



## SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ A NAROVNÁNÍ

### Článek I.

**Budoucí prodávající:** Statutární město Opava  
**Sídlo:** Horní náměstí 69, 746 26 Opava  
**IČ:** 00300535  
**DIČ:** CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, v. s. 9087105138  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**Zastoupeno:** Ing. Martinem Vítečkem, primátorem

dále také jen „budoucí prodávající“

**Budoucí kupující:** Pečovatelská služba OASA Opava, o.p.s.  
**Sídlo:** Raduň, Poštovní 239, PSČ: 747 61  
**IČ:** 26839857  
**Zastoupena:** MUDr. Petrem Slaným, předsedou správní rady  
Pavlou Včulkovou, ředitelkou  
**Zapsána:** V rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem  
v Ostravě, sp. zn. O 181

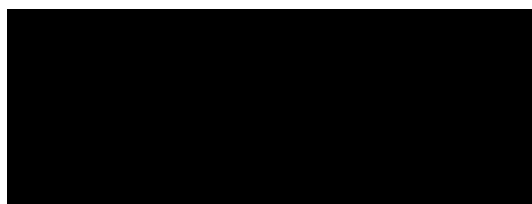
dále také jen „budoucí  
kupující“

**A**

**Účastník dohody:**

Bytem:

Datum narození:



## Článek II.

1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje, že na základě výzvy budoucího kupujícího uzavře s budoucím kupujícím kupní smlouvu s dohodou o narovnání, jejíž text je nedílnou přílohou této smlouvy (dále jen „**budoucí kupní smlouva**“). Budoucí kupní smlouvu se budoucí prodávající zavazuje uzavřít do tří měsíců od doručení závazného návrhu budoucí kupní smlouvy budoucího kupujícího při splnění níže uvedených podmínek.
2. Budoucí kupující je oprávněn vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření budoucí kupní smlouvy v období od 1. 7. 2016 do 30. 6. 2017. Uplynutím této doby nárok budoucího kupujícího na uzavření kupní smlouvy zaniká.
3. Návrh budoucí kupní smlouvy musí být bez výhrad akceptován a podepsán [REDACTED] jako účastníkem dohody o narovnání vtělené do budoucí kupní smlouvy.
4. K návrhu budoucí kupní smlouvy musí být přiložena smlouva o poskytnutí dotace z IROP na výstavbu Seniorcentra (viz příloha této smlouvy) nebo alespoň příslib poskytovatele dotace o poskytnutí takové dotace.
5. Budoucí prodávající bude povinen budoucí kupní smlouvu uzavřít pouze v případě, že budoucí kupující před jejím uzavřením uhradí celou kupní cenu. Pokud by prodej pozemků nepodléhal DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, DPH nebude budoucím prodávajícím uplatňována.

## Článek III.

1. Proávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků a zřízení zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

## Článek IV.

1. Zležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 27.11. 2015 do 13.12. 2015 pod pořadovým číslem 825/15.
8. **Přílohou této smlouvy je návrh budoucí kupní smlouvy.**
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .....

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

---

Ing. Martin Víteček  
primátor

---

MUDr. Petr Slaný  
předseda správní rady

---

Pavla Včulková  
ředitelka

Účastník dohody:





## KUPNÍ SMLOUVA A DOHODA O NAROVNÁNÍ

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
**Sídlo:** Horní náměstí 69, 746 26 Opava  
**IČ:** 00300535  
**DIČ:** CZ00300535  
**Číslo účtu:** 19-1842619349/0800, v. s. 9087105138  
**Bankovní spojení:** Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava  
**Zastoupeno:** Ing. Martinem Vítečkem, primátorem

dále také jen „prodávající“

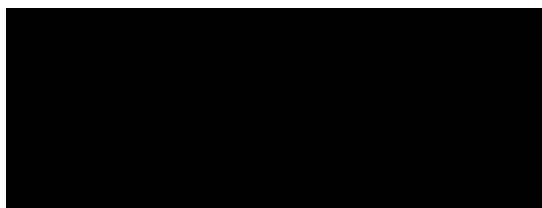
**Kupující:** Pečovatelská služba OASA Opava, o.p.s.  
**Sídlo:** Raduň, Poštovní 239, PSČ: 747 61  
**IČ:** 26839857  
**Zastoupena:** MUDr. Petrem Slaným, předsedou správní rady  
Pavlou Včulkovou, ředitelkou  
**Zapsána:** V rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem  
v Ostravě, sp. zn. O 181

dále také jen „kupující“

**Účastník dohody:**

Bytem:

Datum narození:



## Článek II. Úvodní ustanovení

6. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 2349/1, orná půda, parc. č. 2349/9, orná půda, parc. č. 2349/10, ostatní plocha a parc. č. 2349/11, orná půda v katastrálním území Opava-Předměstí.
7. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 5134-5094/2015 zhotoveným společností Geopa s.r.o. a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, který je nedílnou přílohou této smlouvy, byl z pozemku parc. č. 2349/1 oddělen pozemek nově označený parc. č. 2349/31, z pozemku parc. č. 2349/9 byl oddělen pozemek nově označený parc.č. 2349/30 a z pozemků parc. č. 2349/10 a parc. č. 2349/11 byly odděleny části pozemků „i“ a „h“, které se slučují do pozemku nově označeného parc. č. 2349/32, vše k. ú. Opava-Předměstí. Dle uvedeného geometrického plánu nově vzniklé pozemky **parc. č. 2349/30, parc. č. 2349/31 a parc. č. 2349/32** budou dále v této smlouvě označovány jako „**předmětné pozemky**“.

## Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu do svého vlastnictví kupuje.

## Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena dle znaleckého posudku č. 368-10/2015 ze dne 14. 9. 2015 a činí 4.536.750,00 Kč (slovy: čtyřmilionpětsettřicettšestisícsetpadesát korunčeských), tj. 1.150,-Kč/m<sup>2</sup>. K této ceně bude přičtena DPH 21% ve výši 952.717,50 Kč. Celková cena bude tedy činit **5.489.467,50 Kč**.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu vedle sjednané kupní ceny také náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.700,00 Kč a geometrického plánu ve výši 21.780,- Kč.
3. Kupující uhradil prodávajícímu celou kupní cenu před podpisem této smlouvy a dále před podpisem této kupní smlouvy uhradil náklady na vypracování znaleckého posudku ve výši 2.700,00Kč, a geometrického plánu ve výši 21.780,- Kč na č. ú. 19-1842619349/0800, v. s. 9087105138.

## Článek V. Zákaz zcizení a zatížení

1. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení předmětných pozemků se zřizuje jako právo věcné na dobu do 31. 3. 2021 a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětných pozemků přijímá
2. Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětné pozemky. Tento zákaz zatížit předmětné pozemky se zřizuje jako právo věcné na dobu do 31. 3. 2021 a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětné pozemky sjednaného touto smlouvou je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá.
3. Zákaz zcizení dle odst. 1 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zcizením bude uspokojení pohledávky věřitele – banky s licencí ČNB z titulu úvěru poskytnutého na koupi předmětných pozemků a realizaci výstavby v souladu s čl. IX této smlouvy na předmětných pozemcích. Obdobně se zákaz zcizení nevztahuje na případy uspokojení pohledávek poskytovatele dotace účelově určené na výstavbu Seniorcentra.
4. Zákaz zatížení se nevztahuje na případy, kdy účelem zatížení bude zajištění pohledávky věřitele – banky s licencí ČNB z titulu úvěru poskytnutého na koupi předmětných pozemků a realizaci výstavby v souladu s čl. IX této smlouvy na předmětných pozemcích nebo zřízení služebností potřebných pro výstavbu a provoz stavby Seniorcentra dle čl. IX této smlouvy. Obdobně se zákaz zatížení nevztahuje na případy zajištění pohledávek poskytovatele dotace účelově určené na výstavbu Seniorcentra.
5. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou nutnou součinnost k zápisu věcných práv do katastru nemovitostí v případech zmíněných v odst. 3 a 4 tohoto článku.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že zápis vkladu zákazu zcizení nebo zákazu zatížení ve prospěch prodávajícího dle odst. 1 a 2 tohoto článku bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „zamítavé rozhodnutí“), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající **je oprávněn od této smlouvy odstoupit**, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí.
7. Zákaz zcizení a zatížení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy výstavby Seniorcentra jako objektu k bydlení se sociálními a zdravotními službami.

## Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího a zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

## Článek VII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
2. Kupní cena (1.150,-Kč/m<sup>2</sup>) je základem daně z přidané hodnoty a k této ceně bude připočteno DPH v platné výši. Prodej pozemku (dodání nemovité věci) bude uskutečněn v režimu přenesení daňové povinnosti ve smyslu § 92d) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni doručení vyznění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva nebo ke dni přijetí úplaty, a to ke dni, který nastane dříve.

## Článek VIII. Dohoda o narovnání

1. Prodávající, kupující a [REDAKCE] prohlašují, že uzavřením této smlouvy a dohody dle tohoto článku smlouvy, hodlají rovněž narovnat sporný majetkoprávní vztah specifikovaný v odstavcích 2, 3 a 4 tohoto článku.
2. [REDAKCE] je vlastníkem pozemků parc. č. 2289, ostatní plocha, parc. č. 2292, ostatní plocha a parc. č. 2294, orná půda, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3582, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území Kylešovice, obec Opava, okres Opava (dále také jen „pozemky parc. č. 2289, 2292, 2294“), které hodlal využít pro výstavbu domu pro bydlení se sociálními a zdravotními službami (dále jen „Seniorcentrum“). Seniorcentrum mělo být vystavěno s podporou dotací EU - IROP určených pro výstavbu objektů, ve kterých budou poskytovány sociální registrované služby.
3. Původní záměr [REDAKCE] vystavět Seniorcentrum na pozemcích parc. č. 2289, 2292, 2294 aktuálně nelze realizovat, neboť rozhodnutím zastupitelstva města Opavy o změně územního plánu č. 13 ze dne 16. 12. 2013, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014 (dále jen „změna územního plánu“), bylo zrušeno určení pozemků parc. č. 2289, 2292 k zastavění (pozemek parc. č. 2294 k zastavění určen nebyl ani před 1. 1. 2014, užíván měl být jako se Seniorcentrem funkčně související park).
4. Změnou územního plánu byly dotčeny práva [REDAKCE] jako vlastníka pozemků parc. č. 2289, 2292 původně určených k zastavění a [REDAKCE] by tak mohl požadovat po prodávajícím v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemků parc. č. 2289, 2292 na projektovou přípravu výstavby Seniorcentra nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemků parc. č. 2289, 2292.
5. Koupě předmětných pozemků dle této smlouvy umožní kupujícímu, jehož spoluzakladatelem a předsedou jeho správní rady je [REDAKCE], realizovat výstavbu Seniorcentra. [REDAKCE] považuje spolu s níže uvedenými dalšími ujednáními takový prodej za dostatečnou kompenzaci zásahu do jeho vlastnických práv k pozemkům parc. č. 2289, 2292, a proto se vzdává veškerých existujících i případných budoucích nároků vůči prodávajícímu (promíjí dluh), které mu vznikly či případně mohou vzniknout z titulu zrušení určení pozemků parc. č. 2289, 2292 k zastavění změnou územního plánu. Zejména, nikoliv však výlučně, se jedná o nároky podle § 102 odst. 2 stavebního zákona.
6. Prodávající se dále zavazuje vyvinout maximální úsilí pro to, aby pozemky parc. č. 2289, 2292 byly územním plánem znovu určeny k zastavění jako plocha bydlení individuálního – BI (např. rodinné domy, stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, nízkopodlažní bytové domy, stavby a zařízení pro sport relaxaci a volný čas).
7. Prodávající a [REDAKCE] prohlašují, že výše uvedenými ujednáními je v celém rozsahu narovnán jejich sporný majetkoprávní vztah specifikovaný v odst. 2, 3 a 4 tohoto článku.

## Článek IX. Zvláštní ujednání – výstavba Seniorcentra

1. Smluvní strany se s ohledem na skutečnost, že tato smlouva je uzavírána za účelem realizace výstavby Seniorcentra, dále dohodly na níže uvedených podmínkách výstavby.
2. Seniorcentrum kupující postaví v rozsahu minimálně 3 podlaží a umístí jej na předmětných pozemcích v souladu se záměrem, který je nedílnou přílohou této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje při přípravě výstavby Seniorcentra postupovat tak, aby mohl nejpozději do 31.12. 2017 zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 2 tohoto článku, výstavbu Seniorcentra. Zahájením výstavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby. Tuto skutečnost se kupující zavazuje prodávajícímu prokázat.
4. Kupující se zavazuje realizovat a ukončit výstavbu Seniorcentra podle stavebního povolení specifikovaného v odst. 3 tohoto článku do 31. 12. 2020. Ukončením smlouvy se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, na základě kterého bude možno Seniorcentrum užívat jako objekt pro bydlení a poskytování sociálních a zdravotních služeb.
5. V případě, že kterýkoliv závazek kupujícího, specifikovaný v odst. 2 až 4 tohoto článku nebude splněn, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od této smlouvy se smluvní strany vypořádají podle platné právní úpravy.
6. Odstoupení od této smlouvy z důvodů uvedených v tomto článku nemá žádný vliv na platnost dohody o narovnání specifikované v čl. VIII této smlouvy.

#### Článek X. Ostatní ustanovení

5. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádná věcná ani obligační práva a závazky.
6. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků a zřízení zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle této smlouvy.
7. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
8. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupujícího podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno (včetně případu, kdy řízení bude zastaveno), uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy tato skutečnost nastane, tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn.

#### Článek XI. Závěrečná ustanovení

10. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
11. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
12. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva a zástavního práva do katastru nemovitostí.
13. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
14. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva a zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
15. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy ([www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
16. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od ..... do ..... pod pořadovým číslem ../15.
17. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .....

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

---

Ing. Martin Víteček  
primátor

---

MUDr. Petr Slaný  
předseda správní rady

---

Pavla Včulková  
ředitelka

Účastník dohody:

