

Žadatel: KP REAL SOLITATION s.r.o.

Věc: posunutí termínu zpětného odkupu pozemků, včetně navazujících termínů úhrady kupní ceny

Statutární město Opava uzavřelo dne 24. 6. 2016 kupní smlouvu se společnostmi KP REAL SOLICITATION s.r.o. a Venkato Invest s.r.o. na prodej pozemků parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí – lokalita Kačírková. (Následně došlo k majetkovému vypořádání spoluvlastnictví mezi uvedenými společnostmi a ke změně parcelních čísel.)

V Dodatku č.1 ze dne 9.7. 2019 ke zmíněné kupní smlouvě bylo ujednáno, že město Opava po dokončení projektu odkoupí zpětně části pozemků (dle přílohy), které budou zastavěny veřejně přístupnou komunikací za stejnou cenu, za kterou pozemky prodalo. Dále byl ujednáán bezúplatný převod stavby veřejně přístupné komunikace nacházející se na převáděných pozemcích, včetně veřejného osvětlení a staveb inženýrských sítí.

V dodatku je řešena splatnost zbytku kupní ceny (3.839.421,60Kč) tak, že tento zbytek bude uhrazen zápočtem oproti ceně zpětně odkupovaných pozemků (1.200,00 Kč/m² +DPH).

Převod pozemků včetně pozemních komunikací na město tak odpovídá právní úpravě (13/1997 Sb.), která předpokládá, že vlastníkem místních komunikací v obci by měla být obec.

Dle dohody o zpětném odkupu byla povinnost uzavřít kupní smlouvu do 31.12.2022. V případě neuzavření kupní smlouvy vyplývala povinnost úhrady zbylé části kupní ceny do 31.1. 2023.

Posledním dodatkem č. 7 (ZM 11.9.2023) byl termín zpětného odkupu posunut do 31.12.2023.

Z důvodu pokračujících jednání žádá společnost KP REAL o posunutí termínu zpětného převodu do 31.3 2024

(V rámci předchozích jednání požaduje spol. KP REAL upravit rozsah zpětného odkupu, tj. celé páteřní komunikace (2.203m²), oproti rozsahu specifikovaného v příloze č.1 Dodatku č. 1 kupní smlouvy. Dále žádá o úpravu rozsahu bezúplatného převodu a to o parc.č. 2349/11, představující veřejnou zeleň včetně zpevněných ploch)

Záměr: 680/23 (20.11. – 6.12. 2023)

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00N46AF

Dodatek č. 8 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 pozemku parc. č. 2348/7, pozemku parc. č. 2349/35 a pozemku 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, uzavřené mezi kupujícím 1 a kupujícím 2 v souladu s kupní smlouvou (čl. V. odst. 5 a čl. VI. odst. 3), došlo ke zrušení podílového spoluvlastnictví a k reálnému rozdělení pozemků nabytých společně kupujícím 1 a kupujícím 2 kupní smlouvou do spoluvlastnictví. Kupující 1 se tak stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/11 a kupující 2 se tak stal vlastníkem pozemku parc. č. 2349/35 ležících v katastrálním území Opava-Předměstí (dále jen „**prodané pozemky**“).
3. Kupující 1 je vyjma pozemku parc. č. 2349/11 vlastníkem dalších nově oddělených a vzniklých pozemků parc. č. 2349/54, parc. č. 2349/63, parc. č. 2349/66, parc. č. 2349/75, parc. č. 2349/80, parc. č. 2349/89, parc. č. 2349/90, parc. č. 2349/91, parc. č. 2349/92 a parc. č. 2349/93 – list vlastnický č. 14808 pro katastrální území Opava-Předměstí.
4. Kupující 2 je vyjma pozemku parc. č. 2349/35 vlastníkem dalších nově oddělených a vzniklých pozemků parc. č. 2349/53 a parc. č. 2349/74 – list vlastnický č. 14929 pro katastrální území Opava-Předměstí.
5. Ke kupní smlouvě byly uzavřeny následující dodatky:
 - Dodatkem č. 1 (PID: MMOPP00HZKUK) ze dne 28.06.2019 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 1**“) se smluvní strany dohodly na upřesnění dohodnuté výše kupní ceny, výše souvisejících nákladů včetně jejich splatnosti a na zpětném odkupu části prodaných pozemků a bezplatně přístupných veřejných pozemních komunikací na nich se nacházejících, včetně veřejného pouličního osvětlení a případných staveb inženýrských sítí, přičemž rozsah a výměra zpětného převodu byla specifikována v zákresu označeném jako Příloha č. 1 dodatku č. 1. Dodatkem č. 1 se dále smluvní strany 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 čl. V. odst. 1 kupní smlouvy výstavbu Projektu.
 - Dodatkem č. 2 (PID: MMOPP00L9VRC) ze dne 12.10.2020 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 2**“) se smluvní strany dohodly na prodloužení lhůty zahájení výstavby o dalších 6 měsíců, tj. do 19.04.2021 ve vztahu ke kupujícímu 2, včetně prodloužení doby zákazu zcizení a zatížení.
 - Dodatkem č. 3 (PID: MMOPP00LJT0V) ze dne 12. 07. 2021 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 3**“) 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.
 - Dodatkem č. 4 (PID: MMOPP00JHIKW) ze dne 17.12.2021 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 4**“) se prodávající s kupujícím 2 dohodli na zákazu zcizení a zatížení pozemků parc. č. 2349/35, parc. č. 2349/53 a parc. č. 2349/74 (pozemek parc. č. 2349/74 vznikl po uzavření dodatku č. 4 oddělením z pozemku parc.č. 2349/35) v katastrálním území Opava-Předměstí do 30. 4. 2022.
 - Dodatkem č. 5 (PID: MMOPP00JTD3W) ze dne 19.04.2022 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 5**“) se prodávající s kupujícím 2 dohodli na prodloužení lhůty pro zahájení výstavby Projektu dle kupní smlouvy pro kupujícího 2, a to do 31. 12. 2022, na zpřesnění specifikace části výstavby, k jejíž realizaci se kupující 2 zavázal v kupní smlouvě, na zákazu zcizení a zatížení pozemků parc. č. 2349/35, parc. č. 2349/53 a parc.č. 2349/74 v katastrálním území Opava-Předměstí do 31.12.2026. Prodávající a kupující 2 se dodatkem 5 dále dohodli na zrušení a náhradě stávajícího ujednání „Dohody 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“, jejíž uzavření bylo sjednáno v čl. III. odst. 9 Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě a v té souvislosti se dále dohodli na úhradě částky 2.560.938,90 Kč představující doplatek kupní ceny ve výši 2.559.614,40 Kč a souvisejících nákladů 1.324,50 Kč ve lhůtě do 30.06.2022.

- Dodatkem č. 6 (PID:MMOPP00N97J6) ze dne 09.01.2023 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 6**“) se prodávající s kupujícím 1 dohodli zejména na posunutí nejzazšího termínu pro uzavření budoucí kupní smlouvy sjednaného v čl. III odst. 9 písm. d) a písm. f) dodatku č. 1 ke kupní smlouvě, a to k datu 30.09.2023.
- Dodatkem č. 7 (PID:MMOPP00N499Z) ze dne 25.09.2023 ke kupní smlouvě (dále jen „**dodatek č. 7**“) se prodávající s kupujícím 1 dohodli zejména na posunutí nejzazšího termínu pro uzavření budoucí kupní smlouvy sjednaného v čl. III odst. 9 písm. d) a písm. f) dodatku č. 1 ke kupní smlouvě, a to k datu 31.12.2023.

Článek III. Předmět dodatku č. 8

1. Prodávající a kupující 1 se tímto dodatkem dohodli na posunutí nejzazšího termínu pro uzavření budoucí kupní smlouvy sjednaného v čl. III odst. 9 písm. d) a písm. f) dodatku č. 1 ke kupní smlouvě, a to k datu **31.03.2024**.
2. V souvislosti s posunutím termínu dle předchozího odstavce se prodávající a kupující 1 dohodli, že pokud nebude budoucí kupní smlouva s obsahem definovaným v dodatku č. 1 ke kupní smlouvě uzavřena do 31.03.2024 z důvodů nikoliv na straně města Opava, je kupující 1 povinen uhradit prodávajícímu doplatek kupní ceny ve výši 3.839.421,60 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.986,80 Kč městu Opava do 30.04.2024 bezhotovostním převodem na číslo účtu města Opavy, který je uveden v čl. I. této kupní smlouvy.
3. Prodávající a kupující 1 uzavřením tohoto dodatku dále deklarují zájem jednat o převodu dalších částí prodaných pozemků a na nich kupujícím 1 vybudované dopravní a technické infrastruktury, inženýrských sítí a veřejné zeleně, které mají sloužit pro veřejnou potřebu, do majetku města Opavy za účelem jejich řádné správy a údržby.

Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení a kupující 1 dvě vyhotovení.
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. Nezasílí-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 20.11.2023 do 6.12.2023 pod pořadovým číslem 680/23.
5. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne2023 usnesením číslo .../..ZM/23 ...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího 1:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Roman Košťál
jednatel

Jaroslav Pírek
jednatel

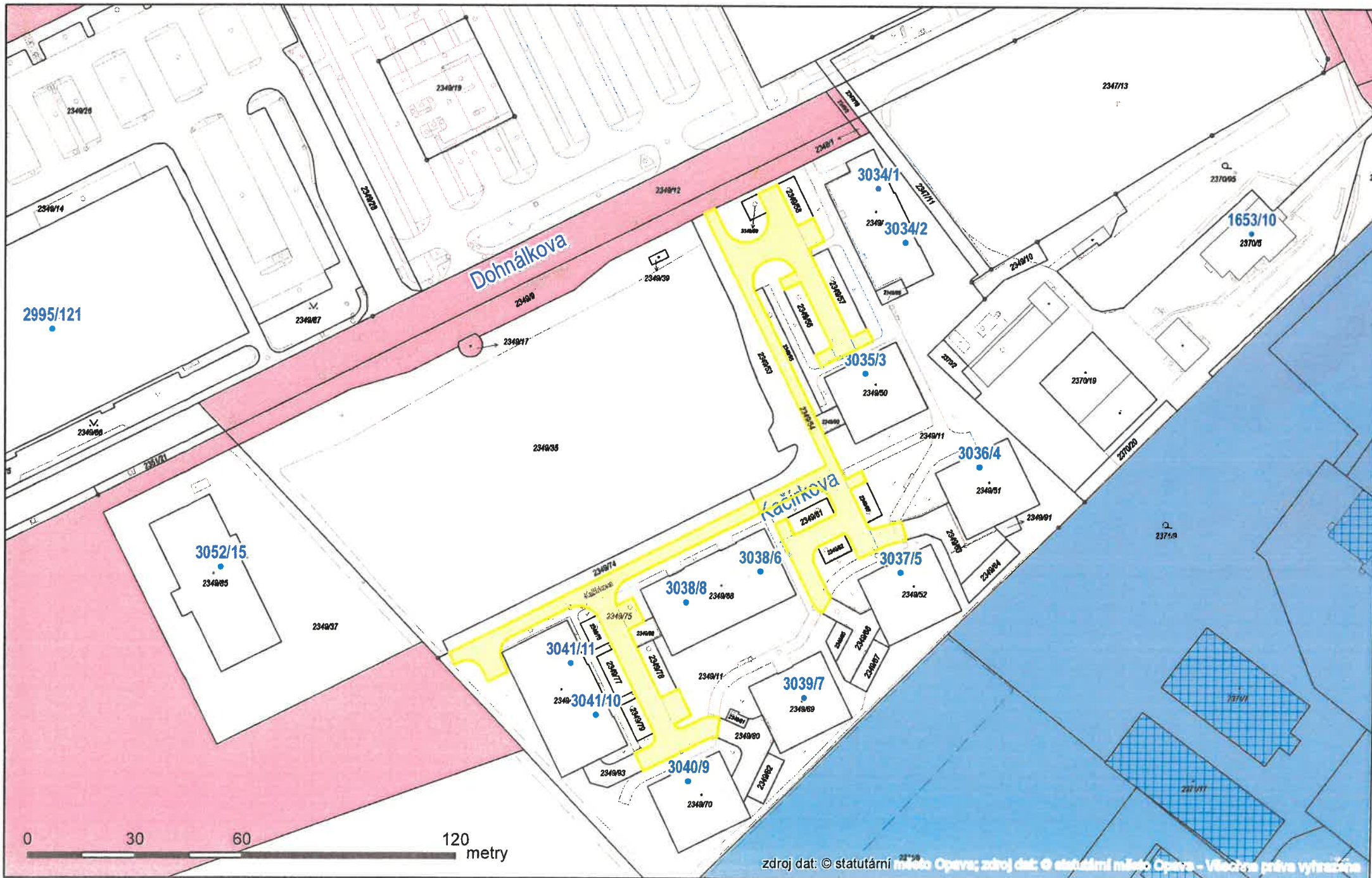
PŘÍLOHA K PŮVODNÍ DOHODĚ

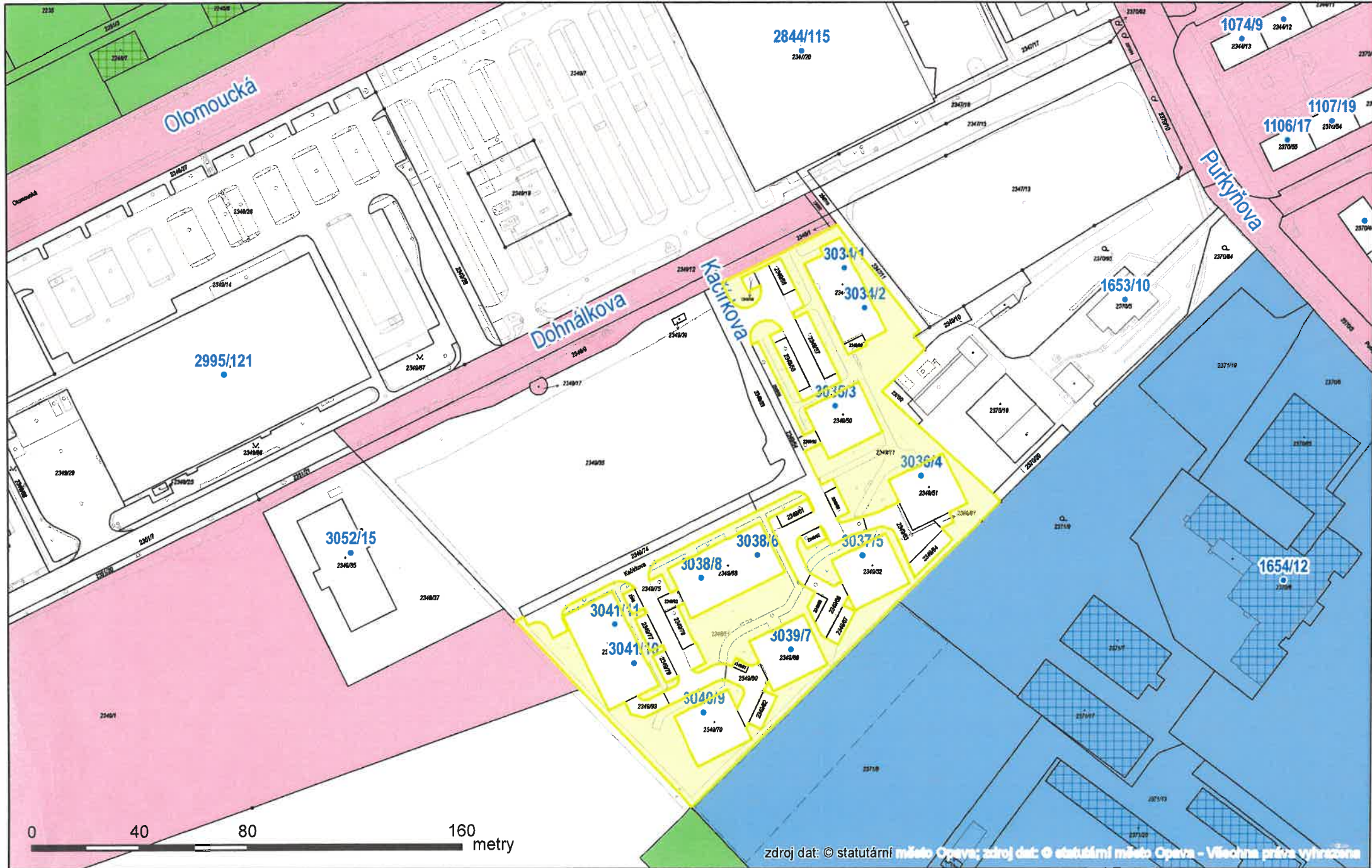
PŮVODNÍ ROZSAH ODKUPU
cca 755 m²



KP REAL SOLICITATION s.r.o.
dč. 04048954 DIČ: CZ04048954
Tel.: 602 537 1767, 603 212 736
www.kpreal.cz

[Handwritten signature]







STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



MMOPP00HZKUK

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

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Opava, Horní náměstí 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 Navráilem, 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
a Ing. Rudolfem Skočkem, 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.
3. Vzhledem k tomu, že v době uzavření kupní smlouvy nebylo postaveno najisto, zda převod pozemků dle kupní smlouvy podléhá dani z přidané hodnoty, ujednaly si smluvní strany v čl. VIII. odst. 2 kupní smlouvy, že kupní cena je dle § 36 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, základem daně a daňový režim bude následně určen v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Za účelem vyjasnění otázky uvedené v předcházejícím odstavci si prodávající vyžádal závazné stanovisko Generálního finančního ředitelství (dále jen „**GFŘ**“), které obdržel dne 28. 8. 2016 formou Rozhodnutí o závazném posouzení správnosti zařazení zdanitelného plnění z hlediska sazby daně z přidané hodnoty pod čj. 108148/16/7100-2016-050485 se závěrem, že na převod pozemků dle kupní smlouvy se vztahuje základní sazba daně.
5. Na základě výše uvedeného stanoviska GFŘ prodávající k přijatým úplatám uvedeným v čl. III. odst. 4 a 5 tohoto dodatku vystavil kupujícímu 1 daňové doklady evidenční číslo PF-2016-0-00943 na částku 18,282.960 Kč a daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-00942 na částku 9.461 Kč a kupujícímu 2 vystavil daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-00992 na částku 12,194.947 Kč. Dne 30. 11. 2016 prodávající vystavil kupujícímu 1 daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01278 ve výši 1.986,80 Kč a daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01275 ve výši 3,839.421,60 Kč. Dále prodávající vystavil kupujícímu 2 daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01279 ve výši 2,560.938,90 Kč. Tyto daňové doklady byly oběma kupujícími vráceny zpět prodávajícímu a byl zpochybněn právní titul jejich vystavení.
6. V průběhu přípravy výstavby bytových domů, za účelem jejíž realizace prodal kupní smlouvou prodávající kupujícímu 1 a kupujícímu 2 výše specifikované pozemky, se dále objevila potřeba upravit vzájemné práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z kupní smlouvy, a to ve vztahu k povinnosti kupujícího 2 zahájit ve smluveném času výstavbu Projektu definovaného kupní smlouvou a v řešení zpětného odkupu částí pozemků, na kterých se budou nacházet bezplatně přístupné veřejné pozemní komunikace, prodávajícím, včetně staveb těchto komunikací a veřejného pouličního osvětlení vztahujícího se k těmto komunikacím a dále také včetně případných staveb inženýrských sítí nacházejících se pod povrchem převáděných pozemků.
7. S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na uzavření tohoto dodatku ke kupní smlouvě, kterým upřesňují dohodnutou výši kupní ceny, výši souvisejících nákladů, jejich splatnost a dále sjednávají zpětný odkup částí prodaných pozemků a staveb na/v nich se nacházejících.

Článek III. Předmět dodatku

1. Smluvní strany konstatují a shodně prohlašují, že kupní smlouvou ujednaly mezi sebou kupní cenu za prodej pozemků tehdy označených jako parc. č. 2348/7, parc. č. 2349/35 a parc. č. 2349/11 v katastrálním území Opava-Předměstí (dále také jen „**předmětné pozemky**“) ve výši **30.471.600,- Kč bez DPH, tj. 36.870.636,- Kč včetně DPH.**
2. Smluvní strany konstatují a shodně prohlašují, že dle kupní smlouvy mají kupující 1 a kupující 2 povinnost uhradit prodávajícímu kupní cenu takto:
 - a) **kupující 1** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **22.122.381,60 Kč včetně DPH,**
 - b) **kupující 2** zaplatí prodávajícímu část kupní ceny ve výši **14.748.254,40 Kč včetně DPH.**
3. Smluvní strany konstatují a shodně prohlašují, že se v kupní smlouvě rovněž dohodly, že kupující uhradí prodávajícímu náklady na vypracování znaleckého posudku oceňujícího předmětné pozemky ve výši 2.700 Kč a náklady na vypracování Geometrického plánu ve výši 13.068,- Kč (dále také jen „**související náklady**“), které v celkové výši činí 15.768,- Kč bez DPH, tj. 19.079,30 včetně DPH. Kupující uhradí související náklady ve stejném podílu, v jakém nabývají předmětné pozemky, tj.:
 - a) **kupující 1** uhradí částku 9.461,- Kč bez DPH tj. **11.447,80 Kč včetně DPH**
 - b) **kupující 2** uhradí částku 6.307,- Kč bez DPH, tj. **7.631,50 Kč včetně DPH.**

4. Smluvní strany konstatují a shodně prohlašují, že kupující 1 uhradil prodávajícímu část kupní ceny předmětných pozemků ve výši 18.282.960,- Kč (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-00943) a část souvisejících nákladů ve výši 9.461,- Kč (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-00942), celkem tedy 18.292.421,- Kč před uzavřením tohoto dodatku. **Zbývající část kupní ceny ve výši 3.839.421,60 Kč (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01275) a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.986,80 Kč (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01278) se kupující 1 zavazuje uhradit prodávajícímu v termínu a způsobem uvedeným v odst. 9 písm. e) a f) tohoto článku.**
5. Smluvní strany konstatují a shodně prohlašují, že kupující 2 uhradil 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 (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-00992) před uzavřením tohoto dodatku. **Zbývající část kupní ceny ve výši 2.559.614,40 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.324,50 Kč (daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-01279) se kupující 2 zavazuje uhradit prodávajícímu v termínu a způsobem uvedeným v odst. 9 písm. e) a f) tohoto článku.**
6. Nebude-li celá část kupní ceny připadající na kupujícího 1 ve výši dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tedy částka ve výši 22.122.381,60 Kč, a zároveň také část souvisejících nákladů připadající na kupujícího 1 ve výši dle odst. 3 písm. a) tohoto článku, tedy částka ve výši 11.447,80 Kč, zaplacená kupujícím 1 na účet prodávajícího řádně a včas, jak je uvedeno v odst. 9 písm. e) a f) tohoto článku, má prodávající právo odstoupit od kupní smlouvy v té části, která se týká kupujícího 1 – tedy s ohledem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle článku II. odst. 2 tohoto dodatku – co do té části kupní smlouvy, která se týká pozemku p.č. 2349/11. Nebude-li celá část kupní ceny připadající na kupujícího 2 ve výši dle odst. 2 písm. b) tohoto článku, tedy částka ve výši 14.748.254,40 Kč, a zároveň také část souvisejících nákladů připadající na kupujícího 2 ve výši dle odst. 3 písm. b) tohoto článku, tedy částka ve výši 7.631,50 Kč, zaplacená kupujícím 2 na účet prodávajícího řádně a včas, jak je uvedeno v odst. 9 písm. e) a f) tohoto článku, má prodávající právo odstoupit od kupní smlouvy v té části, která se týká kupujícího 2 – tedy s ohledem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle článku II. odst. 2 tohoto dodatku – co do té části kupní smlouvy, která se týká pozemku p.č. 2349/35.
7. Smluvní strany se dále 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 se kupující zavazují prodávajícímu prokázat.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že doba zákazu zcizení a zatížení sjednaná v čl. VI. kupní smlouvy se ve vztahu ke kupujícímu 2 prodlužuje o jeden rok, tedy na dobu čtyř let ode dne vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům dle kupní smlouvy ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí.
9. **Dohoda 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:**
 - 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 prodeje, převedou kupující 1 a 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 prodeje, budoucí kupní smlouvou zpět do vlastnictví prodávajícího, a to za úhrnnou kupní cenu, která bude vycházet z výměry převáděných pozemků (v m²) a která bude odpovídat jednotkové kupní ceně, za kterou kupující kupní smlouvou nabyli od prodávajícího předmětné pozemky, tj. 1.200 Kč/m² převáděných pozemků + DPH ve výši 21 % (dále také jen „**budoucí kupní smlouva**“).
 - b) Maximální rozsah a výměra částí předmětných pozemků, které budou spolu s veřejnými pozemními komunikacemi na nich se nacházejícími a veřejným pouličním osvětlením a stavbami inženýrských sítí, představovat předmět převodu dle budoucí kupní smlouvy, je

specifikován zákresem, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí tohoto dodatku (dále také jen „**předmět budoucího prodeje**“); v budoucí kupní smlouvě pak budou přesný rozsah a výměra předmětu budoucího prodeje podrobně specifikovány, přičemž převáděné části pozemků budou v souladu s tímto dodatkem vymezeny příslušným geometrickým plánem zhotoveným na náklady kupujícího 1 a kupujícího 2. Prodávající bere na vědomí a souhlasí s tím, že v době zpětného prodeje mohou být převáděné části pozemků zatíženy věcnými břemeny či služebnostmi ve prospěch provozovatelů či vlastníků inženýrských sítí, které nebudou ve vlastnictví kupujících (nebudou tedy předmětem prodeje dle budoucí kupní smlouvy), a že předmětné části pozemků prodávající koupí za podmínek sjednaných v tomto dodatku včetně předmětných věcných břemen či služebností.

- c) Budoucí kupní smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít **do šesti měsíců** po vyzvání druhé smluvní strany. Podmínkou uzavření budoucí kupní smlouvy je skutečnost, 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 1 a kupující 2 prodávajícímu prokázat příslušnými písemnostmi (zejména pravomocným kolaudačním rozhodnutím). Budoucí kupní smlouva bude uzavřena pouze na celý předmět budoucího prodeje.
- d) Pokud nebude budoucí kupní smlouva uzavřena do 31. 12. 2022, a to výlučně z důvodů stojících na straně kupujících, povinnost k jejímu uzavření zaniká.
- e) Smluvní strany se dohodly, že úhrada kupní ceny za předmět budoucího prodeje připadající na kupujícího 1 (stanovená jako součin metrů čtverečních převáděného pozemku z vlastnictví „kupujícího 1“ krát 1 200 Kč + DPH) a na kupujícího 2 (stanovená jako součin metrů čtverečních převáděného pozemku z vlastnictví „kupujícího 2“ krát 1 200 Kč + DPH) bude v budoucí kupní smlouvě řešena zápočtem oproti povinnosti kupujícího 1 a kupujícího 2 zaplatit prodávajícímu zbývající část kupní ceny dle kupní smlouvy ve znění tohoto dodatku, přičemž rozdíl (po provedeném zápočtu) mezi zbývající částí kupní ceny dle kupní smlouvy a kupní cenou předmětu budoucího prodeje dle budoucí kupní smlouvy zaplatí kupující 1 a kupující 2 do třiceti dnů od uzavření budoucí kupní smlouvy. Zaplacení tohoto rozdílu bude podmínkou pro provedení vkladu vlastnických práv dle budoucí kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- f) Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude budoucí kupní smlouva uzavřena do 31.12.2022 z důvodů nikoliv na straně statutárního města Opava, jsou kupující 1 a kupující 2 povinni uhradit zbývající část kupní ceny dle kupní smlouvy (kupující 1 uhradí 3.839.421,60 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.986,80 Kč, kupující 2 uhradí 2.559.614,40 Kč a zbývající část souvisejících nákladů ve výši 1.324,50 Kč) statutárnímu městu Opava do 31. 1. 2023 bezhotovostním převodem na č. účtu, které písemně sdělí statutární město Opava kupujícímu 1 a kupujícímu 2. Prodávající, kupující 1 a kupující 2 činí nesporným, že kupující 1 neručí za splnění povinností kupujícího 2, především pak za doplacení jeho části kupní ceny a souvisejících nákladů, a dále že kupující 2 neručí za splnění povinností kupujícího 1, především pak za doplacení jeho části kupní ceny a souvisejících nákladů.
10. Kupující 1 má zájem na své náklady vybudovat dočasnou staveništní zpevněnou komunikaci na pozemku parc. č. 2349/1 ležícím v katastrálním území Opava – Předměstí (dále také jen „**pozemek parc. č. 2349/1**“). Pozemek parc. č. 2349/1 je ve vlastnictví prodávajícího a je v současnosti užíván na základě nájemní smlouvy nájemcem Školní statek, Opava, příspěvková organizace. Prodávající tímto deklaruje svou vůli v budoucnu umožnit kupujícímu 1 vybudování a užívání dočasné staveništní zpevněné komunikace na pozemku parc. č. 2349/1, a to zejména za těchto podmínek:
- komunikace bude vybudována na náklady kupujícího 1 a bude umístěna dle grafického znázornění uvedeného v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí tohoto dodatku,
 - komunikace bude moci být užívána stavebními společnostmi pro zásobování a dokončení výstavby bytových domů v rámci etapy č. 3 a etapy č. 4 Projektu, jak jsou tyto etapy definovány v Příloze č. 2, a to nejdéle do 31. 12. 2022,
 - ihned po ukončení užívání komunikace, nejpozději však do 30. 4. 2023, se kupující 1 zavazuje uvést pozemek parc. č. 2349/1 na své náklady do původního stavu, pokud mu prodávající písemně nesdělí, že na uvedení pozemku parc. č. 2349/1 do původního stavu netrvá.

Kupující 1 bere na vědomí, že podmínkou pro umožnění vybudování a užívání dočasné staveništní zpevněné komunikace na pozemku parc. č. 2349/1 je dohoda prodávajícího a současného uživatele pozemku parc. č. 2349/1. Prodávající se zavazuje za tímto účelem vstoupit v jednání s tímto nájemcem

Článek IV. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech. Dva stejnopisy obdrží prodávající, po jednom vyhotovení obdrží každý z kupujících.
2. Ujednání kupní smlouvy tímto dodatkem č. 1 nedotčená zůstávají v celém rozsahu platná.
3. Kupující 1 tímto potvrzuje, že převzal před podpisem tohoto dodatku od prodávajícího daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-001275 a PF-2016-0-001278. Kupující 2 tímto potvrzuje, že převzal před podpisem tohoto dodatku od prodávajícího daňový doklad evidenční číslo PF-2016-0-001279.
4. 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 povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření tohoto dodatku v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana (kupující 1 a kupující 2). 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..
5. Záměr změny kupní smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 23. 4. 2019 do 9. 5. 2019 pod poř. č. 204/19.
6. O uzavření tohoto dodatku rozhodlo Zastupitelstvo statutárního města Opavy dne 10. 6. 2019 usnesením číslo 140/5/ ZM 19 odst. 1.).

Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – zakres maximálního rozsahu a maximální výměry částí předmětných pozemků, které budou předmětem budoucího prodeje dle budoucí kupní smlouvy

Příloha č. 2 - zakres dočasné staveništní zpevněné komunikace

V Opavě dne 28. 06. 2019

Za prodávajícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor



V Opavě dne 09. 07. 2019

Za kupujícího 1:

Roman Košťál
jednatel

Jaroslav Pírek
jednatel

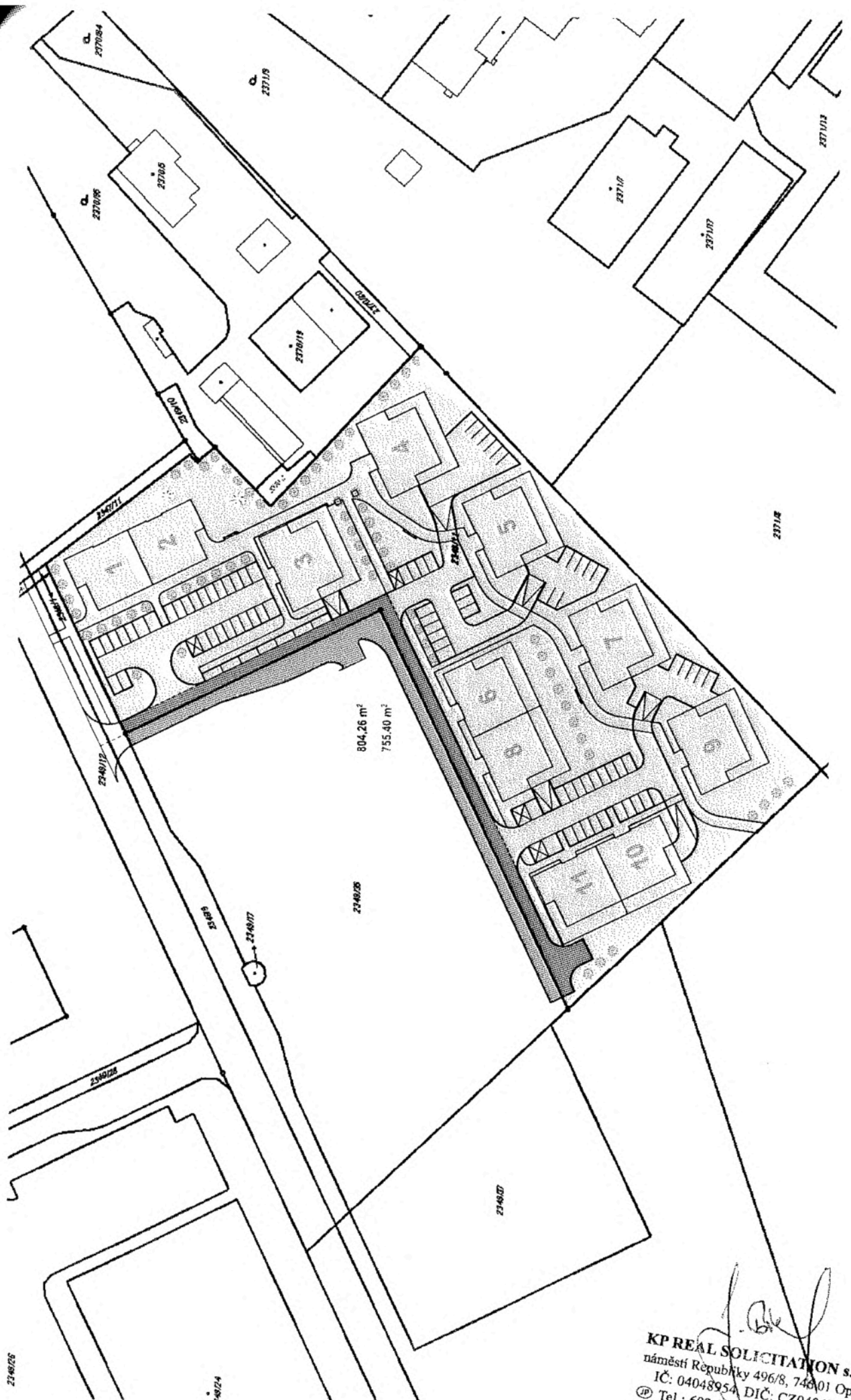
Za kupujícího 2:

Pavel Odložilík
jednatel

Ing. Rudolf Skoček
jednatel

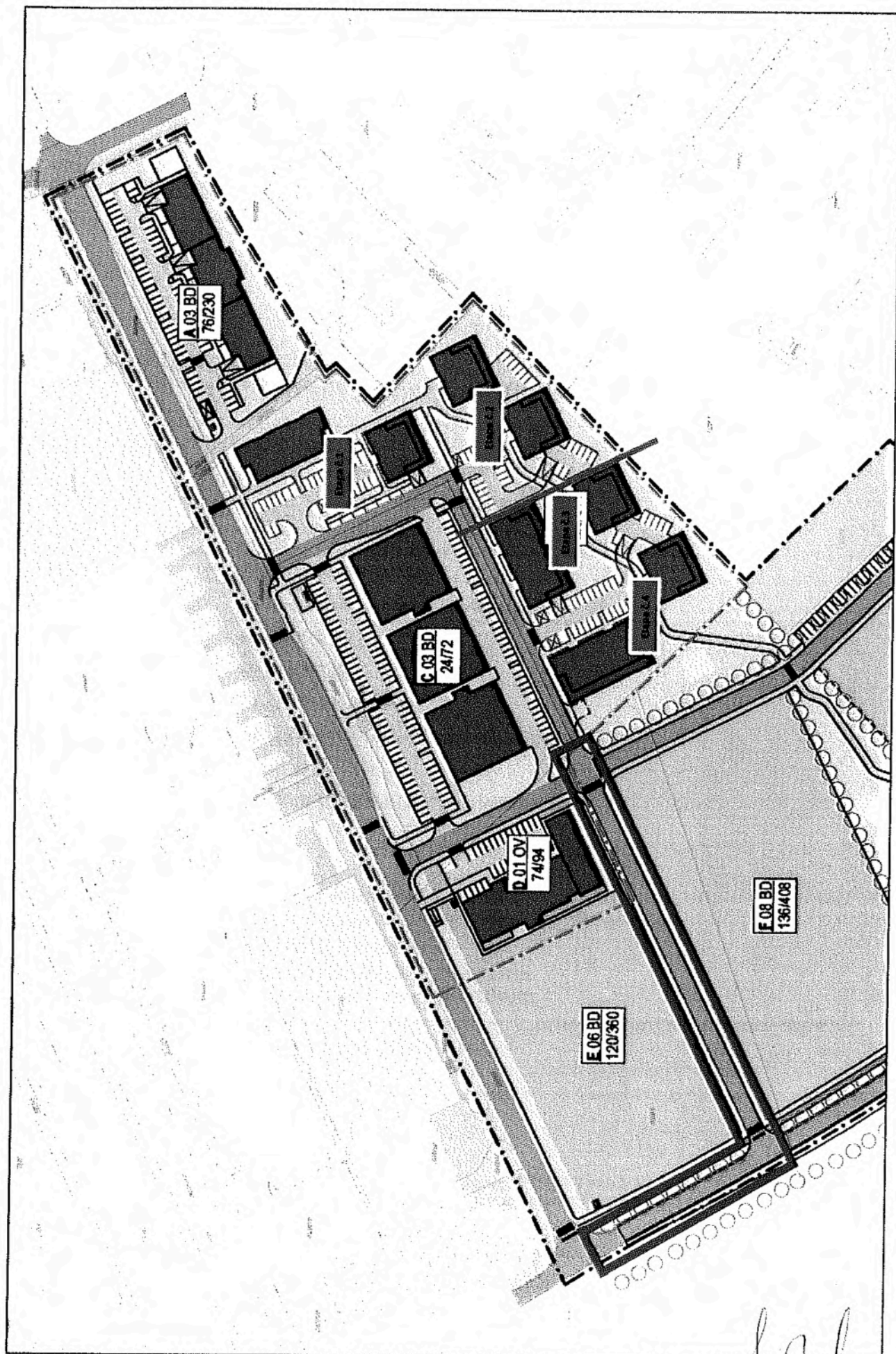
KP REAL SOLICITATION s.r.o.
náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
IČ: 04048954, DIČ: CZ04048954
Těl.: 602 557 767, 603 212 736
info@kpreal.cz www.kpreal.cz

PRÍLOHA č. 1




KPREAL SOLICITATION s.r.o.
náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
IČ: 04048954, DIČ: CZ04048954
Tel.: 602 537 767, 603 212 736
info@kpreal.cz www.kpreal.cz

Příloha č. 2 - označení části pozemku parcelní číslo 2349/1, délka trasy cca 250 m, která bude umístěna v místě trasování budoucí komunikace - dle urbanistické studie č. A3818_005 z data 04/2018



J. Bal
KP REAL SOLICITATION s.r.o.
náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
IČ: 04048954, DIČ: CZ04048954
Tel.: 602 557 767, 603 212 736
info@kpreal.cz www.kpreal.cz



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 desetín) na předmětných pozemcích
- b) **kupující 2** kupuje spoluvlastnický podíl o velikosti **4/10** (čtyři desetiny) na předmětných pozemcích.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků činí **30.471.600,- Kč**, tj. **1.200,- Kč/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 peněžité 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 nemovitosti, a to do dvou měsíců od zániku zástavního práva nebo od zrušení této smlouvy. Pokud tak neučiní, jsou kupující povinni zaplatit prodávajícímu společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této své povinnosti.
10. Neuzavře-li prodávající předmětnou zástavní smlouvu s 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 započítí stavebních prací. Tuto skutečnost se kupující zavazují prodávajícímu prokázat.
3. Kupující (každý z kupujících) se zavazují realizovat a ukončit výstavbu Projektu podle stavebního povolení specifikovaného v odst. 2 tohoto článku do 10-ti let ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Ukončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, na základě kterého bude možno Projekt, resp. jeho poslední část, užívat v souladu s jeho účelovým určením.
4. V případě, že kterýkoliv závazek kupujících specifikovaný v odst. 2 a 3 tohoto článku nebude řádně a včas splněn, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že prodávající odstoupí od této smlouvy podle tohoto odstavce, uhradí prodávající kupujícímu náhradu, která se bude rovnat zvýšení hodnoty předmětných pozemků v důsledku realizace Projektu či jeho části, stanovené znaleckým posudkem. Pokud se smluvní strany nedohodnou na společném soudním znalci, zvolí si každá svého soudního znalce, přičemž výše náhrady bude odpovídat průměru obou znaleckých posudků. Náklady znaleckých posudků ponese vždy kupující.
5. V případě, že dojde k reálnému rozdělení předmětných pozemků mezi kupujícího 1 a kupujícího 2, jak předpokládá čl. VI. odst. 3 této smlouvy, pak se smluvní strany dohodly, že pokud by podmínky sjednané v odst. 2 a odst. 3 tohoto článku smlouvy nedodržel jen jeden z kupujících, bude se odstoupení od smlouvy dle odst. 4 tohoto článku smlouvy ze strany prodávajícího týkat toliko kupujícího, který předmětné ujednání odst. 2 nebo odst. 3 tohoto článku smlouvy poruší, resp. jen těch předmětných pozemků, které budou ve vlastnictví toho kupujícího, který předmětné ujednání odst. 2 nebo odst. 3 tohoto článku smlouvy poruší.

Článek VI. Zákaz zcizení a zatížení

1. Kupujícím se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, zcizit předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení předmětných pozemků se zřizuje jako právo obligační i věcné na dobu tři 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 tři 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 nabývaným 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 nepovoleno včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále jen „zamítavé rozhodnutí 1“), pak tato smlouva nezaniká, ovšem prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to do tří měsíců od doručení zamítavého rozhodnutí 1. Nedojde-li ke vkladu zákazu zcizení nebo zákazu zatížení do katastru nemovitostí, smluvní strany se dohodly, že i v takovém případě tyto zákazy – jako svou povahou obligační – stále platí a kupující jsou povinni je bezvýhradně respektovat.
7. Zákaz zcizení a zatížení dle tohoto článku smluvní strany zřizují s motivací zajistit splnění účelu, pro který je tato smlouva uzavírána, tedy výstavby Projektu.

Článek VII. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že převod vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn zaplacením celé kupní ceny předmětných pozemků i Souvisejících nákladů. To znamená, že kupující nemohou nabýt vlastnické právo k předmětným pozemkům a vklad vlastnického práva pro kupující do katastru nemovitostí nelze povolit dříve, než kupující zaplatí prodávajícímu kupní cenu i Související náklady v celém rozsahu. Za účelem prokázání této skutečnosti, tedy úhrady celé kupní ceny i Souvisejících nákladů, smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí je oprávněn podat výlučně prodávající. 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 neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma věcného břemene V3097/2001 váznoucího na pozemcích parc. č. 2348/1 a parc. č. 2349/9 v k. ú. Opava-Předměstí ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámili s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímají do svého vlastnictví.

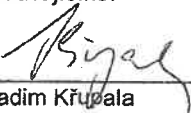
4. Prodávající prohlašuje, že předmětné pozemky jsou vhodné a způsobilé pro realizaci Projektu a že Projekt je v souladu s územním plánem města Opavy.
5. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, odstoupením od smlouvy kteroukoli smluvní stranou se tato smlouva ruší jako celek.
6. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětným pozemkům pro kupující podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „zamítavé rozhodnutí 2“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků znovu s tím, že výjma 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



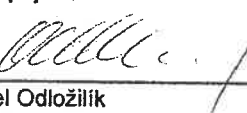
V Opavě dne 23/06/2016


Za kupujícího 1:


Roman Košťál
jednatel


Jaroslav Pírek
jednatel

Za kupujícího 2:


Pavel Odložilík
jednatel


Ing. Rudolf Skoček
jednatel



MMOPP00N73IT



MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
odbor majetku města -33-		HOJK
Došlo:	21. 11. 2022	Zprac.
CJ:	146183/1602	TD7S
Přílohy:	Počet listů: 10	Sk. zn.

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy

Tatána Tomšíková
oddělení správy a evidence pozemků

Horní nám. 69, 746 26 Opava
Krnovská 2955/71c, 746 01 Opava

Naše značka : KP / MMO / 11 / 2022

Vaše značka : MMOP 134991/2022/

V Opavě dne 18. 11. 2022

Věc : DOHODA O ZPĚTNÉM ODKUPU pozemků – Rezidence KAČÍRKOVA
žádost o posunutí termínu do 31.08.2023

Dobrý den, paní Tomšíková,

vzhledem k blížícímu se smluvnímu termínu, tj. termínu do 31.12.2022, který byl sjednán na základě Dohody o zpětném odkupu pozemků na akci Rezidence KAČÍRKOVA v Opavě a dle dodatku č. 1 ze dne 09.07.2019 ke kupní smlouvě, jakož i v návaznosti na Vámi zasláný dopis ze dne 26.10.2022, bychom Vás tímto chtěli požádat o prodloužení termínu zpětného odkupu pozemků (tj. celé páteřní komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2349/54 a parc. č. ~~2349/5~~) včetně převzetí všech inženýrských sítí a dalších pozemků (tj. ostatních ploch, především pozemku parc. č. 2349/11 a také další související ostatní plochy – dle naší dohody), a to **vše nově v termínu nejpozději do 31.08.2023.**

Odůvodnění :

V rámci všech smluvních ujednání mezi naší společností KP REAL SOLICITATION s.r.o. a Statutárním městem Opava, jsme vždy splnili všechny dohody a termíny, na kterých jsme se společně dohodli. To se však nedá říct o společnosti VENKATO invest s.r.o., která v dubnu 2022 požádala Statutární město Opava již o dodatek č. 5 ke kupní smlouvě, týkající se zahájení výstavby polyfunkčního domu, nyní v termínu nejpozději do 31.12.2022. Ihned po schválení dodatku č. 5 ze strany SMO tj. 19.04.2022 však spol. VENKATO odstranila všechny stavební ploty a odvezla stavební bagr z předmětných pozemků a žádnou výstavbu do dnešního dne nezahájila (tj. 6 let od zakoupení předmětných pozemků od Statutárního města Opava, tj. od 09/2016).

Naše společnost KP REAL SOLICITATION s.r.o. dodržela všechny termíny, vyřídila všechna potřebná povolení a do 3 let od zakoupení pozemků stavbu zahájila (podmínka zněla zahájit stavbu do září 2019, naše společnost stavbu zahájila již dne 09.05.2019), následně jsme všech 8 bytových domů postavili, zkolaudovali, převedli a předali novým vlastníkům, a to vše v termínu do 31.10.2021.

V rámci výstavby celé Rezidence Kačírkova v Opavě má naše společnost KP REAL SOLICITATION s.r.o. uzavřenu dohodu se společností VENKATO invest s.r.o., týkající se vybudování společné páteřní komunikace s tím, že kompletní náklady na výstavbu jak zpevněných ploch, tak inženýrských sítí a veřejného osvětlení, budou hrazeny v poměru 50 % spol. KP REAL a 50 % spol. VENKATO. Za tím účelem byla do katastru nemovitostí zapsána také příslušná věcná břemena. Bohužel společnost VENKATO invest s.r.o. nedodržela své závazky nejen vůči Statutárnímu městu Opava, ale nedodržela ani dohodu

KP REAL SOLICITATION s.r.o.
náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
IČ: 04048954, DIČ: CZ04048954
Tel.: 602 557 767, 603 212 736
info@kpreal.cz www.kpreal.cz

2349/75

o úhradě nákladů za vybudování společných zpevněných ploch, inženýrských sítí a veřejného osvětlení a do dnešního dne naší společností (která financovala celou i jejich výstavbu) poměrnou část námi vynaložených nákladů neuhradila, a to ani z části. Ani přes několik písemných urgencí nám společnost VENKATO invest s.r.o. nereagovala na žádnou z našich výzev (zasílaných od 03/2022 do 10/2022), a tudíž jsme z výše uvedeného důvodu byli nuceni předat celou záležitost právnímu zástupci a požadovat uhrazení nákladů soudní a případně i exekuční cestou.

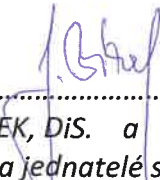
Naše společnost má na pozemcích parc.č. 2349/35, par.č. 2349/53 a parc.č. 2349/74, které dnes vlastní spol. VENKATO invest s.r.o., zapsána věcná břemena, ale spol. VENKATO invest s.r.o. již na našich pozemcích žádná věcná břemena zapsána nemá (z důvodu bankovních zástav na majetku od již stávajících vlastníků). V současné době bychom proto nyní prozatím nechtěli naše pozemky předávat (zpět prodávat) Statutárnímu městu Opava, a to z důvodu, aby nám zůstala vůči společnosti VENKATO zachována výhoda v podobě zapsaných věcných břemen na pozemcích ve vlastnictví společnosti VENKATO, a to až do doby uhrazení všech závazků, které má společnost VENKATO vůči naší společnosti KP REAL SOLICITATION s.r.o.

Statutární město Opava vyhovělo společnosti VENKATO invest s.r.o. ve věci prodloužení termínu výstavby již několikrát, naposledy do data 31.12.2022. V případě nesplnění tohoto závazku ze strany společnosti VENKATO invest s.r.o. má Statutární město Opava předkupní právo na předmětné pozemky a také právo od kupní smlouvy v části týkající se společnosti VENKATO odstoupit. V rámci finančního vyrovnání mezi SMO a spol. VENKATO bychom rádi ve stejný okamžik uplatňovali vůči společnosti VENKATO úhradu naší pohledávky.

Z výše uvedených důvodů Vás tedy tímto žádáme o prodloužení termínu zpětného odkupu pozemků, a to **v termínu do 31.08.2023**, včetně uzavření příslušné smluvní dokumentace (dodatků) a posunutí všech navazujících smluvních termínů a ujednání, které se týkají našeho společného dodatku č. 1 ke kupní smlouvě.

Předem děkujeme za vaše zpětné potvrzení naší žádosti.

S přátelským pozdravem


Jaroslav PÍREK, DiS. a Roman KOŠTÁL
majitelé a jednatelé společnosti

tel.: 602 557 767 / e-mail: pirek@jolkreality.cz

KP REAL SOLICITATION s.r.o.
náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
IČ: 04048954, DIČ: CZ04048954
Tel.: 602 557 767, 603 212 736
info@kpreal.cz www.kpreal.cz

převzal :
(jméno, datum a podpis)

KP REAL SOLICITATION s.r.o. , náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava
Telefon : 721 721 127 nebo 602 557 767
identifikační číslo 04048954, zapsané v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložce 62210