

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



Horní nám. 69, 746 01 Opava
Odbor
Magistrátu města Opavy

MMOPP00JTD21

Naše značka:

Vyřizuje:

Pracoviště: Opava, Horní nám. 69

Telefon:

Fax: 553 756 141

E-mail:

Datum:

Venkato Invest s.r.o.
Nerudova 209/10, Malá Strana
118 00 Praha 1

Věc: Odstoupení od kupní smlouvy a výzva k vrácení vzájemného plnění ze zrušené kupní smlouvy

I. Odstoupení od kupní smlouvy

Statutární město Opava, se sídlem Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava, IČ: 00300535 (dále také jen „**město Opava**“), tímto

o d s t u p u j e

vůči společnosti Venkato Invest s.r.o., se sídlem Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha (dále také jen „**Venkato Invest**“), od Kupní smlouvy PID: MMOPP00FOZ9H, uzavřené dne 24. 6. 2016 mezi městem Opavou jako prodávajícím, společností KP REAL SOLICITATION s.r.o. jako kupujícím 1 a Venkato Invest jako kupujícím 2 (dále také jen „**Kupní smlouva**“). Toto odstoupení od Kupní smlouvy činí město Opava výlučně vůči Venkato Invest, tedy Kupní smlouva tímto odstoupením zůstává nedotčena mezi městem Opavou a společností KP REAL SOLICITATION s.r.o.

Toto odstoupení od Kupní smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy č. usn.... ze dne 11. 4. 2022.

II. Důvod odstoupení od Kupní smlouvy

Předmětem Kupní smlouvy byl prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí, městem Opavou jako prodávajícím do spoluvlastnictví kupujících Venkato Invest a KP REAL SOLICITATION s.r.o., vklad práv byl proveden u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pod č. j. V 10810/2016-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 19. 10. 2016. Na základě Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 20. 6. 2017, č. j. V 6225/2017-806, právní účinky zápisu nastaly ke dni 21. 6. 2017, která byla uzavřena mezi Venkato Invest a KP REAL SOLICITATION s.r.o. v souladu s Kupní smlouvou (čl. V. odst. 5 a čl. VI. odst. 3 Kupní smlouvy), došlo ke zrušení podílového spoluvlastnictví a k reálnému rozdělení pozemků, které Venkato Invest a KP REAL SOLICITATION s.r.o. společně nabyli Kupní smlouvou do spoluvlastnictví, a Venkato Invest se tak stala vlastníkem pozemků parc. č. 2349/35, parc. č. 2349/53 a parc.č. 2349/74 ležících v katastrálním území Opava-Předměstí.

Kupní smlouva obsahovala v čl. V. zvláštní ujednání – závazek Venkato Invest realizovat výstavbu tzv. Projektu, specifikovaného v Kupní smlouvě. V čl. V. odst. 2 Kupní smlouvy se Venkato Invest zavázala při přípravě výstavby Projektu postupovat tak, aby mohla nejpozději do 3 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. do 19. 10. 2019) zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 1 článku V. Kupní smlouvy, výstavbu Projektu. Jako zahájení výstavby Projektu bylo Kupní smlouvou sjednáno předání staveniště zhotoviteli stavby a na to bezprostředně navazující započítání stavebních prací. Zahájení výstavby Projektu byla Venkato Invest povinna městu Opava prokázat.

Dodatkem č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK) ze dne 28. 6. 2019 ke Kupní smlouvě se město Opava a Venkato Invest dohodli na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí - tj. do 19. 10. 2020. Dodatkem č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC) ze dne 12. 10. 2020 ke Kupní smlouvě se město Opava a Venkato Invest dohodli na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 4. 2021. A konečně Dodatkem č. 3 (PID: MMOPP00LJT0V) ze dne 12. 7. 2021 ke Kupní smlouvě se město Opava a Venkato Invest dohodly na dalším a konečném prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu dle Kupní smlouvy o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 10. 2021. Ke Kupní smlouvě byl poté mezi městem Opavou a Venkato Invest ještě dne 17. 12. 2021 uzavřen Dodatek č. 4 (PID: MMOPP00JHIKW), kterým se lhůta pro zahájení výstavby Projektu pro Venkato Invest již neměnila (byl pouze zřízen zákaz zcizení a zatížení pozemků).

Pro případ, že Venkato Invest poruší svůj závazek zahájit výstavbu Projektu ve sjednané lhůtě dle Kupní smlouvy, může město Opava od Kupní smlouvy odstoupit dle ujednání v čl. V. odst. 4 Kupní smlouvy. Současně dle čl. V. odst. 5 Kupní smlouvy bylo sjednáno, že pokud dojde k reálnému rozdělení prodávaných pozemků mezi oběma kupujícími Venkato Invest a KP REAL SOLICITATION s.r.o., a pokud lhůtu pro zahájení výstavby Projektu poruší jen jeden z kupujících, je město Opava oprávněno odstoupit od Kupní smlouvy pouze vůči tomu z kupujících, který svůj závazek porušil. Odstoupení od Kupní smlouvy se v takovém případě bude týkat jen těch pozemků, které budou ve vlastnictví toho z kupujících, který svůj závazek porušil.

Venkato Invest nezahájila výstavbu Projektu ve sjednané lhůtě do 19. 10. 2021 a porušila tak tento svůj smluvní závazek. Město Opava z tohoto důvodu využívá svého práva, a v souladu s výše uvedeným čl. V. odst. 4, 5 Kupní smlouvy od Kupní smlouvy vůči Venkato Invest odstupuje.

III. Výzva k vrácení vzájemného plnění ze zrušené Kupní smlouvy

Odstoupením od Kupní smlouvy se mezi městem Opavou a Venkato Invest Kupní smlouva zrušuje od počátku. Město Opava a Venkato Invest jsou si povinni vzájemně vrátit vše, co již bylo vzájemně plněno dle Kupní smlouvy. Město Opava tímto vyzývá Venkato Invest k vrácení vzájemného plnění z Kupní smlouvy – tj. ke zpětnému přepisu vlastnického práva v katastru nemovitostí pro město Opava k pozemkům, jež město Opava převedlo Kupní smlouvou pro Venkato Invest, a současně je město Opava připraveno vrátit kupní cenu ze zrušené Kupní smlouvy. Za tímto účelem město Opava v příloze přikládá k podpisu tzv. souhlasné prohlášení, které bude sloužit jako listina k zápisu vlastnického práva města Opavy k pozemkům v katastru nemovitostí. Město Opava vyzývá Venkato Invest k podpisu přiloženého souhlasného prohlášení a současně město Opava vyzývá Venkato Invest ke sdělení čísla bankovního účtu, na který bude moci město Opava vrátit částku odpovídající kupní ceně ze zrušené Kupní smlouvy.

Příloha: Souhlasné prohlášení

Ing. Tomáš Navrátil
primátor statutárního města Opavy

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00JTD21

SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ

sepsané dle ust. § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Článek I.

Osoby, které činí souhlasné prohlášení

Na straně jedné: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**
IČ, DIČ: **00300535, CZ00300535**
Zastoupeno: **Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem**
dále jen „**město Opava**“

Na straně druhé: **Venkato Invest s.r.o.**
Zapsána: **v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255954**
Se sídlem: **Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1**
IČ, DIČ: **04937139, CZ04937139**
Zastoupena: **Pavlem Odložilíkem, jednatelem**
dále jen „**Venkato Invest**“

Článek II.

1. Venkato Invest má evidováno v katastru nemovitostí vlastnické právo k pozemkům parc. č. 2349/35, parc. č. 2349/53 a parc.č. 2349/74 ležících v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**předmětné pozemky**“), na základě Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 20. 06. 2017, č. j. V 6225/2017-806, právní účinky zápisu nastaly ke dni 21. 06. 2017, uzavřené mezi Venkato Invest a KP REAL SOLICITATION s.r.o. (dále jen „**Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví**“).
2. Před uzavřením Dohody o vypořádání spoluvlastnictví měla Venkato Invest předmětné pozemky v podílovém spoluvlastnictví se společností KP REAL SOLICITATION s.r.o. na základě Kupní smlouvy PID: MMOPP00FOZ9H, č. j. V 10810/2016-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 19. 10. 2016, uzavřené dne 24. 6. 2016 mezi městem Opavou jako prodávajícím, KP REAL SOLICITATION s.r.o. jako kupujícím 1 a Venkato Invest jako kupujícím 2 (dále také jen „**Kupní smlouva**“).
3. Město Opava od Kupní smlouvy vůči Venkato Invest odstoupilo svým Odstoupením ze dne.... („dále také jen „**Odstoupení**“). Důvodem Odstoupení byla skutečnost, že Venkato Invest porušila svůj závazek zahájit výstavbu Projektu specifikovaného v Kupní smlouvě ve sjednané lhůtě dle Kupní smlouvy. Odstoupení bylo uskutečněno dle ujednání v čl. V. odst. 4, 5 Kupní smlouvy. V čl. V. odst. 5 Kupní smlouvy bylo sjednáno, že pokud dojde k reálnému rozdělení pozemků mezi

kupujícího 1 (KP REAL SOLICITATION s.r.o.) a kupujícího 2 (Venkato Invest), k čemuž došlo Dohodou o vypořádání spoluvlastnictví, týká se Odstoupení toliko kupujícího, který porušil závazek zahájit výstavbu Projektu ve sjednané lhůtě, resp. jen těch pozemků, které budou ve vlastnictví toho kupujícího, který ujednání Kupní smlouvy porušil. Odstoupení tak bylo uskutečněno městem Opavou pouze vůči Venkato Invest a týká se pouze předmětných pozemků.

Článek III.

1. Město Opava a Venkato Invest souhlasně prohlašují, že Odstoupení je platné a účinné a není mezi nimi jakkoliv sporné ani pochybné.
2. Dle ust. § 2004 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku. Kupní smlouva mezi městem Opavou a Venkato Invest tak byla Odstoupením od počátku zrušena. V důsledku zrušení Kupní smlouvy mezi Venkato Invest a městem Opavou se tak obnovilo vlastnické právo města Opavy k předmětným pozemkům.
3. Město Opava a Venkato Invest souhlasně prohlašují, že město Opava je vlastníkem předmětných pozemků, a vlastnické právo města Opavy k předmětným pozemkům není mezi městem Opavou a Venkato Invest jakkoli sporné ani pochybné.
4. Po přepisu vlastnického práva k příslušným pozemkům v katastru nemovitostí do majetku města Opavy bude provedena úhrada pozemků Venkato Invest ve výši 9,633.325,21 Kč.

Článek IV.

1. Za město Opava toto souhlasné prohlášení schválilo Zastupitelstvo statutárního města Opavy svým usnesením č.... ze dne....
2. Toto souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží město Opava a Venkato Invest, a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálnímu pracovišti Opava.

Příloha: Odstoupení od Kupní smlouvy ze dne.....

V Opavě dne

V dne

Za město Opava:

Za Venkato Invest:

.....
Ing. Tomáš Navrátil
primátor

.....
Pavel Odložilík
jednatel

Odstoupení od smlouvy s VENKATO Invest s.r.o. varianty

Popis DD pro VENKATO	Číslo DD	ZD	21 % DPH	Celkem	Pozn.
Daňový doklad k přijaté platbě	PF-2016-0-00992	10 077 904,20	2 117 042,80	12 194 947,00	
Daňový doklad - konečná faktura	PF-2016-0-01279	2 116 359,91	444 578,99	2 560 938,90	uhradí VENKATO - splatnost faktury 3/2023
Celkem:		12 194 264,11	2 561 621,79	14 755 885,90	
SMO přijatá úplata				12 194 947,00	
SMO odvod DPH FÚ				2 561 621,79	
SMO CASH FLOWE				9 633 325,21	
VENKATO CASH FLOWE				9 633 325,21	VENKATO uplatnilo odpočet DPH z celé kupní ceny
Případ, že Venkato podepíše "Souhlasné prohlášení" o narovnání závazků a pohledávek					
SMO vrací původní kupní cenu		12 194 264,11	2 561 621,79	14 755 885,90	
SMO zápočet neuhrazené faktury		-2 116 359,91	-444 578,99	-2 560 938,90	
Mezisosoučet				12 194 947,00	
SMO zápočet DPH které neumí znárokovat				-2 561 621,79	
SMO k úhradě		10 077 904,20	2 117 042,80	9 633 325,21	Platební poukaz bude vystaven na částku 12.194.947,00 Kč (co skutečně VENKATO zaplatilo), v poznámce platebního poukazu bude uvedeno: POZOR: neplatit celou částku, částku ve výši 2.560.938,90 Kč převést na příjmový účet 19-1842619349/0800 na úhradu pohledávky VENKATO, VS 9007105277
VENKATO CASH FLOWE				9 633 325,21	
Případ, že Venkato nepodepíše "Souhlasné prohlášení" o narovnání závazků a pohledávek					
SMO vrací původní kupní cenu		12 194 264,11	2 561 621,79	14 755 885,90	
SMO zápočet neuhrazené faktury		-2 116 359,91	-444 578,99	-2 560 938,90	
SMO k úhradě		10 077 904,20	2 117 042,80	12 194 947,00	Platební poukaz bude vystaven na částku 12.194.947,00 Kč (co skutečně VENKATO zaplatilo), nelze řešit již odečet částky ve výši DPH, kterou SMO odvedlo při prodeji pozemku a v současné době již nelze zpět nárokovat (důvod - déle než 3 roky od prodeje), částka 2.561.621,79 bude škoda SMO. POZOR: SMO bude platit až v případě, že bude poroveden vklad do katastru nemovitostí - majitel bude SMO. Může se stát, že toto nebude platit - dle výsledku případného soudu.
VENKATO CASH FLOWE				12 194 947,00	



Dodatek č. 5 ke kupní smlouvě ze dne 24. 06. 2016 (PID: MMOPP00FOZ9H)

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem
Dále také jen „prodávající“

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 Pírkem, jednatelem
Zapsán: v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C,
vložka 62210
Variabilní symbol: 9007105276
Dále také jen „kupující 1“

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
Zapsán: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 255954
Variabilní symbol: 9007105277
Dále také jen „kupující 2“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 24. 06. 2016 kupní smlouvu (PID: MMOPP00FOZ9H), č. j. V 10810/2016-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 19. 10. 2016, jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „kupní smlouva“) do spoluvlastnictví kupujícího 1 a kupujícího 2.

2. Na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 20. 06. 2017, č. j. V 6225/2017-806, právní účinky zápisu nastaly ke dni 21. 06. 2017, která byla mezi kupujícím 1 a kupujícím 2 uzavřena v souladu s kupní smlouvou (čl. V. odst. 5 a čl. VI. odst. 3), se kupující 1 stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/11 a kupující 2 se stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/35, vše v katastrálním území Opava-Předměstí.
3. Smluvní strany uzavřely ke kupní smlouvě dosud čtyři dodatky.
4. Smluvní strany se Dodatkem č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK) ze dne 28. 06. 2019 ke kupní smlouvě mimo jiné dohodly na změně závazku kupujícího 2 sjednaného v čl. V. odst. 2 kupní smlouvy tak, že kupující 2 je povinen při přípravě výstavby Projektu postupovat tak, aby mohl nejpozději do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. do 19. 10. 2020) zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 1 článku V. kupní smlouvy, výstavbu Projektu.
5. Dodatkem č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC) ze dne 12. 10. 2020 ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 04. 2021.
6. Dodatkem č. 3 (PID: MMOPP00LJT0V) ze dne 12. 07. 2021 ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu dle kupní smlouvy pro kupujícího 2 o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 10. 2021. V této souvislosti se smluvní strany dále dohodly na zákazu zcizení a zatížení pozemku parc. č. 2349/35 v katastrálním území Opava-Předměstí do 19. 11. 2021.
7. Dodatkem č. 4 (PID: MMOPP00JHIKW) ze dne 17.12.2021 ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na zákazu zcizení a zatížení pozemku parc. č. 2349/35 a pozemku parc. č. 2349/53 v katastrálním území Opava-Předměstí do 30. 4. 2022.

Článek III. Předmět dodatku

1. Smluvní strany sjednávají tento Dodatek č. 5 kupní smlouvy (dále také jen „tento dodatek“) níže uvedeného obsahu.
2. Smluvní strany se dohodly na prodloužení lhůty pro zahájení výstavby Projektu dle kupní smlouvy pro kupujícího 2, a to do 31. 12. 2022. Právo prodávajícího odstoupit od kupní smlouvy z důvodu nesplnění lhůty pro zahájení výstavby zůstává vůči kupujícímu 2 nezměněno.
3. Projektem ve vztahu ke kupujícímu 2 se rozumí část výstavby, k jejíž realizaci se zavázal v kupní smlouvě kupující 2, přičemž uzavřením tohoto dodatku č. 5 smluvní strany zpřesňují, že **se jedná o výstavbu pětipodlažního bytového domu se 136 byty** a souvisejících inženýrských sítí a pozemních komunikací.
4. Smluvní strany se dále dohodly na tomto zákazu zcizení a zatížení pozemku parc. č. 2349/35 v k. ú. Opava – Předměstí a pozemku parc. č. 2349/53 v k.ú. Opava – Předměstí, které jsou ve vlastnictví kupujícího 2 (dále jen „**předmětné pozemky**“).
 - a) Kupujícímu 2 se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení předmětného pozemku se zřizuje jako právo obligační i věcné do okamžiku kolaudace (nebo obdobného úkonu umožňujícího legální užívání stavby) bytového domu uvedeného v odst. 3 tohoto článku, nejpozději do 31. 12. 2026. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětných pozemků přijímá a kupující 2 se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
 - b) Kupujícímu 2 se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětné pozemky. Tento zákaz zatížit předmětné pozemky se zřizuje jako právo obligační i věcné do okamžiku kolaudace (nebo obdobného úkonu umožňujícího legální užívání stavby) bytového domu uvedeného v odst. 3 tohoto článku, nejpozději do 31. 12. 2026. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá a kupující 2 se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
 - c) Zákaz zcizení dle odst. a) tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zcizení bude uspokojení pohledávky úvěrující osoby z titulu úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu v souladu s kupní smlouvou na předmětném pozemku.
 - d) Zákaz zatížení dle odst. b) tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zatížení bude zajištění pohledávky úvěrující osoby z titulu úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu

v souladu s kupní smlouvou na předmětném pozemku nebo zřízení služebností inženýrských sítí, stezky nebo cesty ve prospěch správce inženýrských sítí potřebných pro výstavbu a provoz stavby Projektu dle kupní smlouvy a dále se nevztahuje na zřízení služebností stezky a cesty ve prospěch sousedních pozemků.

5. Správní poplatek za podání návrhu na vklad zákazu zcizení a zatížení dle předchozích odstavců uhradí kupující 2.
6. Smluvní strany uzavřely v čl. III. odst. 9 Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě „Dohodu o zpětném odkoupení části předmětných pozemků a bezplatně přístupných veřejných pozemních komunikací na nich se nacházejících, včetně veřejného pouličního osvětlení a případných staveb inženýrských sítí“, dále také jen „**Dohoda o zpětném odkupu**“. Smluvní strany tímto dodatkem ruší ve vztahu ke kupujícímu 2 Dohodu o zpětném odkupu, a nahrazují ji tímto ujednáním:

- a) Smluvní strany se dohodly, že po dokončení výstavby veřejně přístupných pozemních komunikací, veřejného pouličního osvětlení a případných inženýrských sítí, které povedou pod povrchem předmětných pozemních komunikací a budou představovat samostatnou nemovitou či movitou věc způsobilou být předmětem převodu, převede kupující 2 ty části předmětných pozemků, které byly zastavěny stavbami bezplatně přístupných veřejných komunikací, včetně staveb pozemních komunikací a veřejného pouličního osvětlení na těchto částech předmětných pozemků se nacházejících a případných inženýrských sítí, které povedou pod povrchem předmětných pozemních komunikací a budou představovat samostatnou nemovitou či movitou věc způsobilou být předmětem převodu, bezúplatně zpět do vlastnictví prodávajícího (dále také jen „**budoucí smlouva o bezúplatném převodu**“). Prodávající bere na vědomí a souhlasí s tím, že v době zpětného převodu mohou být převáděné části pozemků zatíženy věcnými břemeny či služebnostmi ve prospěch provozovatelů či vlastníků inženýrských sítí, a že předmětné části pozemků prodávající bezúplatně nabyde včetně předmětných věcných břemen či služebností.
- b) Budoucí smlouvu o bezúplatném převodu se smluvní strany zavazují uzavřít do šesti měsíců po vyzvání druhé smluvní strany. Kupující 2 se zavazuje, že stavby bezplatně přístupných veřejných komunikací a pouličního veřejného osvětlení a staveb inženýrských sítí, které budou přecházet do majetku prodávajícího, budou zhotoveny v prvotřídní jakosti, budou bez jakýchkoli vad či poškození a budou moci být legálně užívány, což musí kupující 2 prodávajícímu prokázat příslušnými písemnostmi (zejména pravomocným kolaudačním rozhodnutím).

Vůči kupujícímu 1 zůstává Dohoda o zpětném odkupu ujednáním odst. 6 tohoto článku nedotčena.

7. V souvislosti se zrušením Dohody o zpětném odkupu dle odst. 6 tohoto článku smluvní strany sjednávají, že **kupující 2 uhradí ve lhůtě do 30. 6. 2022 prodávajícímu na účet prodávajícího uvedený v čl. I. tohoto dodatku částku 2 560 938,90 Kč** představující doplatek kupní ceny ve výši 2 559 614,40 Kč a souvisejících nákladů 1 324,50 Kč. V případě, že kupující 2 tento svůj závazek nesplní, je prodávající oprávněn ve vztahu ke kupujícímu 2 od kupní smlouvy odstoupit.
8. Smluvní strany si v čl. V. odst. 4 kupní smlouvy sjednaly, že v případě odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího uhradí prodávající kupujícímu 2 náhradu, která se bude rovnat zvýšení hodnoty předmětných pozemků v důsledku realizace Projektu či jeho části, stanovené znaleckým posudkem. Smluvní strany explicitně deklarují, že zvýšením hodnoty předmětných pozemků se rozumí pouze zvýšení hodnoty předmětných pozemků v důsledku kupujícím 2 provedené výstavby Projektu či jeho části na předmětných pozemcích. Pokud prodávající využije svého práva odstoupit od kupní smlouvy, a to z jakéhokoliv důvodu, ve stavu, kdy na předmětných pozemcích nedošlo k zahájení výstavby Projektu na základě pravomocného stavebního povolení, nepřísluší kupujícímu 2 jakákoliv náhrada ze strany prodávajícího.
9. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud prodávající z jakéhokoliv důvodu (smluvního či zákonného) odstoupí ve vztahu ke kupujícímu 2 od kupní smlouvy, tj. prodávající se okamžikem doručení oznámení o odstoupení od kupní smlouvy kupujícímu 2 stane vlastníkem předmětných pozemků, bude prodávající povinen vrátit kupujícímu 2 kupní cenu předmětných pozemků a cenu souvisejících nákladů (12.194.947,- Kč) sníženou o částku 2.560.938,90 Kč. Uvedené snížení závazku prodávajícího vrátit kupujícímu 2 plnění přijaté ze zrušené kupní smlouvy se neuplatní v případě, že kupující 2 prodávajícímu řádně uhradí doplatek kupní ceny a souvisejících nákladů podle odst. 7 tohoto článku.

Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu věcného práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Ujednání kupní smlouvy, ve znění pozdějších dodatků, tímto dodatkem nedotčená zůstávají v celém rozsahu platná.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek – ať už je dána povinnost jej uveřejnit dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněn společně s kupní smlouvou 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 tohoto dodatku včetně kupní smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění tohoto dodatku včetně kupní smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jeho uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto dodatku v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující dodatek včetně kupní smlouvy se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění dodatku včetně kupní smlouvy také druhé smluvní straně.
4. Záměr uzavřít tento dodatek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 1.3.2022 do 17.3.2022 pod pořadovým číslem 107/22.
5. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 2022..... usnesením číslo.....

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího 1:

Ing. Tomáš Navrátil
Primátor

Roman Košťál
jednatel

Jaroslav Pírek
jednatel

Za kupujícího 2:

Pavel Odložilík
jednatel



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00JHIKW

Dohoda o zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků

dotatek č. 4 ke kupní smlouvě ze dne 24. 06. 2016 (PID: MMOPP00FOZ9H)

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátillem, primátorem
Dále také jen „prodávající“

Kupující: Venkato Invest s.r.o.
Se sídlem: Nerudova 209/10, Malá Strana, 118 00 Praha 1
IČ, DIČ: 04937139, CZ04937139
Zastoupen: Pavlem Odložilíkem, jednatelem
Zapsán: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 255954
Variabilní symbol: 9007105277

Dále také jen „kupující“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 24.06.2016 kupní smlouvu (PID: MMOPP00FOZ9H), č. j. V 10810/2016-806, právní účinky vkladu práva nastaly ke dni 19.10.2016; jejímž předmětem byl prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „kupní smlouva“) do spoluvlastnictví kupujícího a společnosti KP REAL SOLICITATION s.r.o..
2. Na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 20. 06. 2017, č. j. V 6225/2017-806, právní účinky zápisu nastaly ke dni 21.06.2017, která byla mezi kupujícími a společností KP REAL SOLICITATION s.r.o. uzavřena v souladu s kupní smlouvou (čl. V. odst. 5 a

čl. VI. odst. 3), se kupující stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/35 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**pozemek parc. č. 2349/35**“) a pozemku parc. č. 2349/53 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**pozemek parc. č. 2349/53**“).

3. Pozemek parc. č. 2349/35 a pozemek parc. č. 2349/53 mohou být dále v tomto dodatku označeny souhrnně jako „**předmětné pozemky**“.

Článek III. Předmět Dodatku č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK),

Dodatku č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC), Dodatku č. 3 (PID:MMOPP00LJT0V)

1. Smluvní strany se Dodatkem č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK) ze dne 28.06.2019 ke kupní smlouvě mimo jiné dohodly na změně závazku kupujícího sjednaného v čl. V. odst. 2 kupní smlouvy tak, že kupující je povinen při přípravě výstavby Projektu postupovat tak, aby mohl nejpozději do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. do 19. 10. 2020) zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 1 článku V. kupní smlouvy výstavbu Projektu. Zahájením výstavby Projektu se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby a na to bezprostředně navazující započítí stavebních prací. Tuto skutečnost je kupující povinen prodávajícímu prokázat.
2. Dodatkem č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC) ze dne 12.10.2020 ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 04. 2021.
3. Dodatkem č. 3 (PID: MMOPP00LJT0V) ze dne 12.07.2021 ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby Projektu dle kupní smlouvy pro kupujícího o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 10. 2021. V této souvislosti se smluvní strany dále dohodly na zákazu zcizení a zatížení pozemku parc. č. 2349/35 v katastrálním území Opava-Předměstí do 19.11.2021.

Článek IV. Předmět dohody - dodatku č. 4 (PID: MMOPP00JHIKW)

1. Touto dohodou - dodatkem č. 4 (PID: MMOPP00JHIKW) ke kupní smlouvě se smluvní strany dohodly na zřízení zákazu zcizení a zatížení předmětných pozemků, tj. pozemku parc. č. 2349/35 a pozemku parc. č. 2349/53 následovně:
 - a) Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky. Tento zákaz zcizení předmětných pozemků se zřizuje jako právo obligační i věcné do 30. 04. 2022. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětných pozemků přijímá a kupující se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
 - b) Kupujícímu se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětné pozemky. Tento zákaz zatížit předmětné pozemky se zřizuje jako právo obligační i věcné do 30. 04. 2022. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětné pozemky je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá a kupující se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného práva zákazu zcizení a zatížení k předmětným pozemkům ve prospěch prodávajícího dle této dohody do katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po uveřejnění této dohody v registru smluv.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující .
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této dohody dohodly, že v případě, že zápis vkladu věcného práva k předmětným pozemkům ve prospěch prodávajícího způsobem daným touto dohodou 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 tohoto dodatku, jímž je zřízení věcného práva zákazu zcizení a zatížení k předmětným pozemkům za podmínek uvedených v této dohodě, uzavřou tuto dohodu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové dohody nezměněn. Novou dohodu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy jedna 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 IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, z čehož každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu věcného práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Ujednání kupní smlouvy, ve znění pozdějších dodatků, touto dohodou nedotčená zůstávají v celém rozsahu platná.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato dohoda – ať už je dána povinnost ji uveřejnit dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna společně s kupní smlouvou 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 dohody včetně kupní smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava.
4. Uzavření této dohody bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 06. 12. 2021 usnesením číslo 741/20/ZM/21.

V Opavě dne 17. 11. 2021

Za prodávajícího:



Ing. Tomáš Navrátil
Primátor



V Opavě dne 16. 11. 2021

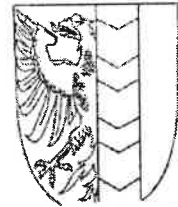
Za kupujícího:



Pavel Odložilík
jednatel



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00LJT0V

Dodatek č. 3 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 382/69, PSČ 746 01
IČ: 00300535
DIČ: CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem
Dále také jen „prodávající“

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 Pírkem, jednatelem
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl C, vložka 62210
variabilní symbol: 9007105276
Dále také jen „kupující 1“

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
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl
C, vložka 255954
variabilní symbol: 9007105277
Dále také jen „kupující 2“

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 také jen „**kupní smlouva**“) do spoluvlastnictví kupujícího 1 a kupujícího 2.
2. Na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 20. 6. 2017, která byla mezi kupujícími 1 a kupujícími 2 uzavřena v souladu s kupní smlouvou (čl. V. odst. 5 a čl. VI. odst. 3), se kupující 1 stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/11 a kupující 2 vlastníkem pozemku parc. č. 2349/35, vše v k. ú. Opava - Předměstí.

Článek III. Předmět dodatku

1. Smluvní strany se dodatkem č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK) mimo jiné dohodly na změně závazku kupujícího 2 sjednaného v čl. V. odst. 2 kupní smlouvy tak, že kupující 2 je povinen při přípravě výstavby Projektu postupovat tak, aby mohl nejpozději do 4 let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí (tj. do 19. 10. 2020) zahájit na základě pravomocného stavebního povolení, vydaného na podkladě projektové dokumentace odpovídající podmínkám uvedeným v odst. 1 článku V. kupní smlouvy výstavbu Projektu. Zahájením výstavby se rozumí předání staveniště zhotoviteli stavby a na to bezprostředně navazující započítí stavebních prací. Tuto skutečnost je kupující 2 povinen prodávajícím prokázat.
2. Dodatkem č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC) se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby o dalších 6 měsíců, tj. do 19. 4. 2021.
3. Tímto dodatkem č. 3 se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty pro zahájení výstavby Projektu dle kupní smlouvy pro kupujícího 2 o dalších 6 měsíců, tj. **do 19. 10. 2021.**
4. Smluvní strany se v souvislosti s posunutím lhůty pro zahájení výstavby dohodly na tomto zákazu zcizení a zatížení pozemku parc. č. 2349/35 v k. ú. Opava – Předměstí (dále jen „**předmětný pozemek**“).
 - a) Kupujícímu 2 se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětný pozemek s tím, že zákaz zcizení předmětného pozemku se zřizuje jako právo obligační i věcné do 19. 11. 2021. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit předmětný pozemek je prodávající a prodávající práva ze zákazu zcizení předmětného pozemku přijímá a kupující 2 se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
 - b) Kupujícímu 2 se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zatížit předmětný pozemek. Tento zákaz zatížit předmětný pozemek se zřizuje jako právo obligační i věcné do 19. 11. 2021. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit předmětný pozemek je prodávající a prodávající práva ze zákazu zatížení předmětných pozemků přijímá a kupující 2 se zavazuje tato práva prodávajícího respektovat a trpět.
 - c) Zákaz zcizení dle odst. a) tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zcizením bude uspokojení pohledávky úvěrující osoby z titulu úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu v souladu s kupní smlouvou na předmětném pozemku.
 - d) Zákaz zatížení dle odst. b) tohoto článku se nevztahuje na případy, kdy účelem zatížení bude zajištění pohledávky úvěrující osoby z titulu úvěru poskytnutého na realizaci výstavby Projektu v souladu s kupní smlouvou na předmětném pozemku nebo zřízení služebností inženýrských sítí, stezky nebo cesty ve prospěch správce inženýrských sítí potřebných pro výstavbu a provoz stavby Projektu dle kupní smlouvy a dále se nevztahuje na zřízení služebností stezky a cesty ve prospěch sousedních pozemků.
 - e) Správní poplatek za podání návrhu na vklad zákazu zcizení a zatížení dle předchozích odstavců uhradí kupující 2.



Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, z čehož každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Ujednání kupní smlouvy, ve znění pozdějších dodatků, tímto dodatkem č. 3 nedotčená zůstávají v celém rozsahu platná.
3. Smluvní strany se dohodly, že tento dodatek – ať už je dána povinnost jej uveřejnit dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněn společně s kupní smlouvou 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 tohoto dodatku včetně kupní smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava. Nezakládá-li však uveřejnění tohoto dodatku včetně kupní smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jeho uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto dodatku v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující dodatek včetně kupní smlouvy se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění dodatku včetně kupní smlouvy také druhé smluvní straně.
4. Záměr změny kupní smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 10. 2. 2021 do 26. 2. 2021 pod poř. č. 88/21.
5. O uzavření tohoto dodatku rozhodlo Zastupitelstvo statutárního města Opavy dne 29.03.2021 usnesením číslo 574/15/ZM/21 odst. 1.

V Opavě dne 12. 07. 2021 V Opavě dne 26/04/2021 V Opavě dne 24/05/2021

Za prodávajícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor



Za kupujícího 2:

Pavel Odložilík
jednatel

Za kupujícího 1:

Roman Košťál
jednatel

Jaroslav Pírek
jednatel



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:	5eabx4t
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 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
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 m², z pozemku parc. č. 2349/9 byla oddělena část pozemku označená novým parc. č. 2349/35 o výměře 9412 m² 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 m², celková výměra uvedených pozemků činí 25.393 m² 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 nabývaných 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 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/m²**, 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. 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 započetí 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 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. 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.
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. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou 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 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. Nezasílí-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 Křupala
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

