, (ii) věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. II. této Smlouvy, (iii) zákazu zcizení zřízeného dle čl. III. této Smlouvy jako práva věcného podá Prodávající do 15 dnů ode dne, kdy bude zaplacená Kupní cena, Jednorázová úplata ve smyslu čl. X. a Úplata za BOZ a Náklady ve smyslu čl. XI. této Smlouvy. Správní poplatek za vkladové řízení zaplatí Kupující.
4. V případě, že katastrální úřad uvedený v odst. 2 tohoto článku svým rozhodnutím návrh na vklad věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. II. této Smlouvy a/nebo vklad zákazu zcizení zřízeného dle čl. III. této Smlouvy jako práva věcného ve prospěch Prodávajícího zamítne, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

čl. IX.

Územní rozhodnutí a Stavební povolení

1. Současně s nabytím vlastnického práva k Předmětu převodu Kupujícím se Kupující stává oprávněným a povinným z práv, oprávnění, užitků a povinností z Územního rozhodnutí a Stavebního povolení a vstupuje při realizaci stavby „Blok Nové Lauby“ do práv a povinností stavebníka.
2. Prodávající a Kupující se dohodli, že originál Územního rozhodnutí s vyznačením právní moci a originál Stavebního povolení s vyznačením právní moci bude Kupujícímu předán Prodávajícím při předání Předmětu převodu dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. Předání a převzetí Územního rozhodnutí a Stavebního povolení bude uvedeno v předávacím protokolu sepsaném dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy.

čl. X.

Převod architektonické studie a dokumentací

1. Prodávající převádí Kupujícímu
 - a) Architektonickou studii – Nové Lauby, Ostrava, vypracované Společností, v jednom elektronickém vyhotovení na CD a v jednom vyhotovení v listinné podobě za jednorázovou úplatou ve výši 895.400 Kč (cena bez DPH) + 188.034 Kč DPH, tj. celkem 1.083.434 Kč;
 - b) dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 22. 10. 2018, vypracovanou Společností, v jednom elektronickém vyhotovení na CD a v jednom vyhotovení v listinné podobě, za jednorázovou úplatou ve výši 1.690.000 Kč (cena bez DPH) + 354.900 Kč DPH, tj. celkem 2.044.900 Kč;
 - c) projektovou dokumentaci pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 8. 2. 2020, vypracovanou Společností, v jednom elektronickém vyhotovení na CD a v jednom vyhotovení v listinné podobě, za jednorázovou úplatou ve výši 3.950.000 Kč (cena bez DPH) + 829.500 Kč DPH, tj. celkem 4.779.500 Kč
 - d) Projekční standardy pro realizaci stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 23. 9. 2020, v jednom elektronickém vyhotovení na CD a v jednom vyhotovení v listinné podobě, za jednorázovou úplatou ve výši 2.022.890 Kč (cena bez DPH) + 424 807 Kč DPH, tj. celkem 2.447.697 Kč,(architektonická studie a dokumentace uvedené pod písm. a) až d) dále také společně jen „**Dokumenty**“).
2. Prodávající touto Smlouvou zároveň bezúplatně poskytuje Kupujícímu v souladu s ustanovením § 2363 NOZ oprávnění tvořící součást licence (podlicence) Dokumenty užít za účelem realizace stavby „Blok Nové Lauby“, a to v rozsahu potřebném pro zajištění výstavby této stavby. Prodávající prohlašuje, že má souhlas Společnosti k poskytnutí podlicence Kupujícímu.
3. Kupující Dokumenty stejně i oprávnění uvedená v odst. 2 tohoto článku za účelem jejich užití pro realizaci stavby „Blok Nové Lauby“ přijímá.
4. Jednorázové úplaty dle odst. 1 tohoto článku v souhrnné výši 8.558.290 Kč (cena bez DPH) + 1.797.241 Kč DPH, tj. v celkové výši 10.355.531 Kč (dále jen „**Jednorázová úplata**“) uhradí Kupující Prodávajícímu bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání Jednorázové úplaty v plné výši na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5. Prodávající a Kupující se dohodli, že Dokumenty dle odst. 1 této Smlouvy budou Kupujícímu předány Prodávajícím při předání Předmětu převodu dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. Předání a převzetí Dokumentů bude uvedeno v předávacím protokolu sepsaném dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy.

čl. XI.

Ostatní ujednání

1. Prodávající převádí Kupujícímu Plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, datum vyhotovení 8.2.2020, vypracovaný Společností (dále jen „**Plán BOZ**“) v jednom elektronickém vyhotovení na CD a v jednom vyhotovení v listinné podobě, za jednorázovou úplatu ve výši 130.000 Kč (cena bez DPH) + 27.300 Kč DPH, tj. celkem 157.300 Kč (dále jen „**Úplata za BOZ**“), kterou uhradí Kupující Prodávajícímu bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání Jednorázové úplaty v plné výši na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
2. Prodávající a Kupující se dohodli, že Plán BOZ bude Kupujícímu předán Prodávajícím při předání Předmětu převodu dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. Předání a převzetí Plánu BOZ bude uvedeno v předávacím protokolu sepsaném dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy.
3. Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu tyto náklady související s přípravou Stavby vynaložené Prodávajícím:
 - a) náklady vynaložené na investiční činnost pro vydání Územního rozhodnutí ve výši 150.000 Kč (cena bez DPH) + 31.500 Kč DPH, tj. celkem 181.500 Kč,
 - b) náklady vynaložené na investiční činnost pro vydání Stavebního povolení ve výši ve výši 150.000 Kč (cena bez DPH) + 31.500 Kč DPH, tj. celkem 181.500 Kč,
 - c) náklady vynaložené na koordinátora BOZP ve výši 65.000 Kč (cena bez DPH) + 13.650 Kč DPH, tj. celkem 78.650 Kč,
 - d) náklady na provedení zjišťovací etapy archeologického výzkumu pro využití Předmětu převodu a veškerých s tím spojených odborných prací ve výši 1.049.024,95 (bez DPH) + 220.295,24 Kč DPH, tj. celkem 1.269.320,19 Kč,
 - e) náklady na provedení záchranného archeologického výzkumu a veškerých s tím spojených odborných prací včetně zemních prací nutných pro řádnou realizaci stavby „Blok Nové Lauby“ ve výši ve výši 7.446 541,82 (bez DPH) + 1.563 773,78 Kč DPH, tj. celkem 9.010 315,60 Kč,
 - f) náklady vynaložené na technický dozor a BOZP při provádění záchranného archeologického výzkumu ve výši 226.747,00 Kč (cena bez DPH) + 47.616,87 Kč DPH, tj. celkem 274.363,87 Kč.
4. Veškeré náklady dle odst. 3 tohoto článku (dále jen „**Náklady**“) uhradí Kupující Prodávajícímu bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání Nákladů v plné výši na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Kupující se dále zavazuje uhradit Prodávajícímu další skutečně vynaložené náklady na:
 - a) provedení záchranného archeologického výzkumu a veškerých s tím spojených odborných prací včetně zemních prací nutných pro řádnou realizaci stavby „Blok Nové Lauby“ (na základě Smlouvy na provedení záchranného archeologického výzkumu ev. č. 2692/2019/OI/VZKÚ uzavřené mezi Prodávajícím a „NPÚ – Ostravské komunikace sdružení pro Nové Lauby – záchranný archeologický

výzkum“) do maximální výše 17.932.967,52 (bez DPH) + 3.765.923,18 Kč DPH, tj. celkem 21.698.890,70 Kč

- b) technický dozor a BOZP při provádění záchranného archeologického výzkumu (na základě Smlouvy o dílo a smlouvy příkazní ev. č. 2689/2019/OI uzavřené mezi Prodávajícím a JS Property, a.s.) do maximální výše 31.253,00 (bez DPH) + 6.563,13 Kč DPH, tj. celkem 37.816,13 Kč,

které byly / budou Prodávajícím prokazatelně vynaloženy a zároveň nejsou zahrnuty v Nákladech. Kupující je povinen náklady uvedené v tomto odstavci 5 Prodávajícím uhradit na základě vystavených a doručených faktur, jejichž součástí budou také doklady prokazující fakturované vynaložené náklady a jejich výši. Prodávající je oprávněn fakturovat náklady uvedené v tomto odstavci 5 postupně po částech anebo souhrnně v celé výši se lhůtou splatnosti uvedenou na faktuře, která bude činit minimálně 30 dnů.

6. Kupující se dále zavazuje uhradit Prodávajícím

- a) skutečně vynaložené náklady ve výši podílu na oprávněných nákladech spojených s připojením odběrných zařízení a se zajištěním požadovaného příkonu ve výši 607.500 Kč a

- b) skutečně vynaložené případné náklady provozovatele distribuční soustavy spojené se zamýšleným připojením odběrného místa uhrazené Prodávajícím,

dojde-li za současného souhlasu postoupené strany (ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Děčín, Děčín IV – Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČO: 24729035) k postoupení práv a povinností z příslušné smlouvy ve prospěch Kupujícího, nedohodnou-li Smluvní strany jinak.

7. Prodávající a Kupující se dohodli, že nálezová zpráva ze zjišťovací etapy archeologického výzkumu pro využití Předmětu převodu a souhrnná závěrečná zpráva o provedeném archeologickém výzkumu budou Kupujícímu předány Prodávajícím při předání Předmětu převodu dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. Předání a převzetí těchto zpráv bude uvedeno v předávacím protokolu sepsaném dle čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. V případě, že ke dni předání a převzetí Předmětu převodu nebude ještě ze strany zhotovitele souhrnná závěrečná zpráva o provedeném archeologickém výzkumu Prodávajícím předána, tuto Prodávající předá Kupujícímu ve lhůtě do 15 dnů ode dne jejího obdržení.

čl. XII.

Majetkoprávní vypořádání

1. Vzhledem k tomu, že se stavba „Blok Nové Lauby“ nachází v centrální části Ostravy a stavba bude přiléhat k pozemním komunikacím, se Smluvní strany dohodly, že za podmínek sjednaných v tomto článku Kupující úplatně převede Prodávajícím do vlastnictví část Předmětu převodu, která nebude po dokončení stavby „Blok Nové Lauby“ zastavěna budovou (dále také „**Zbytkový pozemek**“). Zbytkový pozemek vznikne jeho oddělením geometrickým plánem od Předmětu převodu a zápisem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je povinen vyzvat Prodávajícího k uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku ve lhůtě do 6 měsíců ode dne zápisu Zbytkového pozemku do katastru nemovitostí, přičemž Smluvní strany spolu uzavřou kupní smlouvu nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení výzvy. Kupní cena (včetně DPH) za 1 m² Zbytkového pozemku bude totožná s Kupní cenou za 1 m² Předmětu převodu dle této Smlouvy. Celková kupní cena bude vypočtena dle skutečné výměry Zbytkového pozemku. Zbytkový pozemek musí být k okamžiku učinění výzvy prostý věcných břemen, jakož i jiných věcných či obligačních práv omezujících výkon vlastnických práv s výjimkou: (i) věcných břemen, která jsou ke dni uzavření této Smlouvy zapsána v katastru nemovitostí, (ii) služebností, která vzniknou ze smluv se správcí nebo vlastníky inženýrských sítí nebo komunikací či s dodavateli plnění (medií) do jednotek či budovy stavby „Blok Nové Lauby“, nebo která vznikla či vzniknou za účelem účelného užívání jednotek či budovy stavby „Blok Nové Lauby“.

2. Kupující se zavazuje, že před podáním návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu, na základě kterého bude dle Prohlášení vlastníka zapsáno do katastru nemovitostí vlastnické právo k Jednotkám dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na koupi jednotek, provede geometrické zaměření budovy, která vznikne výstavbou stavby „Blok Nové Lauby“ a v případě, že touto budovou bude zastavěná rovněž část pozemku parc. č. 3479/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále také „**Dotčený pozemek**“), pak Kupující vyzve Prodávajícího k zahájení jednání za účelem koupě Dotčeného pozemku. Kupní cena (včetně DPH) za 1 m² Dotčeného pozemku bude totožná s Kupní cenou za 1 m² Předmětu převodu dle této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují kupní smlouvu na Dotčený pozemek uzavřít bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k podmínkám a lhůtám vyplývajícím z právních předpisů na úseku obecního zřízení.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy, že stavba „Blok Nové Lauby“ zasahuje rovněž do Zbytkového pozemku, jakož i dalších okolních pozemků a místních komunikací ve vlastnictví Prodávajícího, na základě čehož budou tyto pozemky a místní komunikace dotčeny a případně zhodnoceny stavební činností Kupujícího v rámci výstavby stavby „Blok Nové Lauby“. Kupující prohlašuje, že se vzdává případného práva na vypořádání z titulu provedení stavebních úprav pozemků a místních komunikací a jejich zhodnocení a nebude za Prodávajícím uplatňovat žádné nároky na vydání bezdůvodného obohacení či jiného vypořádání provedených úprav anebo zhodnocení pozemků a místních komunikací.
4. Na Předmětu převodu jsou umístěny místní komunikace ve vlastnictví Prodávajícího uvedené v čl. I odst. 3 písm. b) této Smlouvy. Kupující se zavazuje bezplatně trpět umístění těchto místních komunikací na Předmětu převodu až do doby uzavření smluvního vztahu uvedeného v odst. 1 tohoto článku Smlouvy.
5. Kupující bere na vědomí, že Prodávající má záměr realizovat projekt „Propojení Nová Pivovarská – Karolina – 1.etapa Nová Pivovarská“, kterým bude dotčena rovněž ulice Pivovarská v úseku podél stavby „Blok Nové Lauby“. Smluvní strany se zavazují k vzájemné koordinaci výstavby stavby „Blok Nové Lauby a projektu „Propojení Nová Pivovarská – Karolina – 1.etapa Nová Pivovarská“.

čl. XIII.

Součinnost

1. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a výstavbě stavby „Blok Nové Lauby“, kterou na něm lze spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.

čl. XIV.

Vyšší moc

1. Žádná ze Smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazků založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy mimo jiné patří válka, mobilizace, stávka, požár, záplavy a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na realitním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.

čl. XV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 NOZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 NOZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této Smlouvy bez dalšího.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.
7. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 NOZ.
8. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy zastupující osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.
9. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
10. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Prodávající, o čemž bude bez zbytečného odkladu od okamžiku tohoto uveřejnění informovat Kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru Smluv, které obdržel od správce tohoto registru.
11. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou zaplatí povinná Smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé Smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že Smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

12. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží 3 vyhotovení, Kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

čl. XVI.**Doložka**

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

1. O záměru prodat Předmět převodu podle této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 16. 9. 2020 usnesením č. 1028/ZM1822/16.
2. Záměr obce prodat Předmět převodu podle této Smlouvy byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 17. 9. 2020 do 5. 10. 2020.
3. O prodeji Předmětu převodu podle této Smlouvy a o uzavření této Smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 3. 3. 2021 usnesením č. 1291/ZM1822/21.

Přílohy:

Příloha č. 1: Vymezení předmětu budoucí koupě

Za statutární město Ostrava**za Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.**Datum: 19. 4. 2021Datum: 19. 4. 2021Místo: OSTRAVAMísto: OSTRAVA**Ing. Tomáš Macura, MBA**

Primátor

Příloha č. 1

Vymezení Předmětu budoucí koupě

Pro účely této přílohy mají následující pojmy význam definovaný níže:

Budova vznikne výstavbou bytového domu v rámci stavby „Blok Nové Lauby“ realizovaného kupujícím na Pozemku a tento pojem zahrnuje bytový dům sestávající z bytových a nebytových jednotek a inženýrské sítě s ní spojené.

Byt je prostorově oddělená část Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k bydlení.

Garáž je prostorově oddělená část v 1. – 3. podzemním podlaží Budovy, která bude na základě Kolaudačního souhlasu určena k odstavování nebo parkování silničních vozidel a k využití sklepní kóje.

Jednotka bude vymezena Prohlášením vlastníka na Zastavěném pozemku a zahrnuje Byt a podíl na Společných částech nebo Garáž a podíl na Společných částech.

Pozemek znamená pozemek parc. č. 160, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava a případně pozemek parc. č. 3479/1, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, bude-li také zastavěný Budovou.

Společné části budou tvořeny Zastavěným pozemkem a veškerými stavebními částmi podstatnými pro zachování Budovy (např. hlavní konstrukce, střešní konstrukce, zařízení sloužící k užívání jednotek, výtah, schodiště, balkony, terasy, lodžie a další části, které vzniknou výstavbou Budovy a budou Kupujícím vymezeny jako společné části nemovité věci v prohlášení vlastníka).

Podlahová plocha znamená pro účely této Smlouvy půdorysnou plochu všech místností Bytu ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tedy včetně všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř Bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Do Podlahové plochy se započítává plocha Bytu včetně zařizovacích předmětů a vybavení (např. vana, skříň ve zdech, sprchový kout, mísa WC, přízdívky). Do Podlahové plochy se nezapočítává výměra teras, lodžii, balkonů.

Zastavěný pozemek znamená pozemek, který bude oddělený geometrickým plánem od Pozemku po provedení výstavby Budovy, tj. po vzniku obvodu Budovy.

Předmět budoucí koupě:

1. Jednotka (byt č. 1.B.01) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 64,7 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 22,7 m², přímo přístupnou z Bytu
2. Jednotka (byt č. 1.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 45,8 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 37,7 m², přímo přístupnou z Bytu

3. Jednotka (byt č. 1.B.03) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 46,9 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 37,7 m², přímo přístupnou z Bytu
4. Jednotka (byt č. 2.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 73 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m², přímo přístupnou z Bytu
5. Jednotka (byt č. 2.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m², přímo přístupnou z Bytu
6. Jednotka (byt č. 2.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,8 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
7. Jednotka (byt č. 3.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,9 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m², přímo přístupnou z Bytu
8. Jednotka (byt č. 3.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - d) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
 - e) podíl na Společných částech
 - f) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m², přímo přístupnou z Bytu
9. Jednotka (byt č. 3.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,7 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
10. Jednotka (byt č. 4.B.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
 - a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,9 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 2,4 m², přímo přístupnou z Bytu

11. Jednotka (byt č. 4.B.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 63,1 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 5,8 m², přímo přístupnou z Bytu
12. Jednotka (byt č. 4.B.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,7 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok B)
 - b) podíl na Společných částech
13. Jednotka (byt č. 1.C.01) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 51,4 m² situovaný v 1. NP budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat terasu o předpokládané ploše 18 m², přímo přístupnou z Bytu
14. Jednotka (byt č. 1.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 67,3 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 8,9 m², přímo přístupnou z Bytu
15. Jednotka (byt č. 1.C.03) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 36,7 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
16. Jednotka (byt č. 1.C.04) typu 1kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 41,1 m² situovaný v 1. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
17. Jednotka (byt č. 2.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 83,5 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m², přímo přístupnou z Bytu
18. Jednotka (byt č. 2.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,3 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
19. Jednotka (byt č. 2.C.03) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 81,6 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii a balkon o předpokládané ploše 25,6 m², přímo přístupnou z Bytu

20. Jednotka (byt č. 2.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 53,4 m² situovaný v 2. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 3,7 m², přímo přístupnou z Bytu
21. Jednotka (byt č. 2.C.05) typu 3kk na zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) byt o předpokládané podlahové ploše 94,8 m² situovaný v 2. NP budovy (blok C)
 - b) podíl na společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 10,1 m², přímo přístupnou z bytu
22. Jednotka (byt č. 3.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 83,4 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m², přímo přístupnou z Bytu
23. Jednotka (byt č. 3.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,2 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
24. Jednotka (byt č. 3.C.03) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 81,5 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 13,1 m², přímo přístupnou z Bytu
25. Jednotka (byt č. 3.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 53,3 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
26. Jednotka (byt č. 3.C.05) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 94,7 m² situovaný v 3. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžie o předpokládané ploše 10,1 m², přímo přístupnou z Bytu
27. Jednotka (byt č. 4.C.01) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 83,4 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat balkon o předpokládané ploše 1,9 m², přímo přístupnou z Bytu
28. Jednotka (byt č. 4.C.02) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 60,2 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech

29. Jednotka (byt č. 4.C.03) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 72,6 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 20,8 m², přímo přístupnou z Bytu
30. Jednotka (byt č. 4.C.04) typu 2kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 48,7 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 3,3 m², přímo přístupnou z Bytu
31. Jednotka (byt č. 4.C.05) typu 3kk na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Byt o předpokládané podlahové ploše 94,7 m² situovaný v 4. NP Budovy (blok C)
 - b) podíl na Společných částech
 - c) výlučné právo užívat lodžii o předpokládané ploše 10,1 m², přímo přístupnou z Bytu
32. Ideální spoluvlastnický podíl na Jednotce, způsob využití garáž, na Zastavěném pozemku, která bude zahrnovat:
- a) Garáž o předpokládané výměře 2736,5 m² situovanou v 1. - 3. PP
 - b) podíl na Společných částech,
- příčemž velikost ideálního spoluvlastnického podílu bude odpovídat právu města užívat 119 parkovacích stání a 17 sklepních kójí na celkovém počtu parkovacích stání a sklepních kójí,
- příčemž s ideálním spoluvlastnickým podílem se bude pojit výlučné právo užívat 119 parkovacích míst a 17 kójí dle rozvržení ze strany Kupujícího.