

Věc: prodej pozemku parc.č. 98/1, k.ú. Opava – Město

S ohledem na smluvní závazky Statutárního města Opavy vyplývající z nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené dne 24. 7. 2006, ve znění pozdějších dodatků, zejména dodatku č. 3 ze dne 22. 11. 2016, se společností Silesian Court (budoucí prodej pozemků v lokalitě bývalé městské tržnice za účelem výstavby multifunkčního komplexu staveb, který bude obsahovat budovy určené pro rezidenční bydlení, komerční využití a služby) (dále jen „**nájemní smlouva**“) získalo město od ČR – Státního pozemkového úřadu pozemek parc.č. 98/1, k.ú. Opava – Město.

Jedinou jasnou možností jak získat tento pozemek do vlastnictví města bylo požádat dle platného zákona č. 503/2012 Sb. v souladu s platnou územně plánovací dokumentací o bezúplatný převod dle §7, z.č. 503/2012 Sb., odst.1, písm. e). Takto formulované žádosti bylo vyhověno a město pozemek bezúplatně nabylo.

Pozemek se v době převodu dle tehdejšího platného ÚP nacházel v ploše určené k realizaci veřejně prospěšného opatření pro plochy veřejné zeleně. Podle nového ÚP je však nyní pozemek v ploše smíšené obytné – městská památková zóna určená pro zastavení staveb veřejné infrastruktury – občanského vybavení a polyfunkčními bytovými domy.

Podle smlouvy o bezúplatném převodu je město za této situace povinno do 90 dnů od změny ÚP pozemek převést zpět do vlastnictví SPÚ kromě případu, kdy bude pozemek již vlastnit třetí osoba. V takovém případě je město povinno do 90 dnů uhradit finanční náhradu za převedený pozemek ve výši ceny pozemku stanovené ke dni převodu na obec (§8, z.č. 503/2012 Sb.). Tento postup byl neformálně konzultován na Státním pozemkovém úřadu (včetně situace, že pozemek bude třetí osobě převeden po změně ÚP).

Výše uvedený postup, jak naplnit závazky města vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené se společností Silesian Court odsouhlasilo Zastupitelstvo města při schvalování bezúplatného nabytí pozemku do majetku SMO.

Na základě vypracovaného znaleckého posudku by měla předpokládaná finanční náhrada, kterou bude město povinno zaplatit Státnímu pozemkovému úřadu, činit cca 79.380,00 Kč (dle platného cenového předpisu v době nabytí) (tj. 441,00 Kč/m²). Dle sdělení Státního pozemkového úřadu si převodce sám nechá vypracovat znalecký posudek pro určení finanční náhrady, přičemž nelze důvodně předpokládat, že by takto zjištěná cena byla významně odlišná od městem zjištěné ceny.

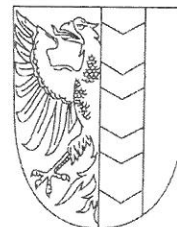
Kupní cena: 549.513,50,00 Kč + DPH, tj. 664.911,34Kč (3.052,8528 Kč/m² + DPH)

RMO: 10.1.2018, č.u: 2808/76 RM 18 , schvaluje záměr prodeje pozemku parc.č. 98/1

Zveřejněno: č. 25/18 (10.1. – 29.1. 2018)

Součástí kupní smlouvy je ujednání o zpětné koupi pozemku, pro případ, že by nedošlo k naplnění záměru a odkoupení zbylých pozemků společností Silesian Court. Prodej pozemku p.č. 98/1 v k.ú. Opava-Město není v rozporu s nájemní smlouvou.

GINIS: smlouva prošla systémem GINIS se zapracovanými připomínkami



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

Prodávající:	Statutární město Opava
Se sídlem:	Horní náměstí 382/69, Město, 746 26 Opava
IČ, DIČ:	00300535, CZ00300535
Číslo účtu:	19-1842619349/0800, variabilní symbol 9007105924
Bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky:	5eabx4t
Zastoupen:	Ing. Radimem Křupalou, primátorem
Kupující:	Silesian Court s.r.o.
Zapsán:	v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 83669
Se sídlem:	Václavské náměstí 773/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČ, DIČ:	26459507, CZ26459507
ID datové schránky:	udkupy9
Zastoupen:	Ing. Radimem Bajgarem, jednatelem a Sébastienem Marie Olivierem Dejanovski, jednatelem

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 98/1**, zahrada, o výměře 180 m², který leží v katastrálním území **Opava-Město** (dále také jen „**předmětný pozemek**“).
2. Předmětný pozemek by měl být dle společné vůle smluvních stran, spolu s dalšími pozemky nacházejícími se v zájmové lokalitě, využit k výstavbě multifunkčního komplexu staveb sloužících pro rezidenční bydlení, služby a komerční využití včetně související infrastruktury (dále také jen „**Projekt**“). Za účelem realizace Projektu uzavřely smluvní strany dne 24. 7. 2006 nájemní smlouvu a smlouvu o budoucí kupní smlouvě, která byla podstatným způsobem upravena dodatkem č. 3 ze dne 22. 11. 2016 (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Z Nájemní smlouvy vyplývá mimo jiné závazek prodávajícího prodat předmětný pozemek kupujícímu, a to při splnění podmínek v Nájemních smlouvě uvedených.
3. Oproti podmínkám sjednaným v Nájemní smlouvě mají smluvní strany zájem převést předmětný pozemek do vlastnictví kupujícího před splněním podmínek sjednaných v Nájemní smlouvě, a proto uzavírají tuto smlouvu.
4. Smluvní strany prohlašují, že provedením vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí na základě této smlouvy bude splněn závazek prodávajícího dle Nájemní smlouvy převést na kupujícího vlastnické právo k předmětnému pozemku, a dohodly se, že předmětný pozemek se pro účely ustanovení odst. 9.3.1 Nájemní smlouvy stane součástí předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy, v důsledku čehož se číslo „8.864“ uvedené ve vzorci pro výpočet kupní ceny v odst. 9.3.1 bodu (ii) Nájemní smlouvy nahrazuje číslem „9.044“.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu do svého vlastnictví kupuje.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **549.513,50 Kč** bez DPH, tj. **664.911,34 Kč** včetně 21% DPH, a byla stanovena na základě dohody obou smluvních stran, a to v souladu s ustanovením odst. 9.3.1 Nájemní

smlouvy. Dodání předmětného pozemku podléhá DPH ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

2. Kupní cenu včetně DPH kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající vystaví daňový doklad do 15 dnů od data přijetí platby a zašle jej kupujícímu.

Článek V. Výhrada práva zpětné koupě a zákaz zcizení a zatížení

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen převést na požádání předmětný pozemek prodávajícímu za úplaty odpovídající kupní ceně sjednané v článku IV. této smlouvy zpět. Kupující vrátí prodávajícímu předmětný pozemek v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu, čímž budou vyrovnány i užítky z peněz, užítky z předmětného pozemku a plody z předmětného pozemku vytěžené. V případě, že kupující vrátí prodávajícímu předmětný pozemek ve zhoršeném stavu (např. zatížený věcným břemenem), vrátí prodávající kupujícímu kupní cenu poníženou o cenu závad věcnoucích na předmětném pozemku, ale to pouze pokud takové zhoršení stavu (např. zřízené věcné břemeno) objektivně snížilo hodnotu předmětného pozemku. Výhrada zpětné koupě se zřizuje jako právo věcné a bude zapsána do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že právo žádat vrácení předmětného pozemku podle odst. 1 tohoto článku může prodávající uplatnit pouze tehdy, nastane-li některý z níže uvedených případů:
 - a) nejpozději do 31. 12. 2033 kupující ve vztahu k předmětnému pozemku nezíská stavební povolení na realizaci Projektu (jeho relevantní části – a to buď fáze D dle Nájemní smlouvy nebo fáze E dle Nájemní smlouvy) v souladu s Nájemní smlouvou, nebo
 - b) kupující přede dnem 31. 12. 2033 pozbuje právo Projekt na předmětném pozemku v souladu s Nájemní smlouvou zrealizovat, aniž by před tím ve vztahu k předmětnému pozemku získal stavební povolení na realizaci Projektu (jeho relevantní části – a to buď fáze D dle Nájemní smlouvy nebo fáze E dle Nájemní smlouvy).
3. Právo žádat vrácení předmětného pozemku může prodávající vykonat nejpozději do 31. 12. 2034.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že kupujícímu se zakazuje předmětný pozemek zcizit či jej jakkoliv zatížit s výjimkou zatížení, jehož účelem bude zbudování staveb a zařízení definovaných jako Související stavby v odst. 5.1.2 Nájemní smlouvy. Tento zákaz zcizení a zatížení předmětného pozemku se zřizuje jako právo věcné na dobu do 31. 12. 2034.
5. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení a zatížení zřizovaný v odst. 4 tohoto článku zaniká v případě, kdy (i) kupující ve vztahu k předmětnému pozemku získá stavební povolení na realizaci Projektu (jeho relevantní části – a to buď fáze D dle Nájemní smlouvy nebo fáze E dle Nájemní smlouvy) v souladu s Nájemní smlouvou a/nebo (ii) prodávající neuplatní ve lhůtě dle odst. 3 tohoto článku právo žádat vrácení předmětného pozemku.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcných práv dle této smlouvy (vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, zákazu zcizení a zatížení) k předmětnému pozemku do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku, včetně obsahu smlouvy o bezúplatném převodu, na základě které prodávající předmětný pozemek nabyl od předcházejícího vlastníka, a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví. Tímto prohlášením kupujícího nejsou žádným způsobem dotčeny případné nároky kupujícího dle odst. 2 tohoto článku.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že s účinností ke dni (i) uzavření této smlouvy a (ii) rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětnému pozemku na základě této smlouvy:
 - a) s výjimkou (i) práva zpětné koupě zřízeného ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy a (ii) zákazů zcizení a zatížení zřízených ve prospěch prodávajícího na základě této smlouvy, předmětný pozemek není a nebude zatížen žádnými právními vadami na základě činnosti či nečinnosti prodávajícího, tj. že na předmětném pozemku neváznou a nebudou váznout na základě činnosti či nečinnosti prodávajícího žádné dluhy, žádná zástavní práva, žádná předkupní práva, popřípadě žádná jiná práva či povinnosti (A) jež by kupujícímu ztěžovaly a/nebo znemožňovaly (mohly ztěžovat a/nebo znemožňovat) (a) výkon vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě, a/nebo (b) realizaci Projektu, nebo (B) jež by v důsledku své existence znamenaly snížení majetkové hodnoty předmětného pozemku, nebo (C) v důsledku jejichž existence by kupující byl (mohl být) povinen vynaložit jakékoliv náklady za účelem dosažení zániku takových práv a povinností;
 - b) neuzavřel s jakoukoliv třetí osobou jakoukoliv smlouvu, na základě které by mělo (mohlo) dojít (i) k převodu (úplatnému či bezúplatnému) vlastnického práva prodávajícího k předmětnému pozemku na takovou třetí osobou, ani (ii) nevložil předmětný pozemek do základního kapitálu jakékoliv třetí osoby, ani (iii) ke zřízení jakékoliv práva jakékoliv třetí osoby k předmětnému pozemku;
 - c) je v plném rozsahu oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit své závazky v ní obsažené s tím, že před uzavřením této smlouvy získal veškerá povolení a/nebo souhlasy nezbytná dle právních předpisů k platnému uzavření této smlouvy;

- d) není předluženým a/nebo v úpadku, ani proti němu není vedeno žádné nalézací, exekuční, konkursní, insolvenční, vyrovnávací či jiné soudní řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy nebo které by se mohlo dotýkat předmětu koupě a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících;
- e) veškerá prohlášení a/nebo ujištění prodávajícího učiněná v předmětné smlouvě o bezúplatném převodu, na základě které prodávající předmětný pozemek nabyl od předchozího vlastníka, vždy byla, jsou a vždy budou v plném (neomezeném) rozsahu platná a formálně a obsahově správná, a tudíž neexistuje žádný důvod, na základě kterého by mohla být taková smlouva o bezúplatném převodu prohlášena (považována) za neplatnou,

s tím, že pokud se ukáže jakékoliv prohlášení prodávajícího uvedené v tomto článku VIII. odst. 2 této smlouvy jako neúplné či nepravdivé či zavádějící a prodávající takovou neúplnost, nepravdivost či zavádějící charakter takového prohlášení nenapraví ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne obdržení (doručení) písemné výzvy kupujícího učiněné za tím účelem, je (bude) kupující oprávněn žádat od prodávajícího slevu z kupní ceny ve výši odpovídající souhrnu všech objektivně a rozumně vynaložených nákladů potřebných na odstranění příslušné faktické či právní vady předmětu koupě či jeho uvedení do souladu s příslušným prohlášením prodávajícího uvedeným v této smlouvě.

3. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětného pozemku dle této smlouvy.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu věcných práv k předmětnému pozemku podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětného pozemku 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 druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
4. 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 věcných práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření prodávající. Nezasílí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem prodávající nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinen nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit kupující. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětný pozemek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 10. 1. 2018 do 29. 1. 2018 pod pořadovým číslem 25/18 písm. a), kdy písemný doklad o takovém zveřejnění vyvěšením tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
8. Záměr prodávajícího změnit Nájemní smlouvu způsobem uvedeným v této smlouvě byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od do pod pořadovým číslem, kdy písemný doklad o takovém zveřejnění vyvěšením tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
9. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 1., odst. ., písm. .), kdy kopie tohoto usnesení Zastupitelstva Statutárního města Opava tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.

V Opavě dne

V Praze dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Radim Křupala
primátor

Radim Bajgar
jednatel

Sébastien Marie Olivier Dejanovski
jednatel