

**Věc: Prodej částí pozemků parc.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11, 2348/1, 2370/2, parc.č. 2370/20, katastrální území Opava - Předměstí**

V souvislosti s původními žádostmi Pečovatelské služby OASA a společnosti REAL SOLICITATION doporučila dne 26.10.2015 majetková komise prodej částí pozemků pro pana Slaného a zároveň navazujících pozemků pro společnost REAL SOLICITATION.

Následně byl v zastupitelstvu dne 14.12.2015 projednáván prodej pouze částí pozemků pro společnost OASA. Důvodem pro projednávání prodeje pouze částí pozemků bylo časové hledisko, jelikož byly dány termíny, ve kterých musela být podána žádost o dotace a pozdější projednání v zastupitelstvu by toto společností OASA znemožnilo. Dále o stejné pozemky v den konání zastupitelstva projevila zájem společnost zastoupená p. Skočkem. Vzhledem k nepřehlednosti situace a časové tísni bylo projednání kupní smlouvy a dohody o narovnání s Pečovatelskou službou OASA Opava tímto zastupitelstvem odročeno.

Z důvodu, že se jedná o poměrně velké ucelené území o rozloze 25.393 m<sup>2</sup> bylo na základě dalších jednání Statutárního města Opavy rozhodnuto zveřejnit nový záměr prodeje pozemků za účelem výstavby bytových domů v souladu s aktuálním územním plánem, a to nikoliv na dobu 15-ti dnů, jak ukládá zákon, ale na dobu nejméně 45-ti dnů tak, aby byl dán dostatečný časový prostor všem případným zájemcům. Záměr po schválení v radě města byl zveřejněn od 25. 2. 2016 do 18. 4. 2016 pod pořadovým číslem 128/16. Nad rámec zákonných povinností byl ještě zveřejněn inzerát v Regionu Opavsku, a to dne 22.3. 2016.

V době vyvěšení záměru prodeje uvedených částí pozemků došly na odbor majetku 2 žádosti o koupi:

- 1.žádost : KP REAL SOLICITATION s.r.o. a Venkato Invest s.r.o. (viz. příloha)
- 2.žádost: Keramika Lissek (viz. příloha) – žádost podána bez podkladů, i přes výzvu žádost do doby zpracování materiálu nebyla doplněna

Žádosti byly následně projednány v majetkové komisi jak následuje:

- bytové domy Olomoucká: prodej částí pozemků parc.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11, 2348/1, 2370/2, parc.č. 2370/20, katastrální území Opava - Předměstí

Stanovisko komise pro Radu města: MK doporučuje prodej pozemků společnosti KP REAL s.r.o. a Venkato Invest s.r.o.

Hlasování : 6 - 0 -1

Nedoporučuje prodej pozemků společnosti Keramika Lissek

Hlasování: 7-0-0

Po projednání v majetkové komisi byl připraven návrh kupní smlouvy. Ten prošel systémem Ginis a byl schválen na jednání RMO dne 08.06. 2016. Výše kupní ceny je stanovena dohodou, a to ve výši 1.200,- Kč/m<sup>2</sup> (obvyklá cena pozemků dle znaleckého posudku je ve výši 1.150,- Kč/m<sup>2</sup>). Kupní cena ve vztahu k DPH je ve smlouvě řešena jako základ daně a daňový režim bude určen v souladu se zákonem o DPH a platnou legislativou. Tento postup je projednán s FARO. Upravená smlouva byla projednána s druhou smluvní stranou.



MMOPP00EV8S1

Žadatel:


 KP REAL SOLICITATION s.r.o.  
 a Venkato Invest s.r.o.

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp.s. zpráva
odbor majetku města -33-		
Došlo:	15. 04. 2016	Zapř. <b>TOT</b>
Č.j.:	46225/2016	Sk.zn.:
Přílohy	3 / Poč. lis. 4	

**Statutární město Opava**  
 Odbor majetku města  
 Magistrátu města Opavy  
**Mgr. Bc. Pavel Vltavský**  
 Vedoucí odboru majetku města  
 Horní nám. 69, 746 26 Opava

V Opavě dne 13.04.2016

**Věc: ŽÁDOST a NABÍDKA ve věci zakoupení pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opava dle schváleného záměru prodeje ze dne 24.02.2016**

Zasíláme vám tímto naši žádost a nabídku, týkající se našeho záměru zakoupení Vámi nabízených pozemků k prodeji v lokalitě na Olomoucké ulici u nákupního centra Albert, plocha obytné zástavby ( příloha č. 1 – zákres ve snímku katastrální mapy a příloha č. 2 - váš záměr prodeje částí pozemků ) a to do podílového spoluvlastnictví níže uvedených společností.

Jedná se o katastrální území Opava-Předměstí ( č.711578 ), číslo LV: 3618 :

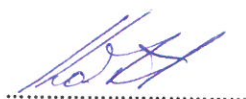
část pozemků parc. č. 2349/9 - orná půda, parc. č. 2349/10 - ostatní plocha, parc. č. 2349/11 - orná půda, parc. č. 2348/1 - trvalý travní porost, parc. č. 2370/2 - orná půda a parc. č. 2370/20 ostatní plocha, vše zapsané u k.ú. Opava Předměstí, dle zákresu ve snímku katastrální mapy (viz příloha), o celkové výměře cca 25.000 až 26.000 m<sup>2</sup> (bude přesně stanoveno dle vyhotoveného geometrického plánu, který bude sloužit jako podklad pro přípravu kupní smlouvy).

Za výše uvedené pozemky, které hodláme zakoupit do podílového spoluvlastnictví v poměru pro společnost KP REAL SOLICITATION s.r.o. 6/10 z celku a pro společnost Venkato Invest s.r.o. 4/10 z celku, nabízí obě společnosti kupní cenu ve výši = 1.200,-Kč/m<sup>2</sup> pozemku (slovy: tisíc dvě stě korun českých za metr čtvereční pozemku).

Děkujeme vám předem za projednání této naší žádosti a nabídky, za schválení našeho záměru zakoupení a za zpětné sdělení vašeho konečného stanoviska.

... příloha č. 1 - zákres ve snímku katastrální mapy  
 ... příloha č. 2 - záměr prodeje částí pozemků ze dne 24.02.2016  
 ... příloha č. 3 – plná moc

děkujeme vám a jsme s přátelským pozdravem



Roman Košťál  
jednatel společnosti



Jaroslav Pírek  
jednatel společnosti



Pavel Odložilík  
jednatel společnosti  
zastoupen v plné moci  
Ing. Rudolfem Skočkem



Ing. Rudolf Skoček  
jednatel společnosti

**KP REAL SOLICITATION s.r.o.**

náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava  
IČ: 04048954, KS Ostrava, oddíl C, vložka 62210

**Venkato Invest s.r.o.**

Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1  
IČ: 04937139, MS v Praze, oddíle C, vložka 255954

## PLNÁ MOC

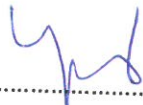
Já, níže podepsaný Pavel Odložilík, jednatel společnosti Venkato Invest s.r.o., IČ 049 37 139, narozen 20. září 1974, bytem K Potoku 309/13, Vážany, 767 01 Kroměříž, zplnomocňuji tímto Ing. Rudolfa Skočka, narozeného 11.10.1959, bytem Slováká 1713, 686 01 Uherské Hradiště k podpisu žádosti ve věci zakoupení pozemků do podílového spoluvlastnictví se společností KP Real Solititation s.r.o., IČ 04048954, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Opava dle schváleného záměru prodeje ze dne 24.2.2016, a to v katastrálním území Opava - Předměstí, číslo LV 3618, a to části pozemků parc. č. 2349/9, parc.č.2349/10, parc.č.2349/11, parc.č.2348/1, parc.č.2370/2 a parc.č.2370/20, o celkové výměře cca 25.000 až 26.000 m2.

V ..... dne 13.4.2016



Pavel Odložilík  
Jednatel společnosti Venkato Invest s.r.o.

Plnou moc přijímám

  
Ing. Rudolf Skoček

Podle ověřovací knihy Městského úřadu v Kroměříži  
Poř. č. legalizace 671B  
vlastnoručně podepsal uznal podpis na listině za vlastní  
Pavel Odložilík, 20.9.1974 Přilepy, okr. Kroměříž  
jmeno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele  
K Potoku 309/13, Vážany, Kroměříž, okr. Kroměříž  
adresa místa trvalého pobytu adresa místa pobytu na území České republiky  
adresa bydliště mimo území České republiky  
OP 203911416  
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje  
V Kroměříži dne 13.04.2016  
Ivanka Zemánková  
Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla





\*MMOPP00FOZ9H\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

**Prodávající:** Statutární město Opava  
se sídlem: Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 26  
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535  
číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava  
zastoupen: Ing. Radimem Křupalou, primátorem  
ID datové schránky: .....

**Kupující 1:** KP REAL SOLICITATION s.r.o.  
se sídlem: náměstí Republiky 496/8, Předměstí, 746 01 Opava  
IČ, DIČ: 04048954, CZ04048954  
zastoupen: Romanem Košťálem, jednatelem  
a Jaroslavem Pirkem, jednatelem  
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62210  
variabilní symbol: 9007105276  
ID datové schránky: .....

**Kupující 2:** Venkato Invest s.r.o.  
se sídlem: Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1  
IČ, DIČ: 04937139, CZ04937139  
zastoupen: Pavlem Odložilíkem, jednatelem  
a Ing. Rudolfem Skočkem, jednatelem  
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255954  
variabilní symbol: 9007105277  
ID datové schránky: .....

### Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 2349/9, orná půda, parc. č. 2349/10, ostatní plocha, parc. č. 2349/11, orná půda, parc. č. 2348/1, trvalý travní porost, parc. č. 2370/2, orná půda, parc. č. 2370/20, ostatní plocha, ležících v katastrálním území Opava-Předměstí.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků a změnu hranic pozemků č. 5194-5041/2016 ze dne 31. 5. 2016 byla z pozemku parc. č. 2348/1 oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2348/7 o výměře 126 m<sup>2</sup>, z pozemku parc. č. 2349/9 byla oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2349/35 o výměře 9412 m<sup>2</sup> a z pozemků parc. č. 2349/11, parc. č. 2349/10, parc. č. 2370/2 a parc. č. 2370/20 byly odděleny části pozemků označené písm. „c“, písm. „e“, písm. „f“ a písm. „g“, které se slučují do pozemku parc. č. 2349/11 o nové výměře 15.855 m<sup>2</sup>, celková výměra uvedených pozemků činí 25.393 m<sup>2</sup> a všechny tyto pozemky se nacházejí v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „předmětné pozemky“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí, jak jsou tyto pozemky specifikovány výše uvedeným geometrickým



plánem, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**Geometrický plán**“), za sjednanou kupní cenu kupujícími do jejich podílového spoluvlastnictví, přičemž velikost jimi nabývaných spoluvlastnických podílů bude činit u kupujícího 1 **6/10** a kupujícího 2 **4/10**.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícími **předmětné pozemky** a kupující tyto pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupují do podílového spoluvlastnictví tak, že:

- a) **kupující 1** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **6/10** (šest desetin) na předmětných pozemcích
- b) **kupující 2** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **4/10** (čtyři desetiny) na předmětných pozemcích.

### Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **30.471.600,- Kč, tj. 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>**, a byla stanovena dohodou.
2. Jelikož kupující kupují předmětné pozemky do podílového spoluvlastnictví, zavazují se kupující zaplatit kupní cenu předmětných pozemků následovně:
  - a) **kupující 1** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **18.282.960,- Kč**,
  - b) **kupující 2** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **12.188.640,- Kč**.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku oceňujícího předmětné pozemky ve výši 2.700,- Kč a náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 13.068,- Kč (dále také jen „**Související náklady**“), a to ve stejném podílu, v jakém nabývají předmětné pozemky, tj. kupující 1 uhradí částku 9.461,- Kč a kupující 2 uhradí částku 6.307,- Kč.
4. Kupující 1 se zavazuje zaplatit prodávajícímu část kupní ceny předmětných pozemků ve výši 18.282.960,- Kč a část Souvisejících nákladů ve výši 9.461,- Kč, celkem tedy **18.292.421,- Kč, a to nejpozději do 120-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky**, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího 1 rovněž v článku I. této smlouvy.
5. Kupující 2 se zavazuje zaplatit prodávajícímu část kupní ceny předmětných pozemků ve výši 12.188.640,- Kč a část Souvisejících nákladů ve výši 6.307,- Kč, celkem tedy **12.194.947,- Kč, a to nejpozději do 120-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky**, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího 2 rovněž v článku I. této smlouvy.
6. Nebude-li celá kupní cena ve výši dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, tedy částka 30.471.600,- Kč, a zároveň také všechny Související náklady dle odst. 3 tohoto článku smlouvy, tedy částka 15.768,- Kč, zaplacená kupujícími na účet prodávajícího řádně a včas, jak je uvedeno v odst. 4 a odst. 5 tohoto článku smlouvy, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
7. Prodávající souhlasí s tím, aby kupující uhradili kupní cenu nebo její část prostřednictvím úvěru/zápůjčky od banky nebo nebankovního subjektu. Za tím účelem se prodávající zavazuje na výzvu kupujícího/kupujících k předmětným pozemkům uzavřít zástavní smlouvu ve prospěch této financující banky či financujícího nebankovního subjektu (dále také jen „**Úvěřující osoba**“).
8. Zástavní smlouvu podle odst. 7 tohoto článku bude prodávající povinen uzavřít pouze, nikoli však výlučně, za těchto podmínek, které musí zástavní smlouva výslovně obsahovat:
  - a) zástavní právo bude zajišťovat výlučně zaplacení peněžitě částky, a to bez jejího příslušenství, kterou Úvěřující osoba poskytne kupujícím účelově k uhrazení kupní ceny dle této smlouvy (dále také jen „**Úvěř**“); uspokojení ze zástavy tedy bude možné jen do výše Úvěru skutečně poskytnutého kupujícími Úvěřující osobou, maximálně však do výše kupní ceny sjednané v této smlouvě;
  - b) Úvěř bude moci být poskytnut výlučně tak, že bude poukázán bezhotovostním převodem přímo na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujících;
  - c) zástavní právo automaticky zanikne v případě, že Úvěřující osoba poskytne kupujícím Úvěř jakýmkoliv jiným způsobem než bezhotovostním převodem přímo na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy;
  - d) zástavní právo automaticky zanikne rovněž v případě, že celá kupní cena nebude prodávajícímu uhrazena do 120 dnů od uzavření této smlouvy;
  - e) zástavní smlouva musí rovněž obsahovat ničím nepodmíněnou povinnost Úvěřující osoby v případě zániku zástavního práva (mj. i způsoby uvedenými výše v písmenech c) a d) tohoto odstavce smlouvy) nebo zrušení této kupní smlouvy neprodleně a bez jakýchkoli nároků vůči prodávajícímu učinit vše pro to, aby zástavní právo bylo neprodleně vymazáno z katastru nemovitostí (vzdát se zástavního práva, požádat o výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, písemně potvrdit prodávajícímu zánik zástavního práva, poskytnout prodávajícímu jinou součinnost apod.).

9. V případě zániku zástavního práva podle odstavce 8 tohoto článku nebo zrušení této smlouvy (zejména v důsledku odstoupení od smlouvy) jsou kupující povinni zajistit výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí, a to do dvou měsíců od zániku zástavního práva nebo od zrušení této smlouvy. Pokud tak neučiní, jsou kupující povinni zaplatit prodávajícímu společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této své povinnosti.
10. Neuzavře-li prodávající předmětnou zástavní smlouvu s Úvěřující osobou, má kupující/mají kupující právo od této kupní smlouvy odstoupit.

#### Článek V. Zvláštní ujednání – výstavba projektu

1. Smluvní strany se s ohledem na skutečnost, že tato smlouva je uzavírána za účelem realizace výstavby 6-ti až 15-ti objektů v souladu s územním plánem města a záměrem prodávajícího uvedeným v čl. X. odst. 7 této smlouvy (dále jen „Projekt“), dále dohodly na níže uvedených podmínkách výstavby.
2. Kupující (každý z kupujících) se zavazují při přípravě výstavby Projektu postupovat tak, aby mohli nejpozději do 3 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 1 tohoto článku, výstavbu Projektu. Zahájením výstavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby a na to bezprostředně navazující započítí stavebních prací. Tuto skutečnost se kupující zavazují prodávajícímu prokázat.
3. Kupující (každý z kupujících) se zavazují realizovat a ukončit výstavbu Projektu podle stavebního povolení specifikovaného v odst. 2 tohoto článku do 10-ti let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Ukončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, na základě kterého bude možno Projekt, resp. jeho poslední část, užívat v souladu s jeho účelovým určením.
4. V případě, že kterýkoliv závazek kupujících specifikovaný v odst. 2 a 3 tohoto článku nebude řádně a včas splněn, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy podle tohoto odstavce, uhradí prodávající kupujícímu náhradu, která se bude rovnat zvýšení hodnoty předmětných pozemků v důsledku realizace Projektu či jeho části, stanovené znaleckým posudkem. Pokud se smluvní strany nedohodnou na společném soudním znalci, zvolí si každá svého soudního znalce, přičemž výše náhrady bude odpovídat průměru obou znaleckých posudků. Náklady znaleckých posudků ponese vždy kupující.
5. V případě, že dojde k reálnému rozdělení předmětných pozemků mezi kupujícího 1 a kupujícího 2, jak předpokládá čl. VI. odst. 3 této smlouvy, pak se smluvní strany dohodly, že pokud by podmínky sjednané v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku smlouvy nedodržel jen jeden z kupujících, bude se odstoupení od smlouvy dle odst. 4 tohoto článku smlouvy ze strany prodávajícího týkat toliko kupujícího, který předmětné ujednání odst. 2 nebo odst. 3 tohoto článku smlouvy poruší, resp. jen těch předmětných pozemků, které budou ve vlastnictví toho kupujícího, který předmětné ujednání odst. 2 nebo odst. 3 tohoto článku smlouvy poruší.

#### Článek VI. Zákaz zcizení a zatížení

1. Kupujícím se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení předmětných pozemků se zřizuje jako právo obligační i věcné na dobu tří let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících dle této kupní smlouvy a jako právo věcné vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Bude-li však vydáno pravomocné stavební povolení na Projekt pro kupujícího 1 nebo kupujícího 2 dříve než do tří let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících dle kupní smlouvy, dohodly se smluvní strany na tom, že prodávající se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne, kdy předmětné stavební povolení nabyde právní moci, podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na výmaz předmětného zákazu zcizení těch předmětných pozemků, kterých se bude předmětné stavební povolení týkat. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětných pozemků přijímá a kupující se zavazují tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
2. Kupujícím se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětné pozemky. Tento zákaz zatížit předmětné pozemky se zřizuje jako právo obligační i věcné na dobu tří let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících dle této kupní smlouvy a jako právo věcné vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Bude-li však vydáno pravomocné stavební povolení na Projekt pro kupujícího 1 nebo kupujícího 2 dříve než do tří let ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujících dle kupní smlouvy, dohodly se smluvní strany na tom, že prodávající se zavazuje bezodkladně, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne, kdy předmětné stavební povolení nabyde právní moci, podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na výmaz předmětného zákazu zatížení těch předmětných pozemků, kterých se bude předmětné stavební povolení týkat. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětné pozemky sjednaného touto smlouvou je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá a kupující se zavazují tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
3. Zákaz zcizení dle odst. 1 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zcizením bude uspokojení pohledávky Úvěřující osoby z titulu Úvěru nebo úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu v souladu s čl.



V. této smlouvy na předmětných pozemcích. Zákaz zcizení dle odst. 1 tohoto článku se dále nevztahuje na případ, kdy dojde na základě dohody kupujících – v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům nabyvaným touto smlouvou – ke zrušení a vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením předmětných pozemků (dle geometrického plánu za tím účelem kupujícími zpracovaným) a jejich případným do výlučného vlastnictví kupujícího 1 a výlučného vlastnictví kupujícího 2. O této skutečnosti jsou kupující povinni prodávajícího ihned písemně informovat a tuto skutečnost mu prokázat, zejména mu poskytnout veškeré listiny, které se reálného rozdělení předmětných pozemků týkají.

4. Zákaz zatížení dle odst. 2 tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zatížení bude zajištění pohledávky Úvěřující osoby z titulu Úvěru nebo úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu v souladu s čl. V. této smlouvy na předmětných pozemcích nebo zřízení služebností inženýrských sítí, stezky nebo cesty ve prospěch správce inženýrských sítí potřebných pro výstavbu a provoz stavby Projektu dle čl. V. této smlouvy a dále zřízení služebností stezky a cesty a nebo inženýrské sítě – přípojky ve prospěch předmětných pozemků navzájem, zejména pro případ jejich reálného rozdělení do výlučného vlastnictví kupujícího 1 a kupujícího 2 ve smyslu odst. 3 tohoto článku.
5. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícím veškerou nutnou součinnost k zápisu věcných práv do katastru nemovitostí v případech zmíněných v odst. 3 a 4 tohoto článku. V případě porušení tohoto závazku prodávajícího mají kupující právo od této smlouvy odstoupit.
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 1**“), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající **je oprávněn od této smlouvy odstoupit**, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí 1. Nedojde-li ke vkladu zákazu zcizení nebo zákazu zatížení do katastru nemovitostí, smluvní strany se dohodly, že i v takovém případě tyto zákazy – jako svou povahou oblihační – stále platí a kupující jsou povinni je bezvýhradně respektovat.
7. Zákaz zcizení a zatížení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy výstavby Projektu.

#### Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn zaplacením celé kupní ceny předmětných pozemků i Souvisejících nákladů. To znamená, že kupující nemohou nabýt vlastnické právo k předmětným pozemkům a vklad vlastnického práva pro kupující do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu i Související náklady v celém rozsahu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny i Souvisejících nákladů, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. Prodávající návrh podá nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu zaplacena kupujícími celá kupní cena dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy – tj. částka ve výši 30.471.600,- Kč –, a zároveň zaplacený také všechny Související náklady dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy – tj. částka ve výši 15.768,- Kč.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazují zaplatit společně a nerozdílně kupující.

#### Článek VIII. Daňové souvislosti

1. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacena podle příslušných obecně závazných právních předpisů, ~~platných a účinných ke dni podpisu této smlouvy – tedy prodávajícím.~~
2. Kupní cena je dle § 56 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „zákon o DPH“), ~~základem daně a daňový režim bude určen v souladu se zákonem o DPH a platnou legislativou. od daně z přidané hodnoty osvobozena. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni přijetí úplaty.~~

#### Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani oblihační práva a závazky, vyjma věcného břemene V3097/2001 váznoucího na pozemcích parc. č. 2348/1 a parc. č. 2349/9 v k. ú. Opava-Předměstí ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.

4. Prodávající prohlašuje, že předmětné pozemky jsou vhodné a způsobilé pro realizaci Projektu a že Projekt je v souladu s územním plánem města Opavy.
5. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, odstoupením od smlouvy kteroukoli smluvní stranou se tato smlouva ruší jako celek.
6. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí 2“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí 2.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Ujednání obsažená v této smlouvě tvoří nedílný celek, a není-li ujednáno jinak, jsou právní jednání zahrnutá v této smlouvě na sobě závislá (zejména samostatně neobstojí prodej podílu na předmětných pozemcích jednomu z kupujících).
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
3. Tato smlouva nabývá obligačněprávní účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
6. Tato smlouva je sepsána v šesti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení smlouvy, po jednom vyhotovení smlouvy obdrží každý kupující a jedno vyhotovení, které bude obsahovat úředně ověřené podpisy a jež bude určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, obdrží v souladu s výše uvedeným ujednáním prodávající.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahuje-li informace či metadata, které se dle zákona o registru smluv obecně neuveřejňují nebo které mají či mohou být vyloučeny, smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uveřejněna jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
8. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 25. 2. 2016 do 18. 4. 2016 pod pořadovým číslem 128/16.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo .... ZM1., odst. ., písm. .).

V Opavě dne .....

V Opavě dne .....

Za prodávajícího:

Za kupujícího 1:

\_\_\_\_\_  
Ing. Radim Křupala  
primátor

\_\_\_\_\_  
Roman Košťál  
jednatel

\_\_\_\_\_  
Jaroslav Pírek  
jednatel

Za kupujícího 2:

\_\_\_\_\_  
Pavel Odložilík

\_\_\_\_\_  
Ing. Rudolf Skoček



jednatel

jednatel

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnickví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m <sup>2</sup>	
2348 / 1	1	39	travní p.	2348 / 1	14	travní p.		2							
				2348 / 7	1	26	travní p.		2	2348 / 1		3618	1	26	
2349 / 9	1	05	orná p.	2349 / 9	11	52	orná p.		2						
				2349 / 35	94	12	orná p.		2	2349 / 9		3618	94	12	
2349 / 10	6	91	ost. pl.	2349 / 10	1	08	ost. pl.		0	2349 / 10		3618	99	a	
			ost. kom.				2349 / 11		3618	09	b				
2349 / 11	56	99	orná p.	2349 / 11	1	58	55	orná p.	2	2349 / 11		3618	56	90	c
										2349 / 10		3618	5	92	e
										2370 / 2		3618	89	59	f
										2370 / 20		3618	6	15	g
												*1	58	56	
2370 / 2	90	42	orná p. ost. pl.	2370 / 2		83	orná p. ost. pl.		0						
2370 / 20	7	66	ost. kom.	2370 / 20	1	51	ost. kom.		2						
	2	69	01		2	69	01								

\* Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle přílohy 14.7 písm. b) vyhlášky č. 357 / 2013 Sb.





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 368-10/15

O ceně pozemků p.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11 a 2370/2 v k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, kraj Moravskoslezský

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Opava  
Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
OIČ: 00300535

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení tržní ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 11.9.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová  
Vaníčková 821/17  
747 06 Opava 6  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

Počet stran textu včetně titulního listu 6 a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Opavě 14.9.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je stanovit jednotkovou tržní cenu pozemků pro účel směny pozemků.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky v lokalitě Olomoucká
Adresa předmětu ocenění:	Olomoucká 74626 Opava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	57 931

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.9.2015.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Informace z katastru nemovitostí  
Snímek katastrální mapy  
Územní plán města Opava  
Návrh změny územního plánu

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: Statutární město Opava, RČ/IČO: 00300535, Petr Slaný, Horní náměstí 69,  
74626 Opava, vlastnictví: výhradní

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace a pozemek vedený jako orná půda. Pozemky jsou situovány v jihozápadní části zastavěného území města. V okolí je zástavba bytovými domy, obchody a areálem školy.

K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě. Na pozemky je přístup po komunikaci obsluhující obchody v okolí.

Dle platného územního plánu jsou pozemky určeny zastavění bytovými domy.

Dle požadavku zadavatele znaleckého posudku bude ocenění provedeno cenou tržní. Cena bude stanovena jako cena jednotková za 1m<sup>2</sup>.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

Ocenění pozemků cenou tržní

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Metodika :





Ocenění bude provedeno porovnáním s pozemky aktuálně v čase a místě nabízenými k prodeji.

Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti - pozemky pro bydlení v Opavě. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a podle příslušenství. Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.


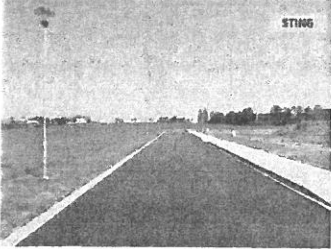


Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji. Z takto upravených cen srovnávaných pozemků byla vypočtena průměrná cena za 1m<sup>2</sup>.

Takto získaná cena byla určena cenou za 1m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku.

### 1. Přehled porovnávaných nemovitostí

	<p><b>A) Opava - Jaktář</b></p> <p>Plocha 1375 m<sup>2</sup>, Slunný, rovinatý, napojení na inž. síť, výstavba RD nebo OV, cena bez provize</p> <p>Cena 1 500 Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>B) Opava – Kateřinky</b></p> <p>Plocha 1 563m<sup>2</sup> Rovinatý, vlastní příjezdová cesta, napojení na inž. síť, výstavba RD nebo OV, cena bez provize</p> <p>Cena 1087,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>C) Opava – Kylešovice</b></p> <p>Plocha 1 750m<sup>2</sup> Žádaná lokalita, vlastní studna, příjezdová cesta, napojení na inž. síť, výstavba RD nebo OV, cena včetně provize</p> <p>Cena 1 314,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>D) Opava- Malé Hoštice</b></p> <p>Plocha 1 200m<sup>2</sup> Klidná lokalita, záplavové území, rovinatý, příjezdová cesta, napojení na inž. síť, výstavba RD nebo OV, cena včetně provize</p> <p>Cena 1 042,- Kč/m<sup>2</sup></p>



	<p><b>E) Opava – Prachovník</b></p> <p>Plocha 2 415 m<sup>2</sup> Pro výstavbu, příjezd ze dvou stran, inženýrské sítě na pozemku, cena včetně provize</p> <p>Cena 1 238,- Kč/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>F) Opava –Kateřinky</b></p> <p>Plocha 1 326 m<sup>2</sup> Pro RD, příjezd, inž. sítě., cena včetně provize</p> <p>Cena 1 470,- Kč</p>
	<p><b>G) Opava – Vávrovice</b></p> <p>Plocha 2 350 m<sup>2</sup> Pro byt. Výstavbu, sítě na pozemku, možnost rozdělit, cena včetně provize</p> <p>Cena 1 150,- Kč</p>
	<p><b>H) Opava - Prachovník</b></p> <p>Plocha 2 115 m<sup>2</sup> Pro RD, možnost připojení na inž. sítě, cena včetně provize</p> <p>Cena 1 400,- Kč</p>

## 2. Porovnání

č.	Místo	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	cena z inzerce za 1m <sup>2</sup>	lokalita	koef. hodnoc. nabídky	koef. hodnoc. přísluš.	cena za m <sup>2</sup> užitné plochy	předpokl. dosaž. cena za m <sup>2</sup>
A	Opava-Jaktař	1 375	1 500,00 Kč	0,90	1,00	1,00	1 666,67 Kč	1 416,67 Kč
B	Opava-Kateřinky	1 563	1 087,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1 087,00 Kč	923,95 Kč
C	Opava-Kylešovice	1 750	1 314,00 Kč	1,00	1,10	1,00	1 194,55 Kč	1 015,36 Kč
D	Opava-Malé Hoštice	1 200	1 042,00 Kč	0,80	1,00	1,00	1 302,50 Kč	1 107,13 Kč
E	Opava-Prachovník	2 415	1 238,00 Kč	0,90	1,10	0,90	1 389,45 Kč	1 181,03 Kč
F	Opava-Kateřinky	1 326	1 470,00 Kč	1,00	1,10	1,00	1 336,36 Kč	1 135,91 Kč
G	Opava-Vávrovice	2 350	1 150,00 Kč	0,90	1,10	1,00	1 161,62 Kč	987,37 Kč
H	Opava-Prachovník	2 115	1 400,00 Kč	0,90	1,00	0,90	1 728,40 Kč	1 469,14 Kč

Průměrná cena za 1m<sup>2</sup>

1 154,57 Kč

### 3. Stanovení jednotkové ceny

č.	Místo	užitná plocha (m2)	lokalita	koef. hodnoc. nabídky	koef. hodnoc. přísluš.	předpokl. dosaž. cena za m2
X	Opava- Olomoucká	1	1,00	1,00	1,00	1 154,57 Kč

Stanovená jednotková cena pozemků

1 154,57 Kč/m<sup>2</sup>

## C. REKAPITULACE

Výsledná cena

### Ocenění pozemků dle platného územního plánu

#### 1.1. Pozemek p.č. 2349/9, 2349/10, 2349/11 a 2370/2

Stanovená jednotková cena

1 154,57 Kč/m<sup>2</sup>

#### Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení dle § 50

1 150,00 Kč/m<sup>2</sup>

Slovy: jedentisícjednostopadesát korun českých za jeden metr čtverečný

V Opavě 14.9.2015

Ing. Jana Kašparová  
Vaničkova 821/17  
747 06 Opava 6  
telefon: +420 724 059 899  
e-mail: [j.s.kasparova@gmail.com](mailto:j.s.kasparova@gmail.com)



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 368-10/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201508.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Informace z katastru nemovitostí L. V. 3618	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1