

**Žadatel: ZAALEX s.r.o. - Ing. Zdeněk Kostřica**

**Sídlo:** K Rybníčkům 9, Otice

## **Věc: žádost o prodloužení platnosti smlouvy** **(výstavba 3. etapy bytového domu)**

Počátkem roku 2009 oslovil žadatel město Opava o možnost výstavby bytového domu na pozemcích SMO v lokalitě ulic Nákladní a Kasárenská. Vedení města spolu s odborem hlavního architekta souhlasilo s dostavbou nároží.

S Ing. Kostřicou byla dne 29.5.2009 uzavřena smlouva, na jejímž základě byl oprávněn realizovat výstavbu dvou bytových domů, přičemž bylo dohodnuto, že po dokončení příslušné etapy stavby a vydání kolaudačního souhlasu město prodá Ing. Kostřicovi části předmětných pozemků, které budou přímo zastavěny danou etapou stavby.

Pozemky pod I. a II. etapou bytového domu jsou již prodány.

Společnost ZAALEX následně řešila výstavbu III. etapy bytového domu, která by se dotýkala pozemků ve vlastnictví SMO - zastavěných stavbami garáží (dnes již ve vlastnictví žadatele) a veřejným parkovištěm. (pozemek parc.č. 277/5 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 277/6 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 277/10 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 277/8 – zastavěná plocha a nádvoří, části pozemku parc.č. 278/13 – ostatní plocha, části pozemku parc.č. 278/2 – zahrada, části pozemku parc.č. 277/1 – ostatní plocha a pozemku parc.č. 289/1 – zahrada, vše k.ú. Opava – Předměstí)

V případě prodeje pozemků pro výstavbu III. etapy bytového domu by SMO přišlo o veřejné parkoviště, bylo tedy navrženo řešení vybudovat náhradní parkoviště na pozemcích parc.č. 1676/1, 1676/3, 1678/1, 1680/1 a 1680/2, k.ú. Opava – Předměstí.

Dne 7.3.2017 byla se společností ZAALEX uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní, jejímž předmětem byl budoucí prodej pozemků spojených III. etapou stavby bytového domu za podmínky vybudování náhradního parkoviště v co největším rozsahu i za podmínky doplacení ze strany SMO. Konkrétně do 5-let od uzavření této smlouvy (tj. 7.3.2022) mělo dojít k naplnění těchto podmínek:

- budoucí kupující se stane vlastníkem všech garáží, stojících na pozemcích parc. č. 277/8, parc. č. 277/10, parc. č. 277/5, parc. č. 277/6, k.ú. Opava – Předměstí - splněno
- nabude právní moci územní rozhodnutí pro budoucího kupujícího k výstavbě bytového domu na předmětných pozemcích v místě dle schématického zákresu, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy,
- nabude právní moci územní rozhodnutí pro výstavbu náhradního parkoviště blíže specifikovaného studií, jež je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy,
- budoucímu prodávajícímu bude zaplacená kupní cena specifikovaná v čl. IV této smlouvy.

V termínu byla naplněna pouze první podmínka, společnost tedy požádala o prodloužení platnosti smlouvy (25.3.2022).

Vedení města dne 12.4. 2022 souhlasilo s prodloužením platnosti smlouvy o 3 roky za stelných podmínek jako doposud (vzhledem k předpokládanému navýšení ceny u stavby parkoviště)

Vzhledem k tomu, že nedošlo k naplnění podmínek v plném rozsahu a smlouva o budoucí smlouvě kupní tak pozbyla platnosti, nelze již smlouvu dodatkovat. **Bylo třeba vyhlásit nový záměr prodeje pozemků.** K vyhlášenému záměru prodeje se přihlásila pouze spol. ZAALEX.

*(MK 2016 doporučuje prodej pozemků na výstavbu bytového domu, podporuje výstavbu parkoviště s co největší kapacitou, byť za spoluúčasti města*

*UK 2016: lze jednoznačně záměr zástavby lokality "Kasárenská" podpořit, včetně úmyslu dostavby a uzavření celého bloku - jedná se o lokalitu v těsné vazbě na centrum města, kterou je žádoucí doplňovat o městotvorné prvky - bloková a vícepodlažní zástavba, navíc s obytnou funkcí.*

**RMO:**

14.12.2016, **schválen záměr prodeje**

**27.4.2022 schvaluje záměr prodeje, č.u: 4417/105/RM/22, zveřejněno: č. 241/22 (29.4. – 16.5.22)**

*Navržená kupní cena pozemků je: pod stavbami garáží... 500,00 Kč/m<sup>2</sup> – cena dle zásad  
ostatní pozemky... 2.380,00 Kč/m<sup>2</sup> – cena dle ZP 2016*



## Smlouva o budoucí smlouvě kupní

### Článek I.

#### Smluvní strany

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

dále také jen „**budoucí prodávající**“

Budoucí kupující: **ZAALEX s.r.o.**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C,  
vložka 10021  
Se sídlem: **K Rybníčkům 9, 747 81 Otice**  
IČ: **47666978**  
DIČ: **CZ47666978**  
Zastoupen: **Ing. Zdeňkem Kostřicou, jednatelem**  
ID datové schránky: **672cise**

dále také jen „**budoucí kupující**“

## **Článek II. Úvodní ustanovení**

**(1)** Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 277/1, parc. č. 277/5, parc. č. 277/6, parc. č. 277/8, parc. č. 277/10, parc. č. 278/2, parc. č. 278/13, parc. č. 289/1, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro obec Opava, k.ú. Opava - Předměstí, na LV č. 3618 (dále také jen „**předmětné pozemky**“).

**(2)** Budoucí kupující je stavební firmou, která má zájem na shora uvedených pozemcích, svým jménem, na vlastní odpovědnost a do svého vlastnictví, postavit bytový dům včetně podzemních garáží (dále také jen „**bytový dům**“). Předpokládané umístění bytového domu na předmětných pozemcích je specifikováno zákresem v katastrální mapě, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

## **Článek III. Uzavření budoucí kupní smlouvy**

**(1)** Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují spolu uzavřít kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající převede do vlastnictví budoucího kupujícího za kupní cenu, stanovenou níže uvedeným způsobem, nově vzniklé pozemky oddělené (sloučené) geometrickým plánem z předmětných pozemků v rozsahu specifikovaném ve schématickém zákresu v katastrální mapě, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy, a to do 5 měsíců od doručení výzvy k jejímu uzavření. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran po kumulativním splnění těchto podmínek:

- a) nabude právní moci územní rozhodnutí pro budoucího kupujícího k výstavbě bytového domu na předmětných pozemcích specifikovaných zákresem v katastrální mapě, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy,
- b) nabude právní moci územní rozhodnutí pro výstavbu náhradního parkoviště blíže specifikovaného studií, která je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy,
- c) budoucímu prodávajícímu bude zaplacena kupní cena specifikovaná v čl. V této smlouvy.

**(2)** Nebude-li některá z podmínek podmiňujících uzavření budoucí kupní smlouvy splněna do tří let od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě kupní, pozbývá tato smlouva, a to již bez dalšího, uplynutím této tříleté lhůty své platnosti a účinnosti.

**(3)** Tato smlouva rovněž zaniká, pokud budoucí kupující nezplatí kupní cenu specifikovanou v čl. V této smlouvy a nevyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy podle odst. 1 tohoto článku do jednoho roku po splnění podmínek specifikovaných v odst. 1 tohoto článku pod body a) a b). Splnění každé z těchto podmínek je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu ihned písemně oznámit a příslušnými dokumenty prokázat.

## **Článek IV. Specifikace předmětu budoucího převodu**

**(1)** Výměry převáděných pozemků, jakož i jejich specifikace co do parcelního čísla, budou stanoveny geometrickým plánem, který se souhlasem budoucího prodávajícího nechá vypracovat na vlastní náklad budoucí kupující, a to s přihlédnutím k dokumentaci, jež byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí (budoucí prodávající je srozuměn s tím, že

může dojít k drobným posunům v umístění stavby bytového domu na předemtných pozemcích oproti umístění specifikovanému v příloze č. 1 této smlouvy), jež je veřejnoprávní podmínkou pro realizaci výstavby předemtného bytového domu.

(2) Ihned po zpracování příslušného geometrického plánu je budoucí kupující povinen tento geometrický plán doručit budoucímu prodávajícímu.

## **Článek V. Kupní cena a její splatnost**

(1) Kupní cena jednotlivých částí přemtnu budoucího prodeje je specifikována v nedílné příloze č. 1. Jednotkové ceny za jeden metr čtvereční příslušných částí pozemků, uvedené v příloze č. 1 představují základ daně a budou navýšeny o příslušnou sazbu DPH. Kupní cena bude stanovena podle výměry převáděných pozemků stanovené v geometrickém plánu a podle rozlišení převáděného pozemku, případně jeho části, dle jeho stávajícího určení, popřípadě budoucího určení, a to takto:

- a) za pozemky pod stávajícími garážemi, tj. pozemky parc. č. 277/5, parc. č. 277/6, parc. č. 277/8 a parc. č. 277/10 se stanovuje kupní cena ve výši **500,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**
- b) za pozemky pod budoucí stavbou bytového domu se kupní cena stanovuje na základě dohody (základní ocenění dle znaleckého posudku č. 384-15/16 vyhotoveného soudním znalcem Ing. Janou Kašparovou ze dne 18. 8. 2016) ve výši **2.380 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**, přičemž do této výměry se nezahrnuje výměra přemtných pozemků zastavěných garážemi, když cena těchto pozemků (pod garážemi) je stanovena částkou 500,- Kč/m<sup>2</sup> (viz předcházející odstavec).
- c) za pozemky nad podzemním parkovištěm, pro vjezd a schodiště **800 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**, jako za pozemky přináležící k bytovému domu
- d) od výsledné kupní ceny dané součtem odstavců a), b) a c) bude dále odečtena hodnota věcného břemene průchodu a průjezdu zatěžujícího pozemek parc. č. 277/1 v rozsahu dle geometrického plánu číslo 4570-5092-2011 ze dne 12/8/2011, a to ve výši **60.050,- Kč**, stanovené znaleckým posudkem č. 384-15/2016 vyhotoveným Ing. Janou Kašparovou.

Výše uvedené kupní ceny přemtných pozemků pod písmenem a), b) a c) představují základ daně a budou navýšeny o DPH v aktuálně platné výši ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

(2) Budoucí prodávající se zavazuje doručit budoucímu kupujícímu platební údaje, tj. výši kupní ceny, způsob jejího určení včetně znaleckého posudku, z něž vycházel při určení kupní ceny za pozemky uvedené v předchozím odstavci pod bodem b) a c), a dále číslo bankovního účtu a variabilní symbol, na který má být kupní cena zaplácena, to vše do 30-ti dnů poté, co příslušný správní orgán nebo budoucí prodávající doručí budoucímu kupujícímu souhlas tohoto orgánu s rozdělením přemtných pozemků podle geometrického plánu vypracovaného pro účely převodu vlastnického práva podle této smlouvy a co bude budoucímu prodávajícímu doručeno i příslušný geometrický plán vymezující přemtn přemtnu.

(3) Kupní cena je splatná do 30-ti dnů poté, co budoucí kupující obdrží shora uvedené platební údaje. Proávající vystaví kupujícímu na přijatou úhradu kupní ceny fakturu s náležitostmi daňového dokladu.

## Článek VI. Výstavba náhradního parkoviště

(1) Vzhledem k tomu, že výstavbou bytového domu dojde ke zrušení 20 parkovacích míst situovaných na pozemku parc. č. 277/1, v k.ú. Opava – Předměstí (dále také jen „**stávající parkoviště**“), dohodly se smluvní strany, že budoucí kupující pro budoucího prodávajícího zbuduje na pozemcích parc. č. 1676/1, parc.č. 1676/3, parc.č. 1678/1, parc.č. 1680/1, parc.č. 1680/2, parc.č. 2922/13 a parc.č. 2924/12 vše k.ú. Opava – Předměstí, které jsou ve vlastnictví budoucího prodávajícího, náhradní parkoviště s 33 parkovacími místy, a to podle projektové dokumentace, „Parkoviště ulice Rybářská, Opava“ zpracovanou v září 2018 Ing. Martinem Svetlánským, jež je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy (dále také jen „**náhradní parkoviště**“). Náhradní parkoviště nebude představovat samostatnou nemovitou věc a stane se součástí výše citovaných pozemků budoucího prodávajícího. Předpokládaná cena stavebních prací souvisejících se zbudováním náhradního parkoviště je odhadnuta rozpočtem projektanta Ing. Miloše Martiníka č. 487/05/16 na částku 2.041.686,- Kč bez DPH.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za vybudování náhradního parkoviště, zaplatí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu cenu ve výši **940.240,- Kč bez DPH**. Tuto cenu, navýšenou o DPH v aktuálně platné výši, budoucí prodávající uhradí budoucímu kupujícímu do 30-ti dnů od doručení faktury vystavené s náležitostmi daňového dokladu. Fakturu je budoucí kupující oprávněn vystavit po dokončení stavby náhradního parkoviště bez vad a nedodělků a po nabytí možnosti náhradní parkoviště legálně užívat.

(3) Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující není povinen zahájit realizaci stavby náhradního parkoviště dříve, než mu bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí týkající se stavby bytového domu. Budoucí kupující se zavazuje dokončit stavbu náhradního parkoviště před zahájením výstavby předmětného bytového domu, tzn. že do dokončení stavby náhradního parkoviště musí být umožněno neomezené užívání stávajícího parkoviště.

(4) Stavbu náhradního parkoviště se budoucí kupující zavazuje realizovat do 12 měsíců od jejího zahájení. V případě prodloužení s dokončením stavby náhradního parkoviště je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení. Zahájením výstavby náhradního parkoviště se rozumí protokolární předání staveniště budoucímu kupujícímu budoucím prodávajícím. Staveniště se budoucí prodávající zavazuje předat budoucímu kupujícímu do tří pracovních dnů od doručení výzvy budoucího kupujícího. Dokončením stavby náhradního parkoviště se rozumí zhotovení stavby bez vad a nedodělků, protokolární předání dokončené stavby budoucímu prodávajícímu a vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného aktu, na základě něhož bude možné náhradní parkoviště legálně užívat; skutečnost, že stavbu náhradního parkoviště je možno legálně užívat, je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu ihned písemně oznámit a příslušnými dokumenty prokázat.

(6) Budoucí kupující se zavazuje při realizaci stavby náhradního parkoviště dodržovat podmínky provádění stavby, které jsou nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy.

(7) Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující poskytne budoucímu prodávajícímu záruku za jakost stavby náhradního parkoviště v délce 60 měsíců od protokolárního předání dokončené stavby náhradního parkoviště budoucímu prodávajícímu nebo ode dne, od kterého bude možno náhradní parkoviště legálně užívat, přičemž rozhodující je den pozdější; prohlášení o této záruce je budoucí kupující povinen předat budoucímu prodávajícímu spolu s předáním stavby náhradního parkoviště.

**(8)** Veřejnoprávní podmínky pro realizaci výstavby náhradního parkoviště (stavební povolení apod.) je povinen zajistit na vlastní náklady budoucí kupující.

**(9)** Budoucí prodávající se zavazuje vystavit souhlas s umístěním stavby náhradního parkoviště na dotčených pozemcích pro potřeby územního řízení a stavební povolení.

**(10)** V případě, že budoucí kupující nesplní svůj závazek specifikovaný v odst. 4 tohoto článku z důvodu na své straně, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Povinnost uhradit smluvní pokutu se nevztahuje na případy, kdy stavba náhradního parkoviště nemohla být realizována z důvodu, který budoucí kupující nemohl ovlivnit, zejména z důvodu neposkytnutí součinnosti budoucím prodávajícím pro získání stavebního povolení nebo z důvodu negativních stanovisek orgánů státní správy k realizaci stavby náhradního parkoviště, které nebyly způsobeny nedostatky na straně budoucího kupujícího (v jeho podáních správním orgánům či jejich přílohách apod.).

**(11)** V případě, že podle této smlouvy nebude uzavřena kupní smlouva z důvodů na straně budoucího prodávajícího, bude budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pozemků budoucího prodávajícího v souvislosti s realizací stavby náhradního parkoviště. Na úhradu protihodnoty se započítá případně uhrazená cena za vybudování náhradního parkoviště podle odst. 2 tohoto článku.

## **Článek VII. Odstoupení od smlouvy**

**(1)** Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže:

- a) budoucí kupující se ocitne v prodlení se zaplacením kupní ceny po dobu alespoň jednoho měsíce, nebo
- b) budoucí kupující bude provádět stavbu náhradního parkoviště v rozporu s touto smlouvou a nezjedná nápravu ani do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího k nápravě nebo
- c) budoucí kupující poruší jinou povinnost vyplývající z této smlouvy a na výzvu budoucího prodávajícího ke zjednání nápravy tuto nápravu nezjedná ani v přiměřené době budoucím prodávajícím určené.

**(2)** Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže:

- a) nebude budoucímu kupujícímu ve lhůtě 12-ti měsíců od doručení žádosti na příslušný stavební úřad vydáno územní rozhodnutí nezbytné pro realizaci výstavby předmětného bytového domu, nebo
- b) se budoucímu kupujícímu nepodaří vyjednat s vlastníky pozemku parc. č. 289/2 nebo vlastníky pozemku parc. č. 290/2 takovou změnu zapsaného věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 277/1, vše v k.ú. Opava – Předměstí, která by umožňovala realizaci výstavby bytového domu.

## **Článek VIII. Návrh na vklad**

Budoucí prodávající se zavazuje smluvními stranami uzavřenou kupní smlouvu o převodu pozemků dle této smlouvy doručit na Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální

pracoviště Opava neprodleně po jejím uzavření. Správní poplatek spojený s vkladovým řízením uhradí budoucí kupující.

### **Článek IX. Závěrečná ujednání**

**(1)** Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jejich podepsání po dvou stejnopisech.

**(2)** Veškeré změny této smlouvy lze provést pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran na téže straně příslušného dokumentu.

**(3)** Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré možné úsilí k naplnění této smlouvy, jakož i práv a povinností z této smlouvy pro strany vyplývajících.

**(4)** Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, shledaly obsah v souladu s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.

**(5)** Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku.

**(6)** Záměr prodat pozemky města na základě této smlouvy o budoucí kupní smlouvě byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy v době od 29.4.2022 do 16.5.2022 pod č. 241/22.

**(7)** 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 statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna 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)** Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne .....2022 usnesením č.../22 ZM 17, odst. , písm. .

V Opavě dne .....

V Opavě dne

Za budoucího prodávajícího

Za budoucího kupujícího

.....  
Ing. Tomáš Navrátil  
primátor

.....  
Ing. Zdeněk Kostřica  
jednatel







**Podmínky provádění stavby parkoviště**

Zhotovitel se zavazuje, že celkový souhrn vlastností provedeného díla bude odpovídat platné právní úpravě, českým technickým normám a projektové dokumentaci. K tomu se zavazuje používat pouze materiály a konstrukce vyhovující požadavkům kladeným na jejich jakost a mající prohlášení o shodě. Smluvní strany se dohodly na I. jakosti použitých materiálů.

Zhotovitel se zavazuje provést dílo svým jménem a na vlastní odpovědnost. V případě, že pověřil provedením části díla jinou osobu, má zhotovitel odpovědnost jako by dílo provedl sám.

Jakékoliv změny oproti schválené projektové dokumentaci musí být předem písemně odsouhlaseny objednatelem.

Zhotovitel je povinen respektovat a plnit podmínky obsažené v pravomocných rozhodnutích správních orgánů a ve všech dalších vyjádřeních vydaných oprávněnými orgány a správci vč. správců sítí dotčených prováděnou stavbou.

Zhotovitel se zavazuje uhradit objednateli poplatky, sankce, škody a náklady vzniklé z důvodu nedodržení podmínek pravomocných rozhodnutí nebo závazných vyjádření orgánů státní správy. Rovněž uhradí náklady vzniklé nedodržením obvodu staveniště.

Zhotovitel na vlastní náklady zabezpečí veškerá povolení nezbytná k provedení díla.

Zhotovitel zajistí dílo tak, aby nedošlo k ohrožování a nadměrnému nebo zbytečnému obtěžování okolí stavby a ke znečišťování komunikací.

Zhotovitel bude v dostatečném časovém předstihu informovat dotčené subjekty - vlastníky popř. nájemce přilehlých nemovitostí o časovém harmonogramu stavby a s tím spojených omezeních.

Zhotovitel bude minimálně znečišťovat okolí stavby a zabezpečí každodenní úklid.

Zhotovitel zajistí obslužný provoz a přístup pohotovostním a požárním vozidlům.

Zhotovitel je povinen se řídit pokyny vydanými státními orgány v průběhu povolování stavby a plnit všechny povinnosti z nich vyplývající.

Zhotovitel se zavazuje realizovat práce vyžadující zvláštní způsobilost nebo povolení podle příslušných předpisů osobami, které tuto podmínku splňují.

Zhotovitel je povinen provedené stavební práce, zařizovací předměty a výrobky zabezpečit před poškozením a krádežemi až do předání díla nebo jeho části objednateli, a to na vlastní náklady.

Zhotovitel vyzve objednatele písemně nejméně 3 pracovní dny předem k prověření kvality prací, jež budou dalším postupem při zhotovování díla zakryty nebo se stanou nepřístupnými. V případě, že se na tuto výzvu objednatel bez vážných důvodů nedostaví, může zhotovitel pokračovat v provádění díla po předchozím písemném upozornění objednatele.

Zhotovitel vyzve písemně kromě objednatele i správce inženýrských sítí dotčených stavbou k jejich kontrole a převzetí a zjištěnou skutečnost nechá potvrdit zápisem ve stavebním deníku.

Zhotovitel je povinen udržovat na staveništi pořádek a čistotu, je povinen odstraňovat odpadky a nečistoty vzniklé jeho činností.

Zhotovitel je povinen staveniště zajistit v souladu s příslušnými právními předpisy o bezpečnosti práce a technických zařízení.

Zhotovitel se zavazuje do projektové dokumentace zaznamenávat všechny provedené změny podle skutečného provedení stavby. Takto opravenou a zhotovitelem potvrzenou projektovou dokumentaci předá objednateli při předání a převzetí díla objednatelem.

Zjistí-li zhotovitel při provádění díla skryté překážky bránící řádnému provedení díla, je povinen to bez odkladu oznámit objednateli a navrhnout mu další postup.

Zhotovitel je povinen bez odkladu písemně upozornit objednatele na případnou nevhodnost realizace vyžadovaných prací.

Kvalitu prací bude zhotovitel průběžně dokladovat výsledky zkoušek, vzorků, atestů, měření, a to v rozsahu stanoveném příslušnými ČSN, EN (evropské technické normy) a dalšími platnými předpisy.

Kvalitu vstupních materiálů, polotovarů a dalších prací bude zhotovitel průběžně dokladovat.

Betony musí být vyrobeny v betonárnách, jejich kvalita musí být doložena s platnou certifikací.

Vlivem stavební činnosti nesmí dojít ke škodám na objektech, komunikacích a inženýrských sítích. Případně vzniklé škody hradí zhotovitel.

V případě, že zhotovitel bude používat stavební stroje, které vyvolávají vibrace a otřesy, zajistí si taková opatření, aby na blízkých stávajících objektech nedošlo vlivem stavební činnosti ke škodám. V opačném případě tyto škody uhradí.

Zhotovitel zajistí pro objednatele fotodokumentaci místa plnění před zahájením prací (původní stav), průběh výstavby a po ukončení prací (nový stav). Fotky budou pořízeny ze stejného místa či pohledu.

V případě, že budou při realizaci díla naplněny podmínky stanovené zákonem č. 309/2006 Sb. (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) pro vznik povinnosti objednatele určit koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi (§14 odst. 1 uvedeného zákona), pro vznik povinnosti objednatele doručit oznámení o zahájení prací (§ 15 odst. 1 uvedeného zákona) nebo vznik povinnosti objednatele zajistit zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi (§ 15 odst. 2 uvedeného zákona), je zhotovitel o takové skutečnosti povinen objednatele neprodleně informovat. Tuto povinnost má zhotovitel i v případě, že bude vzhledem ke všem okolnostem realizace díla zřejmé, že se tyto podmínky naplní později. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti zhotovitelem bude objednateli udělena sankce dle zákona č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, ve znění pozdějších předpisů, zhotovitel objednateli tuto sankci uhradí.

Zhotovitel zajistí na své náklady odvoz veškerého stávajícího využitelného materiálu dle pokynů objednatele.

Zhotovitel zajistí na své náklady výškovou úpravu všech navazujících ploch na nově rekonstruované plochy tak, aby bylo zajištěno jejich odvodnění.

Zhotovitel bude dodržovat Obecně závaznou vyhlášku č. 2/2011, o ochraně nočního klidu a regulaci hlučných činností, platnou pro území města Opavy.

Zhotovitel povede ode dne převzetí staveniště stavební deník, který se skládá z úvodního listu, denních záznamů a příloh, a bude jej na požádání předkládat objednateli.

DS 9.5.22

ČY 598 42/2022

HOK  
(STATIS.)

K  
DS

## ZÁJEM / ŽÁDOST O KOUPI POZEMKŮ

žadatel:

**ZAALEX s. r. o.**

K Rybníčkům 9, CZ - 747 81 OTICE

IČ: 47666978 , DIČ: CZ47666978

zastoupena Ing. Zdeňkem Kostřicou  
jednatelem společnosti

adresát žádosti:

**Statutární město Opava, Magistrát města Opavy**

Horní náměstí 69, 74601 Opava,

odbor majetku města

jako vlastník předmětné nemovitosti

Věc:

Statutární město Opava zveřejnilo dne 29.4.2022 na své úřední desce oznámení bod bodem 1., zn. 22-241 záměr prodeje pozemků parc. č. 277/5, 277/6, 277/8, 277/10, 289/1 a části pozemků 278/2, 277/1, 278/13 vše v k.ú. Opava- Předměstí

Společnost ZAALEX s.r.o. se přihlašuje k tomuto záměru jako zájemce o koupi výše citovaných pozemků.

Zdůvodnění:

Společnost ZAALEX s.r.o. již dříve deklarovala zájem na těchto pozemcích postavit bytový dům s podzemními garážemi a tím splnit, mimo jiné, záměr Odboru hlavního architekta o architektonickém uzavření bloku domů, které v minulých 70 létech bylo neúplné s nehodnotnou architekturou 60-80. let minulého století.

Společnost ZAALEX s.r.o. již postavila v tomto bloku již 2 bytové domy, čímž vytvořila předpoklady pro celkové uzavření.

K tomuto záměru byly sjednány se Statutárním městem smlouvy MMOPP00FGCL a dodatku č. 1 MMOPP00GUB1M. Společnost splnila částečně požadavky smluv avšak nebyla z časového hlediska smlouvy úplně splnit do data jejich platnosti.

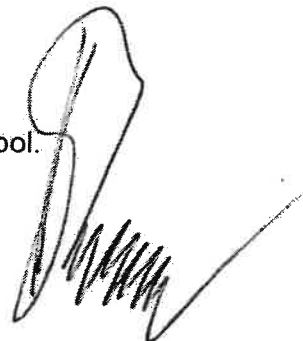
Společnost ZAALEX s.r.o. má zájem o pokračování a dokončení rozpracovaného projektu v intencích původně dohodnutých kroků a za cenových podmínek odpovídajících dříve dohodnutým parametrům.

Příprava realizace projektu bytového domu a také požadovaného náhradního parkoviště stála nemalé úsilí, spoustu jednání a stanovisek a vyžádala si do této chvíle projekční náklady cca 2.500.000,- Kč.

Pokud by vznikl požadavek úpravy některých parametrů, je společnost připravena k jednání o jejich úpravě.

V Opavě dne 9.5.2022

Ing. Zdeněk Kostřica, jednatel spol.



**ŽÁDOST O PRODLOUŽENÍ PLATNOSTI SMLOUVY**

žadatel:

**ZAALEX s. r. o.**

K Rybníčkům 9, CZ - 747 81 OTICE

IČ: 47666978 , DIČ: CZ47666978

zastoupena Ing. Zdeňkem Kostřicou

jednatelům společnosti

Foto.

adresát žádosti:

**Magistrát města Opavy.**

Horní náměstí 69, 74601 Opava,

odbor majetku města

jako vlastník předmětné nemovitosti

**Žádost o dodatek ke smlouvě**

Společnost ZAALEX s.r.o. připravuje k územnímu a stavebnímu řízení projekt výstavby bytového domu na pozemcích 277/1, 277/5, 277/6, 277/8, 277/10, části poz. 278/2 a 278/13 dle uzavřené smlouvy MMOPP00FGCL a dodatku č. 1 MMOPP00GUB1M.

Text smlouvy byl schválen Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 20.2.2017 a kupní smlouva na prodej pozemku byla podmíněna splněním následujících bodů.

- a) ZAALEX se stane vlastníkem všech garáží - bylo splněno
- b) nabude právní moci územní rozhodnutí k výstavbě bytového domu - veškerá dokumentace k ÚR byla podána na odbor výstavby dne 1.12.2021, územní řízení bylo zahájeno 11.2.2022
- c) ÚR náhradního parkoviště - zatím nebylo podáno a zahájeno
- d) kupní cena nebyla zaplácena

Zdůvodnění:

Projekt, který se v roce 2017 jevil jako řešitelný v dohodnutém pětiletém intervalu platností smlouvy se ukázal jako velice komplikovaný z toho důvodu, že v sobě zahrnoval v podstatě 2 samostatné projekty s jejich vzájemnou vázaností.

1. Projekt náhradního parkoviště byl vytvořen ve variantě 41 parkovacích míst. Statutární město vstoupilo s požadavkem zakomponování zeleně mezi parkovací místa - čímž se projekt opravoval.

Druhým komplikovaným bodem byla koncepce kruhové křižovatky, kdy byly varianty velká okružní křižovatka, malá okružní křižovatka, klasické křížení se světelnou signalizací. Čekali jsme na projekci fa Dopravoprojekt, která dlouhou dobu pracovala na celkovém provedení nové okružní křižovatky. V projektu byly vytvářeny postupně rezervy pro tyto všechny varianty.

V prostoru pod parkovištěm se nachází podzemní vodovodní řad a elektrický kabel, přičemž obě vedení musí být pro možnou výstavbu přeloženy do jiné trasy, případně jiného technického provedení. Zde se vyskytly zvýšené náklady na realizaci přeložek a probíhala jednání s vedením statutárního města ohledně spolufinancování přeložek.

Z hlediska projekce již máme souhlasy - Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice, Policie ČR odbor dopravy, Pvoodní Odry, Správa silnic MSK kraje, NIPI, MMO odbor životního prostředí, hl.architekta, dopravy, majetku města, koordinované stanovisko, Ministerstvo obrany, SmVaK, ČEZ Distribuce, GridServices - GasNet, Technické služby Opava a mnoho dalších....

Do projektu parkoviště máme investováno přes 800 000 Kč.

2. Projekt bytového domu - byla vytvořena dokumentace v rozsahu pro územní řízení avšak požadavek na adekvátní množství parkovacích míst znamenal dodatečnou smlouvu se statutárním městem na využití vedle ležícího pozemku pro postavení dvoupodlažních podzemních garáží a povolení nového sjezdu z komunikace. Při projekci vyvstalo několik požadavků na přeložky inženýrských sítí, které před zahájením nebyly známy a také se časově velmi náročné ukázalo vyřešení speciálního zakládání stavby na pilotech vzhledem ke svažitosti terénu, geologickým podmínkám, podzemní vodě a dalším vlivům. Koordinace všech těchto parametrů požadavků se stala časově mnohem náročnější, než se zdála při započetí prací na projektu.

V současné době máme platná stanoviska - souhlasy - Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice, Policie ČR odbor dopravy, Pvoodní Odry, Správa silnic MSK kraje, NIPI, MMO odbor životního prostředí, hl.architekta, dopravy, majetku města, koordinované stanovisko, Ministerstvo obrany, SmVaK, ČEZ Distribuce, GridServices - GasNet, Opatherm, Technické služby Opava , hydrogeologické posudky, a mnoho dalších....

3. Covidové období se plně promítlo svými negativními důsledky zablokovalo a zpozdilo většinu prací od projekčních, vyjadřovacích stanovisek, atd. a způsobilo minimálně roční zpoždění všech potřebných úkonů.

Na základě výše citovaného žádáme Statutární město Opava o sjednání dodatku ke smlouvě nebo o sjednání nové smlouvy tak, aby nám bylo umožněno dokončit zdárně celý projekt a následně jej realizovat.

Do obou projektů jsme investovali nemalé finanční částky, které se celkově pohybují kolem 3 milionů Kč ( se započtením kupních cen garáží) a obrovské duševní úsilí k získání všech stanovisek, projektů, dílčích studií hlučnosti, oslunění, atd.

Druhým argumentem je, že v historickém pohledu jsme zrekonstruovali bytový dům Pivovarská 7 a vedle stojící dům Nákladní 4 , postavili 2 etapy nových domů Nákladní 3002/2 a Kasárenská 3016/8, vytvořili kultivované parkoviště čímž jsme myslím dokázali, že dané úsilí zušlechťuje danou část města Opavy, kdy těmito kroky zmizela poválečná nehodnotná architektura přístřešků. Zbývá dostavět zbytek nároží a uzavřít blok do kultivovaného stavu, s jejímž návrhem přišel Odbor hlavního architekta MMO již na začátku celého projektu.

Jako vstřícný krok k žádosti navrhujeme aby byl proveden nový znalecký posudek ceny pozemku pod budoucí stavbou bytového domu, kde předpokládáme cenové navýšení vzhledem k navýšení všech cen nemovitostí. Zároveň je však potřeba provést nový posudek na rozpočtové náklady náhradního parkoviště.

děkuji,  
s pozdravem

V Opavě dne 24.3.2022

.....  
Ing. Zdeněk Kostřica  
jednatel společnosti







B+NET  
130m<sup>2</sup>

když kuchyně  
**TAK**  
KUCHYNE  
NEJÁČEK  
NOVÁ kuchyně  
PODLAHY

Kasárenská

BD



**STUDIE**  
**DOSTAVBA NÁROŽÍ KASÁRENSKÁ**  
**OPAVA**

*vypracoval*

**Zaalex**

**Zaalex s.r.o.**  
**Ing. Zdeněk Kostřica**  
**K Rybníčkům 9**  
**747 81 Otice**

### Průvodní zpráva

Studie řeší zástavbu rohu Kasárenské ulice.

Studie navazuje jako třetí etapa na původní studii z roku 2009 Ing. arch. Richarda Grody, která byla s útvarem hlavního architekta odsouhlasena jako celkové projektové vyřešení uzavření jednostranně otevřeného bytového bloku ulic Nákladní Kasárenská, Pivovarská.

Vhodnost tohoto řešení dnes podtrhuje následná výstavba obchodního centra Breda - Weinstein, která přinesla podstatné zvýšení frekvence pohybu osob a tím vyšší důležitosti příjemnějšího a uceleného vzhledu lokality.

V dnešní době se v dané lokalitě nachází nehodnotná zástavba prostor a to 4 garáže z 60. let 20. století, parkovací plocha a částečně otevřený prostor do dvorů a zahrad stávajících domů ulice Pivovarské. Město oblast zahrnuje do části se zvýšenou architektonickou ochranou. Všechny pozemky které by byly zasaženy jsou v majetku města Opavy.

Nově navrhovaný objekt navazuje ze strany od Nákladní ulice na blok dvou nových bytových domů, uzavírající zástavku k ulici Pivovarské s původní zástavbou ze začátku 20. století ze severní strany a částečně západní strany. Dostavbou 3. etapy by se blok uzavřel také z jihozápadní strany do uceleného tvaru. Způsob dostavby celého městského bloku je v návrhu naznačen.

Jedná se o pětipodlažní budovu zastřešenou sedlovou střechou s náročným řešením pootočením střechy o stejném sklonu, v suterénu je projektováno kryté podzemní parkoviště pro 27 osobních automobilů. V 1. NP nebytové prostory pro služby, v dalších podlažích menší byty, které jsou na opavském trhu žádoucí a potřebné a splňují charakter sociálního bydlení.

Do základní hmoty jsou vloženy arkýře vykonzolidované nad zatravněnou plochu vedle chodníku. Tyto jsou zastřešeny plochou střechou s odvodněním na nižší sedlovou střechu.

Arkýře jsou děleny tak, aby mohly vzniknout kryté balkóny, zároveň kryjí vstup do objektu proti dešti. Jsou lemovány dřevem pro zjemnění a oteplení vzhledu celé stavby.

V krajní sekci sousedící se stávajícím objektem směrem k ulici Pivovarské je situován průjezd do dvora, k sousednímu pozemku, a zároveň vjezd do podzemního parkoviště. Obslužnost bytů ve vyšších podlažích bude zajištěna výtahem

Výstavba obsahuje:

1 PP - podzemní parkoviště

1 NP - 5x nebytový prostor

2 NP - 5 NP - 55x malometrážní byt 34 - 65 m<sup>2</sup>

6 NP - 5x podkrovní byt

Byty jsou přístupné ze společného schodišťového prostoru nebo výtahem.

Dopravně je objekt napojen na Kasárenskou ulici.

Parkování je vyřeno 27 místy v 1PP - suterénu objektu, dále 20 místy v OC Breda formou parkovacích karet opravňujících ke vjezdu a parkování.

V Opavě 15.10.2015

Zaalex s.r.o., K Rybníčkům 9, Otice, 74781

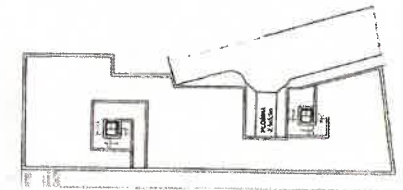
## 2015 Etapa 1



## 2017 Etapa 2



## E3 1NP - přízemí



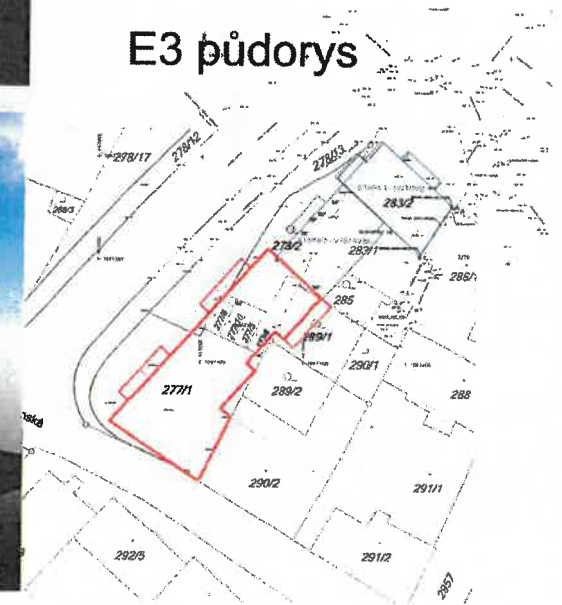
## E3 1PP - sklepní parkování



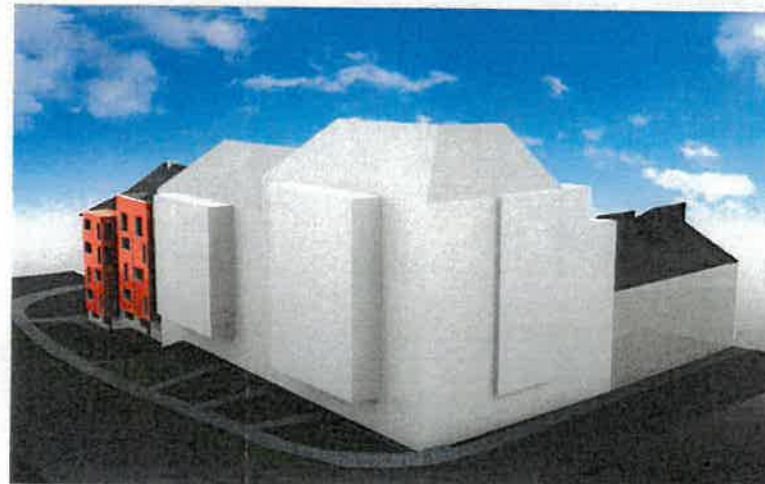
## 2018 Neuzavřený blok



## E3 půdorys



## 2020 ? Etapa 3

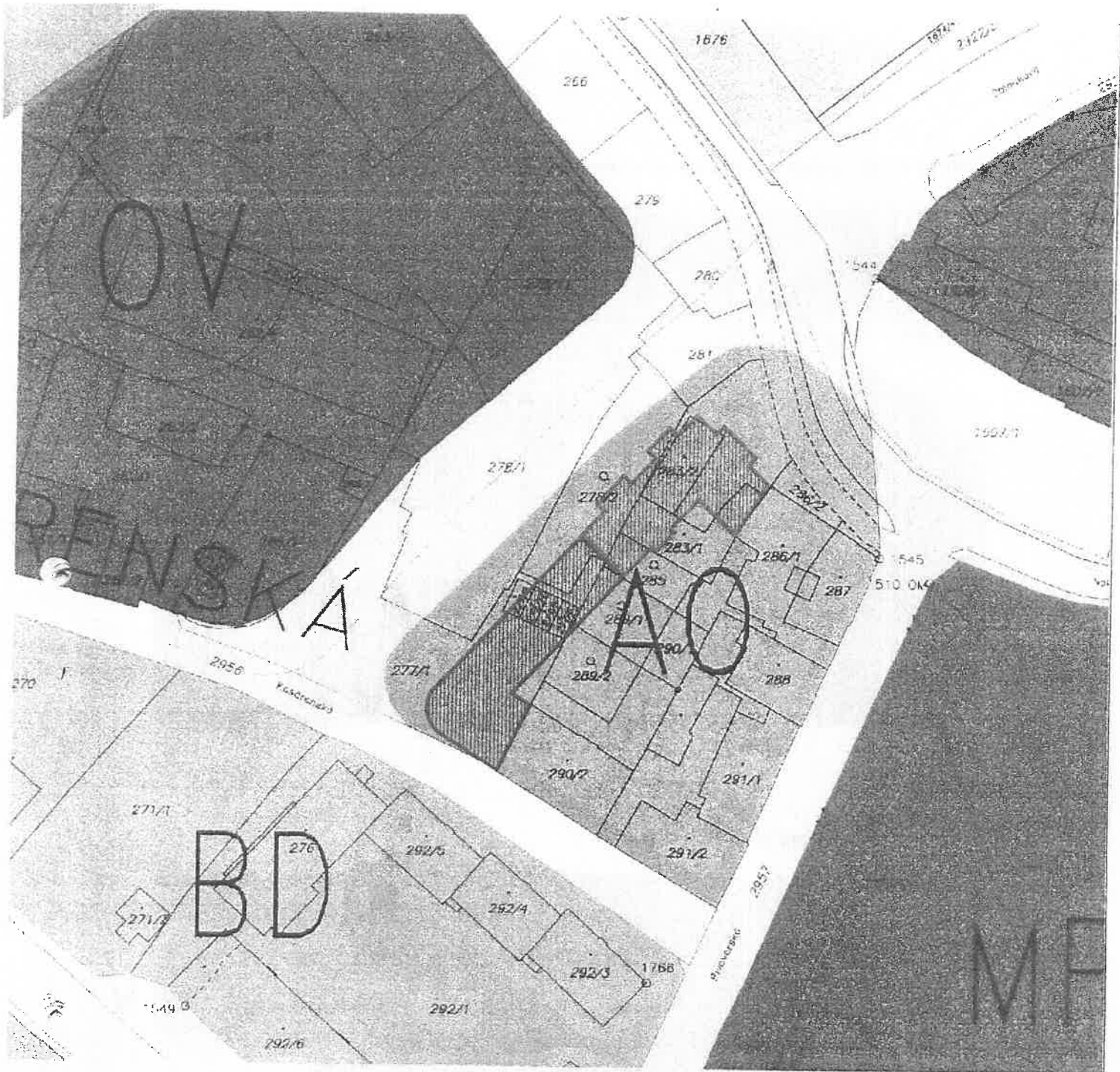


Výkres č. 02 - pohled vnější šikmý - rohový



Výkres č. 03 - pohled ulice Kasárenská





**LEGENDA**



PLOCHA ŘEŠENÉ DOSTAVBY NÁROŽÍ



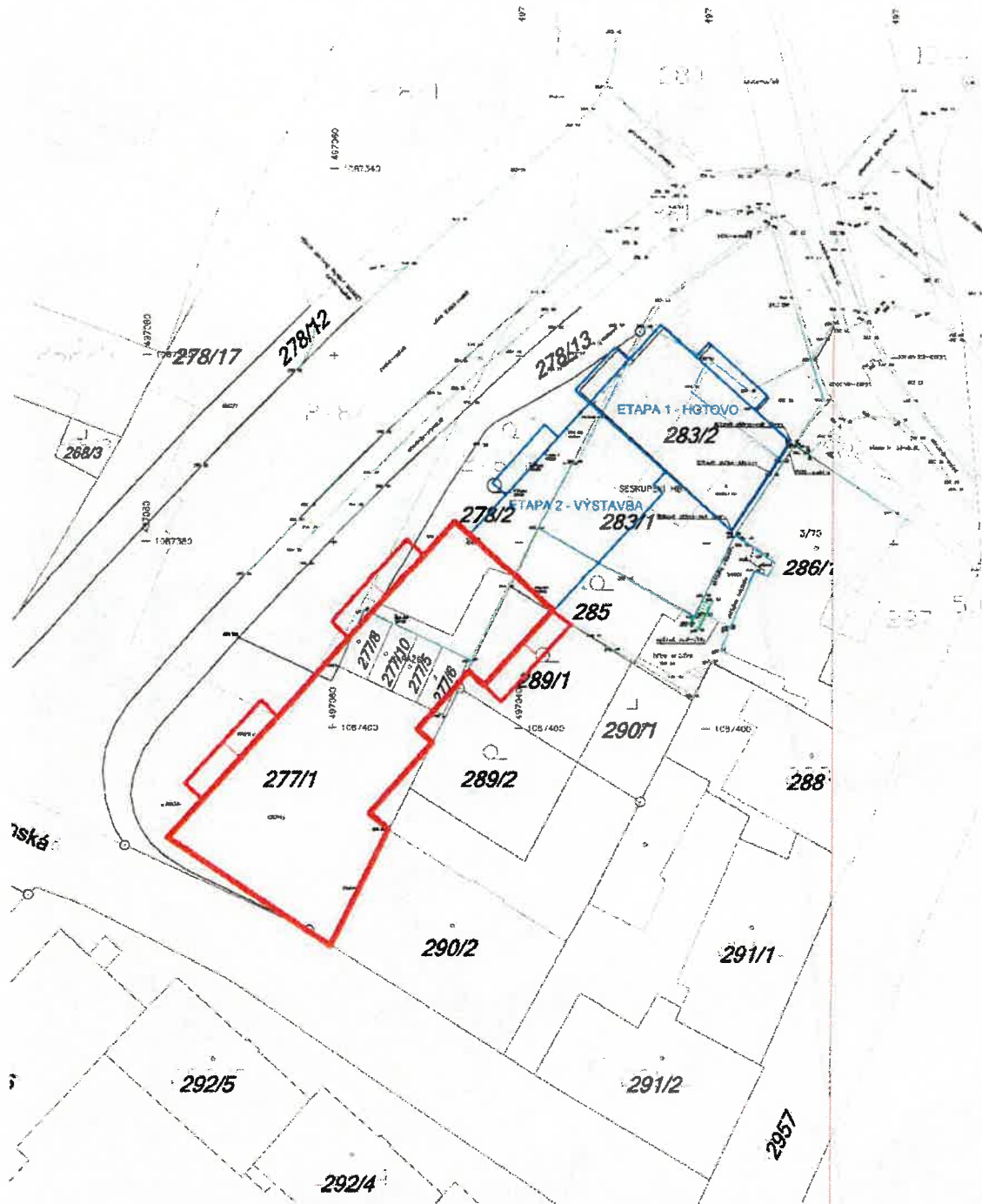
PLOCHA NAVAŽUJÍCÍ PLÁNOVANÉ ZASTAVBY

	AUTOR	PROJEKTANT	VYPRACOVAL	<b>ATELIER GHM</b> veřejná obchodní společnost Englišova 15 746 01 Opava tel., fax: 553 622 511 e-mail: atelier.ghm@iol.cz www.atelier-ghm.cz	
	INC.ARCH.GRODA		INC.ARCH.GRODA		
	INC.ARCH.DYBALIK				
REGION	MORAVSKOSLEZSKÝ	MÍSTO	OPAVA		
INVESTOR	ZAALEX s.r.o.				
STAVBA:	<b>DOSTAVBA NÁROŽÍ ULIC NÁKLADNÍ-OBLOUKOVÁ          OPAVA</b>			DATUM:	04/2009
OBSAH:	ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY			ČÍSLO ZAKAZKY:	GHM-491-1
				DRUH PROJEKTU:	ZASTAVOVACÍ STUD.
				VEŘÍKOV:	1:1000
				ČÍSLO VÝKRESU:	01



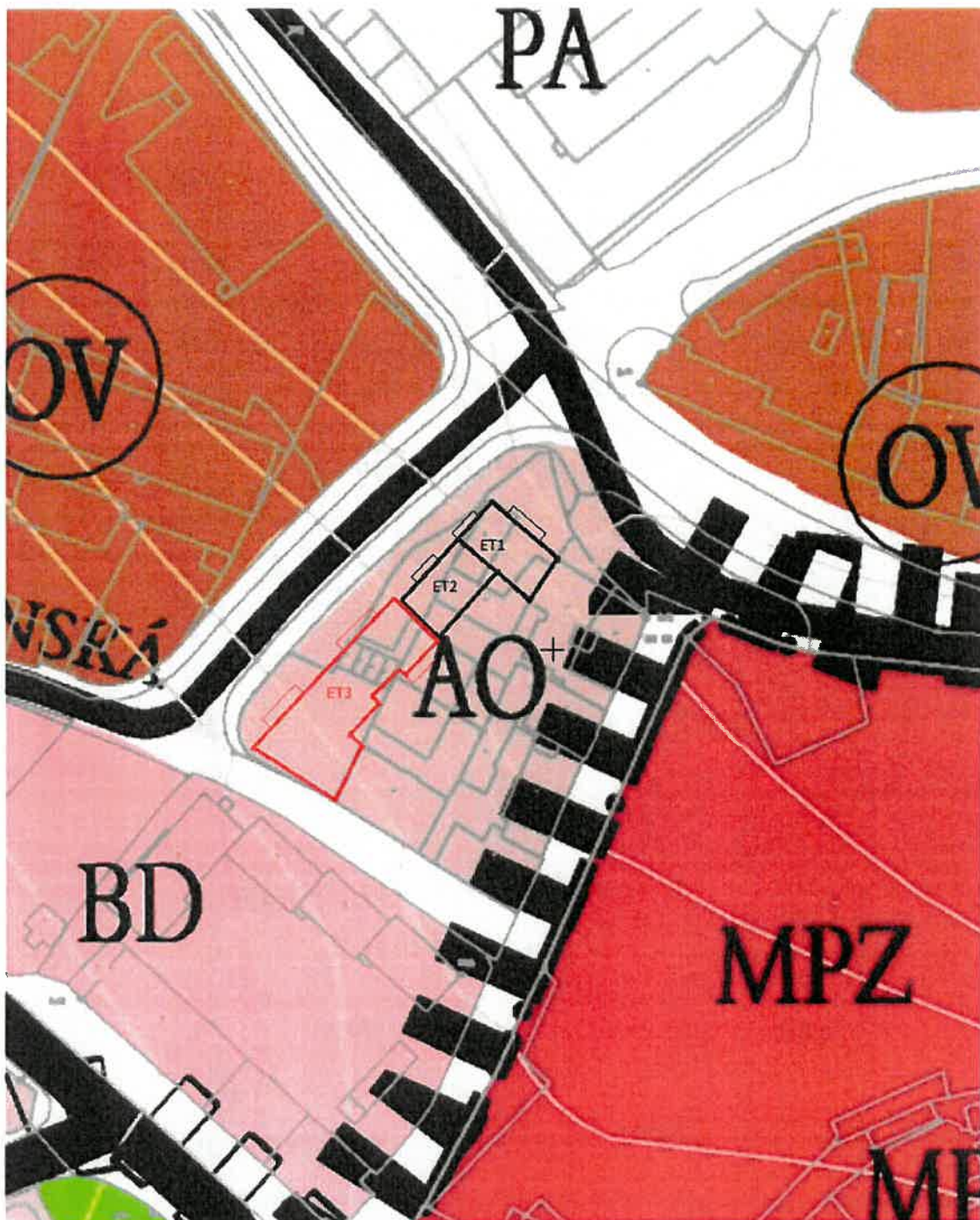
# VÝKRESOVÁ ČÁST

Výkres č. 01 - půdorys na katastrální mapě



## DOKLADOVÁ ČÁST

Územní plán se zákresem plánované výstavby



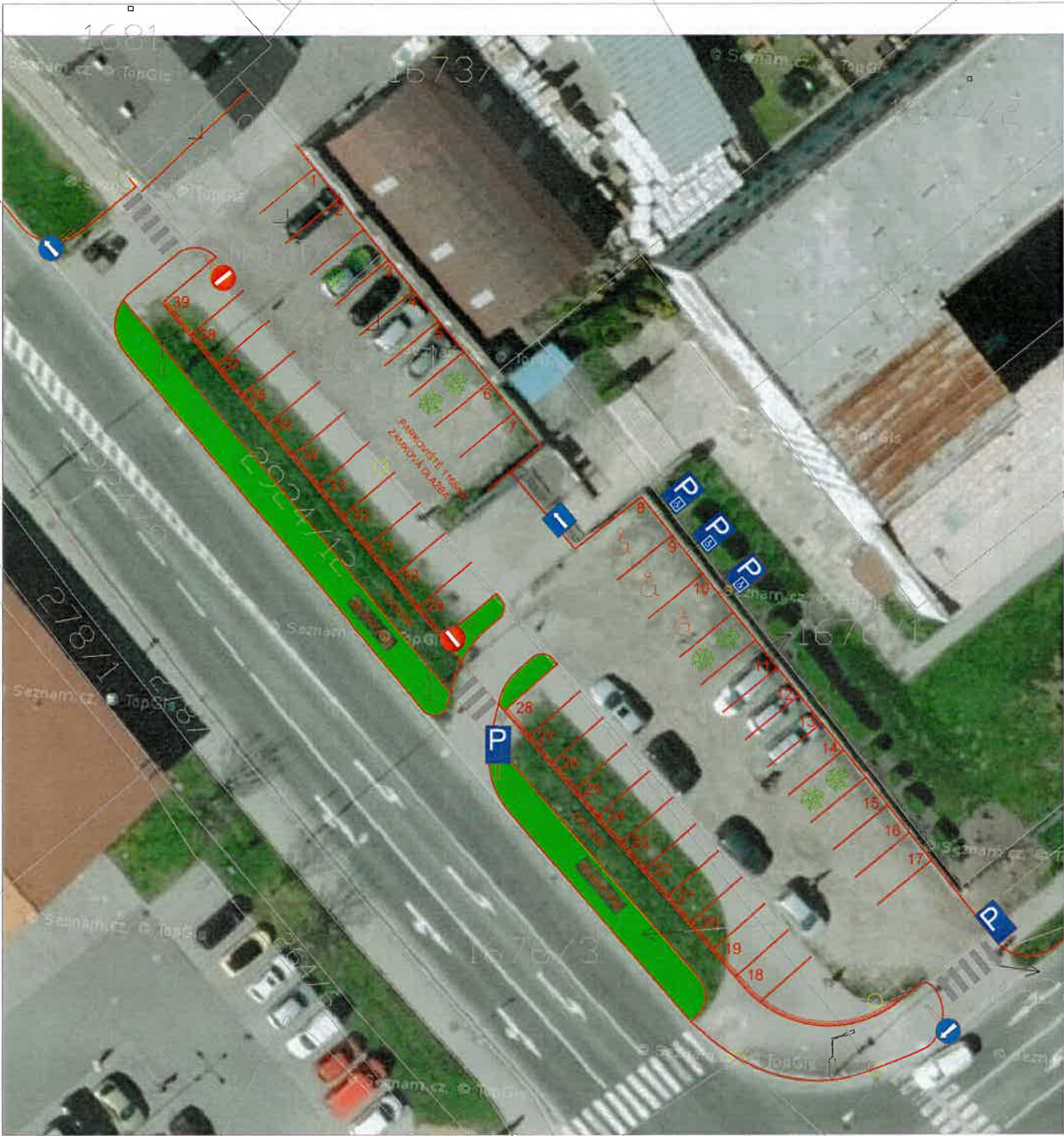
## Položkový rozpočet - předběžná cena

Projektant Ing. Miloš Martiník  
Sokolská 116, Mokré Lazce  
Stavba **Externí parkování na ulici Rybářské**

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
<b>Díl: 3</b>		<b>Svislé a kompletní konstrukce</b>				
1	3-R02	konstrukce schodišťových stupňů	mb	39,00	654,00	25 506,00
2	311232113R00	Zdivo oěrných zídek	m2	24,00	1 905,00	45 720,00
	<b>Celkem za</b>	<b>3 Svislé a kompletní konstrukce</b>				<b>71 226,00</b>
<b>Díl: 5</b>		<b>Komunikace</b>				
3	5-R01	Dodávka žulové kostky	m2	30,00	520,00	15 600,00
4	5-R02	Dodávka zámkové dlažby tl. 80 mm	m2	1 170,00	330,00	386 100,00
5	5-R02	Dodávka zámkové dlažby tl. 60 mm	m2	145,00	280,00	40 600,00
6	512533111R00	Odkopávka podloží	m3	285,00	863,00	245 955,00
7	564211111R00	Podklad ze štěrkopísku po zhutnění tloušťky 5 cm	m2	1 295,00	39,50	51 152,50
8	564962112R00	Podklad z mechanicky zpevněného kameniva tl. 20 cm	m2	1 295,00	286,50	371 017,50
9	591111000R00	Kladení dlažby z kostek žulových velkých	m2	15,00	496,00	7 440,00
10	591111000U00	Kladení dlažby z kostek žulových	m2	15,00	544,00	8 160,00
11	596211123R00	Kladení zámkové dlažby tl 80	m2	1 150,00	292,00	335 800,00
12	596211123R00	Kladení zámkové dlažby tl 60	m2	145,00	250,00	36 250,00
	<b>Celkem za</b>	<b>5 Komunikace</b>				<b>1 461 825,00</b>
<b>Díl: 91</b>		<b>Doplňující práce na komunikaci</b>				
13	91-R01	Odkopání pro obrubník	mb	150,00	90,00	13 500,00
14	917111111RT2	Osazení lež.obrub. včetně betonového lože	m	150,00	370,00	55 500,00
15	91-R02	Odvodňovací žlab D+M včetně napojení na kanalizaci	mb	75,00	990,00	74 250,00
	<b>Celkem za</b>	<b>91 Doplnující práce na komunikaci</b>				<b>143 250,00</b>
<b>Díl: 96</b>		<b>Bourání konstrukcí</b>				
16	961041000U00	Bourání konstrukcí z betonu	m3	5,00	2 390,00	11 950,00
	<b>Celkem za</b>	<b>96 Bourání konstrukcí</b>				<b>11 950,00</b>
<b>Díl: 99</b>		<b>Staveništní přesun hmot</b>				
17	998222011R00	Přesun hmot, pozemní komunikace, kryt z kameniva	t	450,00	66,90	30 105,00
	<b>Celkem za</b>	<b>99 Staveništní přesun hmot</b>				<b>30 105,00</b>
<b>Díl: D96</b>		<b>Přesuny suti a vybouraných hmot</b>				
18	199000000R00	Poplatek za skladku suti	t	410,00	300,00	123 000,00
19	512533111R00	Odvoz suti na skládku	t	410,00	235,00	96 350,00
20	979089210R00	Příplatek za každý další 1 km odvozu suti	t	2 050,00	15,60	31 980,00
	<b>Celkem za</b>	<b>D96 Přesuny suti a vybouraných hmot</b>				<b>251 330,00</b>
<b>Díl: D5a</b>		<b>Dopravní značení</b>				
21	5R-01	dodávka a montáž dopravních značek	soub	1,00	22 000,00	22 000,00
22	5R-02	JTÚ - založení trávníku, zeleň	soub	1,00	50 000,00	50 000,00
	<b>Celkem za</b>	<b>D5a Dopravní značení</b>				<b>72 000,00</b>

**CELKEM**

**2 041 686,00**



DODATKEM UPRAVENO  
NA 33 PARK. MÍST

1674/3

1674/1



IP4b

Jednosměrný provoz



IP11a

Parkoviště



IP12+01

Parkoviště pro vozidla přepravující osobu postiženou a nebo osobu těžce pohybově postiženou



C03a

Příkazáný směr jízdy vpravo



B02

Zákaz vjezdu všech vozidel

Obvodňovací žlab 15x12cm

PROJEKTANT	Ing. Miloš Martlík, Sokolská 116, Mokré Lazce	DATUM	PODPIS
VYPRACOVAL	Bc. Vít Kostřica	RAZITKO AUTORIZACE	DATUM 26.6.2016
PŘEDKLADATEL	ZAALEX s.r.o. K Rybníčkům 9, 74781 Otice, IČO 476 66 978		
NAZEV AKCE	PARKOVIŠTĚ ULICE RYBÁŘSKÁ, DPÁVA Studie - návrh členění a dopravní řešení	MĚŘITKO	1:200
VÝKRES	Situace širších vztahů - 2	VÝKRES ČÍSLO	1

1674/4  
2922/5

Oblouková

1608