

**Věc: UPRAVENÝ DODATEK č.1 ke kupní smlouvě uzavřené mezi KP REAL SOLICITATION s.r.o. a Venkato Invest s.r.o.**

Dodatek č. 1 byl schválen ZMO dne 19. 10. 2016 pod usn. 371/18 ZM 16, přičemž důvody pro schválení dodatku č. 1 byly popsány v důvodové zprávě (viz příloha). Shodou okolností k těmto dnům, kdy zasedalo ZMO, nastaly právní účinky převodu práv a vlastnictví na kupující. Kromě záležitostí popsanych v důvodové zprávě byl předložený dodatek koncipován tak, že „události nastanou“ a právě tato skutečnost je jedním z důvodů, který kupující s odstupem času namítají akceptovat, protože tyto události již nastaly a předložený nový dodatek č. 1 je akceptuje. Druhým důvodem byla skutečnost, zda vůbec a jak rychle kupující na základě vystavených daňových dokladů Statutárním městem Opava obdrží odpočet DPH a to umocněno situací, že se jednalo o nové právní subjekty a významné částky. Můžeme potvrdit, že kontrola obou správců daně (Finanční úřad Opava a Praha) byla důsledná a byla vyžádána i součinnost Statutárního města Opava. Výsledkem byl vrátka odpočtu DPH u obou kupujících, kterou obdrželi v 1/2017 a ve 2/2017.

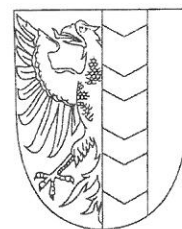
Aktualizovaný a tedy předložený návrh dodatku č. 1 upřesňuje výklad uzavřené smlouvy a akceptuje důvod č. 1 výše uvedený. Současně vypořádává zbylou výši plnění včetně dopadů na DPH a rovněž i souvisejících dalších daňových povinností..

Aktualizovaný dodatek č. 1 tedy obsahuje všechny vznesené reálné požadavky kupujících, o kterých ve své kompetenci musí rozhodovat zastupitelstvo města. Kromě uvedeného se se ještě následně bude ve své kompetenci rozhodovat rada města o umožnění věcných břemen přístupu na pozemky nových vlastníků.

Rada města se tímto návrhem zabývala na svém zasedání 12.4.2017 a doporučuje zastupitelstvu města tuto aktualizaci schválit. Tímto rozhodnutím by měl být tento obchodní případ z hlediska plnění a daňových souvislostí vypořádán.

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



\*MMOPP00FP5BO\*

## **Dodatek č. 1** **ke kupní smlouvě uzavřené mezi níže uvedenými** **smluvními stranami dne 24. 6. 2016**

### Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	<b>Statutární město Opava</b>
Se sídlem:	<b>Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava</b>
IČ:	<b>00300535</b>
DIČ:	<b>CZ00300535</b>
Číslo účtu:	<b>19-1842619349/0800</b>
Bankovní spojení:	<b>Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava</b>
ID datové schránky:	<b>5eabx4t</b>
Zastoupen:	<b>Ing. Radimem Křupalou, primátorem</b>
dále jen „prodávající“	
<b>Kupující 1:</b>	<b>KP REAL SOLICITATION s.r.o.</b>
Se sídlem:	<b>náměstí Republiky 496/8, Předměstí, 746 01 Opava</b>
IČ, DIČ:	<b>04048954, CZ04048954</b>
ID datové schránky:	<b>v833r66</b>
Zastoupen:	<b>Romanem Košťálem, jednatelem a Jaroslavem Pírkem, jednatelem</b>
Zapsán:	<b>v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62210</b>
Variabilní symbol:	<b>9007105276</b>
<b>Kupující 2:</b>	<b>Venkato Invest s.r.o.</b>
Se sídlem:	<b>Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1</b>
IČ, DIČ:	<b>04937139, CZ04937139</b>
ID datové schránky:	<b>dsjrxaa</b>
Zastoupen:	<b>Pavlem Odložilíkem, jednatelem a Ing. Rudolfem Skočkem, jednatelem</b>
Zapsán:	<b>v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255954</b>
Variabilní symbol:	<b>9007105277</b>

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 24. 6. 2016 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava - Předměstí (dále jen „**kupní smlouva**“).
2. Vzhledem k tomu, že v době uzavření kupní smlouvy nebylo postaveno najisto, zda převod pozemků specifikovaných v předcházejícím odstavci (dále také jen „**předmětné pozemky**“) podléhá dani z přidané hodnoty, ujednaly si smluvní strany v čl. VIII. odst. 2 kupní smlouvy, že kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, základem daně a daňový režim bude následně určen v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Za účelem vyjasnění sporné otázky uvedené v předcházejícím odstavci si prodávající vyžádal závazné stanovisko Generálního finančního ředitelství, které obdržel dne 28. 8. 2016 formou Rozhodnutí o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně z přidané hodnoty pod čj. 108148/16/7100-20116-050485 se závěrem, že na převod předmětných pozemků se vztahuje základní sazba daně.
4. S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku ke kupní smlouvě, kterým s ohledem na výše uvedené závěry týkající se uplatnění daně z přidané hodnoty upřesňují dohodnutou výši kupní ceny, cenu souvisejících nákladů a jejich splatnost.

## Článek III. Předmět dodatku

1. Účastníci tohoto dodatku shodně prohlašují, že měli v úmyslu a sjednali v kupní smlouvě kupní cenu předmětných pozemků ve výši **30.471.600,- Kč bez DPH, tj. 36.870.636,- Kč včetně DPH**, přičemž kupující 1 se zavázal za podíl o velikosti 6/10 na předmětných pozemcích zaplatit prodávajícímu část kupní ceny ve výši **22.122.381,60 Kč včetně DPH**, a kupující 2 se zavázal za podíl o velikosti 4/10 na předmětných pozemcích zaplatit prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.748.254,40 Kč včetně DPH**.
2. Účastníci tohoto dodatku dále shodně prohlašují, že měli v úmyslu a v kupní smlouvě sjednali peněžitý závazek kupujících uhradit prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku oceňujícího předmětné pozemky ve výši 2.700,- Kč a náklady na vypracování geometrického plánu specifikujícího předmět koupě ve výši 13.068,- Kč, tedy celkem částku ve výši **15.768,- Kč bez DPH, tj. 19.079,30 včetně DPH** (dále jen „**související náklady**“), přičemž související náklady jsou kupující povinni uhradit prodávajícímu ve stejném poměru, v jakém se kupující zavázali uhradit prodávajícímu kupní cenu.
3. Prodávající uzavřením tohoto dodatku potvrzuje, že mu kupující 1 dne 20. 9. 2016 zaplatil část kupní ceny ve výši 18.282.960,- Kč a část souvisejících nákladů ve výši 9.461,- Kč, celkem tedy 18.292.421,- Kč. **Zbývající část kupní ceny ve výši 3.839.421,60 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.986,80 Kč se kupující 1 zavazuje uhradit prodávajícímu nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření tohoto dodatku.** Všechny platby budou provedeny bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. kupní smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího 1 rovněž v článku I. kupní smlouvy.
4. Prodávající uzavřením tohoto dodatku potvrzuje, že mu kupující 2 dne 12. 10. 2016 zaplatil 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. **Zbývající část kupní ceny ve výši 2.559.614,40 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.324,50 Kč se kupující 2 zavazuje uhradit nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření tohoto dodatku.** Všechny platby budou provedeny bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. kupní smlouvy pod příslušným variabilním symbolem uvedeným u kupujícího 2 rovněž v článku I. kupní smlouvy
5. Smluvní strany se dohodly, že uzavření tohoto dodatku mezi prodávajícím a jednotlivými kupujícími představuje nezávislá právní jednání. To znamená, že ustanoveními tohoto dodatku je každý z kupujících se povinen řídit bez ohledu na to, zda bude tento dodatek uzavřen i druhým z kupujících.

6. Prodávající a kupující 1 činí nesporným, že kupující 1 neručí za splnění povinnosti kupujícího 2 na doplacení jeho části kupní ceny a souvisejících nákladů dle odst. 4 tohoto článku smlouvy. Prodávající a kupující 2 činí nesporným, že kupující 2 neručí za splnění povinnosti kupujícího 1 na doplacení jeho části kupní ceny a souvisejících nákladů dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.

#### Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech. Dva stejnopisy obdrží prodávající, po jednom vyhotovení obdrží každý z kupujících.
2. Ostatní ujednání kupní smlouvy tímto dodatkem nedotčená zůstávají v platnosti nezměněna a v platnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek – ať už je dána povinnost jej uveřejnit dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněn společně se smlouvou v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahují-li tyto dokumenty 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 tento dodatek i smlouva byly uveřejněny jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění tohoto dodatku včetně smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po uzavření tohoto dodatku statutární město Opava. Strana uveřejňující dodatek včetně smlouvy se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění dodatku včetně smlouvy také druhé smluvní straně.
4. Záměr Statutárního města Opavy uzavřít ke kupní smlouvě dodatek tohoto obsahu byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 3. 4. 2017 do 19. 4. 2017 pod poř. č. 192/17.
5. O uzavření tohoto dodatku rozhodlo zastupitelstvo statutárního města Opavy dne ..... usnesením číslo ..... ZM 1. odst. . písm. .).

za prodávajícího:

za kupující:

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  
jednatel

\_\_\_\_\_  
Ing. Rudolf Skoček  
jednatel

## Důvodová zpráva

a)

Statutární město Opava (dále jen „SMO“) uzavřelo dne 24. 6. 2016 kupní smlouvu se společnostmi KP REAL SOLICITATION s.r.o. a Venkato Invest s.r.o. na prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí (viz příloha a).

Protože v době uzavření této kupní smlouvy nebylo zřejmé, zda převod pozemků dle kupní smlouvy podléhá dani z přidané hodnoty, ujednaly si smluvní strany v čl. VIII. odst. 2 kupní smlouvy, že kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, základem daně a daňový režim bude následně určen v souladu s příslušnými právními předpisy. Finanční a rozpočtový odbor konzultoval s externím auditorem otázku stanovení daňového režimu u výše uvedeného prodeje pozemků, tedy zda prodej pozemků může být osvobozen či musí být přidaněn, přičemž auditor nám doporučil vzhledem k nejasnosti výkladu § 56 zákona o dani z přidané hodnoty, požádat Generální finanční ředitelství (dále jen „GFŘ“) o vydání závazného posouzení ohledně správnosti zařazení zdanitelného plnění u prodeje pozemků. Rozhodnutí o závazném posouzení jsme z GFŘ obdrželi pod čj. 108148/16/7100-20116-050485 dne 28. 8. 2016 a GFŘ nám vydal stanovisko že **při dodání předmětných pozemků je nutno uplatnit základní sazbu daně** (viz příloha b). S Rozhodnutím o závazném posouzení jsme seznámili i obě kupující strany.

Dne 20. 9. 2016 obdrželo SMO první dvě platby od společnosti KP REAL SOLICITATION s.r.o., první platba byla ve výši 18,282.960,- Kč a představovala úhradu za pozemky, druhá platba byla ve výši 9.461,- Kč a představovala úhradu za související náklady (náklady za znalecký posudek a náklady za vypracování geometrického plánu). Obě platby tedy představovaly úhradu základu daně a nebyly navýšeny o příslušné DPH. Na základě telefonické komunikace zaměstnance FARO Ing. Chrousta s panem Pírkem, jednatelem společnosti KP REAL SOLICITATION s.r.o., byl zjištěn nesoulad v náhledu na ustanovení kupní smlouvy v čl. VIII. odst. 2.

Na základě zjištěného nesouladu byl ve spolupráci s externím auditorem, FARO, PORG a OMM připraven Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě (viz příloha c). Tento dodatek upřesňuje dohodnutou výši kupní ceny, cenu souvisejících nákladů a jejich splatnost. Kupní cena a cena souvisejících nákladů je dle dodatku považována za základ daně a je zvýšena o 21 % DPH.

Vzhledem k tomu, že navýšení kupní ceny a souvisejících nákladů o DPH může vyvolat u kupujících problém s jejich peněžními toky, dodatek toto řeší odložením úhrady kupní ceny a souvisejících nákladů ve výši DPH tak, že tyto částky by byly uhrazeny kupujícími ve lhůtě do 240 dnů od podpisu Kupní smlouvy, tzn. splatnost těchto částek by byla nejpozději do cca 23. 2. 2017. Tento termín byl nastaven z toho důvodu, že oba kupující budou nově registrovanými plátcí DPH, budou mít právo uplatnit odpočet daně ale může dojít k tomu, že příslušný finanční úřad bude prověřovat jejich nárok na odpočet daně a tímto se může prodloužit doba připsání odpočtu daně na jejich bankovní účet. Posunutím části úhrady kupní ceny a souvisejících nákladů bude dosaženo toho, že obě kupní strany získají čas na úhradu kupní ceny ve výši DPH, kterou provedou poté, co jim příslušný finanční úřad vrátí odpočet daně.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí bychom dle dodatku provedli po úhradě kupní ceny v

základu daně, tzn. po úhradě částky 30.471.600,- Kč za pozemky a 15.768,- Kč za související náklady s tím, že v dodatku u čl. IV. odst. 6. je uvedeno, že prodávající má právo odstoupit od smlouvy, pokud kupující neuhradí celou kupní cenu za pozemky a celou cenu za související náklady, tedy ceny vč. 21 % DPH.

Výše navrhované řešení nezpůsobí oběma smluvním stranám žádnou finanční ztrátu a je v souladu se stanoviskem GFŘ.

**b)**

Při zpracování rozpočtu nebyla známá skutečnost, že prodej pozemků v lokalitě u Hypernovy bude dle platné legislativy v době prodeje v režimu povinnosti uhradit DPH na výstupu ve výši 21% (stavební pozemek). Rozpočtové opatření řeší dofinancování rezervy na platbu DPH z nezapojeného zůstatku ZBÚ hospodaření v roce 2015.

Příloha : 1) Kupní smlouva (PID MMOPP00FOZ9H)

2) Rozhodnutí o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně z přidané hodnoty

3) Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě (PID MMOPP00FP5BO)



GFR10866916  
ESS

**Generální finanční ředitelství**  
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

**Odbor nepřímých daní**

Č. j.: 108148/16/7100-20116-050485

Vyřizuje: Ondřej Babuněk, Oddělení daně z přidané hodnoty I  
Tel: (+ 420) 296 852 222  
E-mail: podatelna@fs.mfcr.cz  
ID datové schránky: p9iuj4f

Statutární město Opava  
Horní nám. 69  
746 26 Opava  
DIČ: CZ00300535

**ROZHODNUTÍ**  
**o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně z přidané hodnoty**

Generální finanční ředitelství rozhodlo podle § 47a a § 47b zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) a podle § 132 a § 133 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) ve věci žádosti daňového subjektu **Statutární město Opava, Horní nám. 69, 746 26 Opava, DIČ: CZ00300535** (dále jen „žadatel“) doručené Generálnímu finančnímu ředitelství dne 1.7.2016 o vydání rozhodnutí o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně t a k t o:

U zdanitelného plnění popsaného v žádosti:

**„dodání nemovité věci tj. pozemků parcelní číslo 2348/7, 2349/35 a 2349/11 umístěných v katastrálním území Opava-Předměstí“**

se podle § 47 odst. 1 písm. a) zákona o DPH, ve znění účinném ke dni vydání tohoto rozhodnutí, **uplatní základní sazba daně.**

Rozhodnutí o závazném posouzení není účinné pro posouzení daňových důsledků vyplývajících z rozhodných skutečností, které nastaly ve zdaňovacím období, jehož běh započal po uplynutí 3 let ode dne, v němž nabylo toto rozhodnutí právní moci, pokud správce daně nestanoví lhůtu kratší (§ 133 odst. 4 daňového řádu). Jde-li o jednorázovou daň, která se posuzuje ve vztahu k jednotlivé skutečnosti, není rozhodnutí o závazném posouzení účinné pro posouzení daňových důsledků vyplývajících z rozhodných skutečností, které nastaly po uplynutí 3 let od konce kalendářního roku, v němž nabylo toto rozhodnutí právní moci, pokud správce daně nestanoví lhůtu kratší (§ 133 odst. 4 daňového řádu).

Rozhodnutí o závazném posouzení je při stanovení daně účinné vůči správci daně, který rozhoduje o daňové povinnosti daňového subjektu, na jehož žádost bylo rozhodnutí o závazném posouzení vydáno, pokud v době rozhodování o daňové povinnosti je skutečný stav věci totožný s údaji, na jejichž základě bylo rozhodnutí o závazném posouzení vydáno (§ 133 odst. 1 daňového řádu).

Prokáže-li se při stanovení daně, že podmínky, za kterých bylo rozhodnutí o závazném posouzení vydáno, nejsou splněny, nelze toto rozhodnutí v tomto daňovém řízení použít (§ 133 odst. 5 daňového řádu).

Rozhodnutí o závazném posouzení se stává neúčinným, pokud došlo ke změně zákonné úpravy, na jejímž základě bylo rozhodnutí o závazném posouzení vydáno (§ 133 odst. 2 daňového řádu).

### Odůvodnění

[1] Žadatel ve své žádosti uvedl, že prodává pozemky parcelní číslo **2348/7, 2349/35 a 2349/11** umístěné v katastrálním území Opava-Předměstí za účelem realizace výstavby objektů. Tyto pozemky dle sdělení žadatele vznikly rozdělením stávajících pozemků Geometrickým plánem číslo 5194-5041/2016 ze dne 31. 5. 2016. Výše uvedené pozemky žadatel nabyl dne 24. 5. 1991 dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí dle Listu vlastnictví 3618. Na pozemku parcelní číslo 2349/35 (dříve pozemek parcelní číslo 2349/9) bylo dne 23. 8. 2001 zapsáno v Katastru nemovitostí věcné břemeno ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s.

[2] Žadatel ve své žádosti dále uvedl, že další inženýrské sítě vedoucí v dosahu výše uvedených pozemků jsou plynovod, vodovodní řád, kanalizace a telefonní sítě. Plynovod je STL (středotlak), kolaudace byla provedena v roce 2000. Kolaudace vodovodu a kanalizace byla provedena v roce 2000, přičemž vodovod a kanalizace jsou v majetku žadatele a v současné době jsou ve správě Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava a.s. Věcná břemena na plynovod a telefonní sítě nebyly smluvně upraveny ani zapsány do katastru nemovitostí. Žadatel poté podotkl, že stavební odbor žadatele se neumí vyjádřit k možnosti připojení na stávající inženýrské sítě novým majitelem pozemku, protože připojení na jednotlivé inženýrské sítě bude řešeno až v rámci stavebního povolení na základě vyjádření dotčených provozovatelů inženýrských sítí.

[3] Žadatel dále poukázal na skutečnost, že prodávané pozemky jsou označeny v Územním plánu žadatele červenou barvou a zkratkou „BD“ a tyto pozemky jsou určeny pro výstavbu bytových domů. Územní plán schválilo Zastupitelstvo žadatele dne 22. 6. 1998. Z územně plánovací dokumentace dle sdělení žadatele vyplývá, že není stanovena žádná závazná studie, která by specifikovala výšky, hmoty či rozměry budoucí zástavby na prodávaných pozemcích. Dále na tyto pozemky dle sdělení žadatele nebylo vydáno stavební povolení či souhlas s provedením ohlášené stavby pevně spojené se zemí.

[4] Žadatel ve své žádosti navrhl, aby se u předmětného plnění uplatnila základní sazba daně ve výši 21 %.

[5] Předně bylo nutné zkoumat, zda se při dodání předmětných pozemků bude jednat o dodání stavebního pozemku dle § 56 odst. 2 zákona o DPH, jelikož jedná-li se o dodání stavebního pozemku, není možné aplikovat osvobození dle § 56 odst. 1 zákona o DPH. Stavebním pozemkem je pozemek, na kterém ***má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.*** Přičemž dle podané žádosti žadatele je možné vyloučit, že by u předmětného pozemku bylo vydáno stavební povolení nebo byl udělen souhlas s provedením ohlášené stavby (viz § 56 odst. 2 písm. b) zákona o DPH).



[6] Bylo tedy nutné zabývat se splněním alespoň dvou kumulativních podmínek stavebního pozemku, jak jsou definovány v § 56 odst. 2 písm. a) zákona o DPH. První podmínkou je, že **má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí**, jež je splněna, obsahuje-li platný a účinný územní plán (§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů), že na daném pozemku je možné zhotovit stavbu pevně spojenou se zemí. Na předmětném pozemku lze dle funkčního využití území územního plánu Města Opavy na plochách bytových domů (BD) zhotovit mimo jiné obytné budovy, převážně vícepodlažní, městského charakteru, zařízení obchodu a veřejného stravování, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, školská, atd. Z Výše uvedeného a s přihlédnutím k vymezení funkčního ploch BD v územním plánu města Opavy je předmětný pozemek určen k zastavění a lze tedy na něm zhotovit stavbu pevně spojenou se zemí.

[7] Vzhledem k tomu, že byla splněna první z kumulativních podmínek (**má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí**), bylo dále nutné zabývat se druhou podmínkou a to tou, zda předmětný pozemek **je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby**, příp. nebude-li tato podmínka splněna tak podmínkou uvedenou v § 56 odst. 2 písm. a) bod 2 zákona o DPH. Vzhledem ke skutečnosti, že žadatel na předmětném pozemku neuskutečnil stavební práce za účelem zhotovení stavby, nebyla splněna tato podmínka. Nicméně dále bylo nutné zkoumat, zda předmětný pozemek byl předmětem správních úkonů za účelem zhotovení této stavby. Vzhledem ke skutečnosti, že aktuálně platný a účinný územní plán města obsahuje, že předmětný pozemek může být zastaven vymezenými druhy staveb, pak byly v minulosti učiněny správní úkony za účelem zhotovení této stavby (do územního plánu byly promítnuty návrhy účastníků o vymezení plochy jako plochy bytových domů). Lze tedy vyvodit, že předmětné pozemky jsou stavebními pozemky ve smyslu zákona o DPH. Z výše uvedených skutečností nebylo nutné dále zabývat se podmínkou uvedenou v § 56 odst. 2 písm. a) bod 2 zákona o DPH.

[8] Dále bylo nutné zabývat se, zda se u stavebního pozemku použije základní nebo první snížená sazba daně. Předmětné pozemky jsou stavebními pozemky, a lze tedy dovodit, že při jejich dodání nejsou splněny podmínky § 47 odst. 3 (včetně příloh č. 3 a 3a) resp. § 49 odst. 3 písm. b) zákona o DPH. Je tedy nutné při dodání předmětných pozemků uplatnit základní sazbu daně.

[9] Na základě výše uvedených skutečností bylo možno přisvědčit návrhu žadatele, a bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

### Poučení

Proti rozhodnutí o závazném posouzení nelze uplatnit opravné prostředky (§ 132 odst. 3 daňového řádu).

Ing. Blanka Mattauschová  
ředitel odboru

Elektronicky podepsáno  
26.08.2016  
Ing. Blanka Mattauschová  
ředitel odboru

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



\*MMOPP00FOZ9H\*

## KUPNÍ SMLOUVA

### Článek I. Smluvní strany

<b>Prodávající:</b>	<b>Statutární město Opava</b>
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:	5eabx4t
<b>Kupující 1:</b>	<b>KP REAL SOLICITATION s.r.o.</b>
se sídlem:	náměstí Republiky 496/8, Předměstí, 746 01 Opava
IČ, DIČ:	04048954, CZ04048954
zastoupen:	Romanem Košťálem, jednatelem a Jaroslavem Pírkem, jednatelem
	zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62210
variabilní symbol:	9007105276
<b>Kupující 2:</b>	<b>Venkato Invest s.r.o.</b>
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

### 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 kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví, přičemž velikost jimi nabyvaných spoluvlastnických podílů bude činit u kupujícího 1 6/10 a kupujícího 2 4/10.

### Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím **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 desetín) 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 „**Úvěrující 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 Úvěrující osoba poskytne kupujícím účelově k uhrazení kupní ceny dle této smlouvy (dále také jen „**Úvěr**“); uspokojení ze zástavy tedy bude možné jen do výše Úvěru skutečně poskytnutého kupujícími Úvěrující osobou, maximálně však do výše kupní ceny sjednané v této smlouvě;
  - b) Úvěr 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 Úvěrující osoba poskytne kupujícím Úvěr 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 Úvěrující 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 nemovitosti, 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 Úvěrující 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. 8 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 započeti 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 Úvěrující 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 nabytým 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. Proávající 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 nepovoleno 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 obligační – 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. Proávající 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.
2. Kupní cena je dle § 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.

#### Článek IX. Ostatní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích neváznou žádné věcné ani obligační 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.

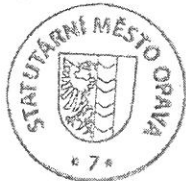
#### Článek X. Závěrečná ustanovení

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 obličáčněprávní 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. Nezakládá-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 20. 6. 2016 usnesením číslo 313/16 ZM16, odst. 1, písm. q).

V Opavě dne 24. 6. 2016

Za prodávajícího:

Ing. Radim Krupála  
primátor



V Opavě dne 23/06/2016

Za kupujícího 1:

Roman Košťál  
jednatel

Za kupujícího 2:

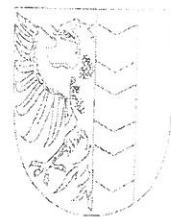
Pavel Odložilík  
jednatel

Jaroslav Pírek  
jednatel

Ing. Rudolf Skoček  
jednatel

NEPODEPSANÝ  
DODATEK

## STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



\*MMOPP00FP5BO\*

### Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě uzavřené mezi níže uvedenými smluvními stranami dne 24. 6. 2016

#### Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Opava, Horní náměstí 69, PSČ 746 26
IČ:	00300535
DIČ:	CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupeno:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
dále jen „prodávající“	
Kupující 1:	KP REAL SOLICITATION s.r.o.
se sídlem:	náměstí Republiky 496/8, Předměsti, 746 01 Opava
IČ, DIČ:	04048954, CZ04048954
ID datové schránky:	v833r66
zastoupen:	Romanem Košťálem, jednatelem a Jaroslavem Pírkem, jednatelem
	zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62210
variabilní symbol:	9007105276
Kupující 2:	Venkato Invest s.r.o.
se sídlem:	Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1
IČ, DIČ:	04937139, CZ04937139
ID datové schránky:	dsjrxaa
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

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 24. 6. 2016 kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále jen „kupní smlouva“).
2. Vzhledem k tomu, že v době uzavření kupní smlouvy nebylo postaveno najisto, zda převod pozemků dle kupní smlouvy podléhá dani z přidané hodnoty, ujednaly si smluvní strany v čl. VIII. odst. 2 kupní smlouvy, že kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, základem daně a daňový režim bude následně určen v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Za účelem vyjasnění sporné otázky uvedené v předcházejícím odstavci si prodávající vyžádal závazné stanovisko Generálního finančního ředitelství, které obdržel dne 28. 8. 2016 formou Rozhodnutí o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně z přidané hodnoty pod čj. 108148/16/7100-20116-050485 se závěrem, že na převod pozemků dle kupní smlouvy se vztahuje základní sazba daně.
4. S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku ke kupní smlouvě, kterým upřesňují dohodnutou výši kupní ceny, cenu souvisejících nákladů a jejich splatnost.

## Článek III. Předmět dodatku

1. Smluvní strany se dohodly na následujících změnách čl. IV kupní smlouvy:

Odst. 1 nově zní:

„Kupní cena předmětných pozemků činí **30.471.600,- Kč bez DPH, tj. 36.870.636,- Kč včetně DPH.**“

Odst. 2 nově zní:

„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 **22.122.381,60 Kč,**
- b) **kupující 2** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.748.254,40 Kč.**“

Odst. 3 nově zní:

„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**“), které v celkové výši činí **15.768,- Kč bez DPH, tj. 19.079,30 včetně DPH.** Kupující uhradí Související náklady ve stejném podílu, v jakém nabývají předmětné pozemky, tj. kupující 1 uhradí částku 9.461,- Kč bez DPH tj. **11.447,80 Kč včetně DPH** a kupující 2 uhradí částku 6.307,- Kč bez DPH, tj. **7.631,50 Kč včetně DPH.**“

Odst. 4 nově zní:

„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 90 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky.** Zbývající část kupní ceny ve výši **3.839.421,60 Kč** a zbývající část Souvisejících nákladů ve výši **1.986,80 Kč** se kupující 1 zavazuje uhradit nejpozději do 240 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky. Všechny platby budou provedeny 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.“



Odst. 5 nově zní:

„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 90-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky. Zbývající část kupní ceny ve výši 2.559.614,40 Kč a zbývající část Souvisejících nákladů ve výši 1.324,50 Kč se kupující 2 zavazuje uhradit nejpozději do 240 dnů ode dne podpisu této smlouvy všemi jejími účastníky. Všechny platby budou provedeny 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.

Odst. 6 nově zní:

„Nebude-li celá kupní cena ve výši dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, tedy částka 36.870.636,- Kč, a zároveň také všechny Související náklady dle odst. 3 tohoto článku smlouvy, tedy částka 19.079,30 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.“

2. Smluvní strany se dále dohodly na následující změně čl. VII. kupní smlouvy:

Odst. 1 nově zní:

„Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn zaplacením části kupní ceny předmětných pozemků ve výši 30.471.600,- Kč i části 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 uvedenou část kupní ceny i část Souvisejících nákladů. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady uvedené části kupní ceny i části 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 tedy návrh podá nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne, kdy bude prodávajícímu zaplacená kupujícími část kupní ceny ve výši 30.471.600,- Kč a zároveň bude zaplacená také část Souvisejících nákladů dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy – tj. částka ve výši 15.768,- Kč.“

#### Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech. Dva stejnopisy obdrží prodávající, po jednom vyhotovení obdrží každý z kupujících.
2. Ostatní ujednání kupní smlouvy tímto dodatkem č. 1 nedotčená zůstávají v platnosti nezměněna a v platnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek – ať už je dána povinnost jej uveřejnit dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude uveřejněn společně se smlouvou v registru smluv, a to v celém rozsahu, neboť obsahují-li tyto dokumenty 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 tento dodatek i smlouva byly uveřejněny jako celek včetně takových informací a metadat (osobních údajů apod.). Uveřejnění tohoto dodatku včetně smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po uzavření tohoto dodatku Statutární město Opava. Nezaplní-li však uveřejnění tohoto dodatku včetně smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od uzavření tohoto dodatku, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto dodatku v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující dodatek včetně smlouvy se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění dodatku včetně smlouvy také druhé smluvní straně.

4. O uzavření tohoto dodatku rozhodlo Zastupitelstvo Statutárního města Opavy dne .....  
usnesením číslo ..... ZM 1. odst. , písm. ).

Za prodávajícího:

Za kupující:

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  
jednatel

\_\_\_\_\_  
Ing. Rudolf Skoček  
jednatel