

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava
zastoupené

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:
Číslo účtu:
VS: 4270220980

dále jen „Budoucí prodávající“
a

Z. Pokladník
1982
Ostrava Přívoz
Peněžní ústav:
Číslo účtu:

dále jen „Budoucí kupující“

Preambule

Smluvní strany prohlašují, že mají zájem uzavřít kupní smlouvu k nemovité věci, specifikovanou níže v této Smlouvě, přičemž záměrem smluvních stran je dohodnout si základní náležitosti kupní smlouvy včetně pro smluvní strany podstatných ostatních ujednání a stanovit podmínky, které musí být splněny, aby došlo k naplnění jejich společného zájmu.

Obsah Smlouvy

čl. I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření.
2. Budoucí prodávající je vlastníkem pozemku parc. č. 1501/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1725, bydlení v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 3000 uvedeného katastrálního území. Podle článku 9 odst. (1) obecně závazné vyhlášky č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, jsou předmětné nemovitosti městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svěřeny. Tato nemovitá věc tvoří předmět budoucího převodu (dále jen jako „**Předmět budoucího převodu**“). Pro účely této Smlouvy je stavba č. p. 1725, která je součástí Předmětu budoucího převodu, samostatně označena také jen jako „**Budova**“.

3. Budoucí prodávající seznámil Budoucího kupujícího se skutečností, že budova č. p. 1725 stojící na pozemku parc. č. 1501/2 k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, je ve špatném technickém stavu, který je rovněž popsán ve znaleckém posudku č. 229/20 ze dne 17. 5. 2020 včetně jeho aktualizace č. 255/20 ze dne 17. 11. 2020, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1. a Budoucí kupující prohlašuje, že se s jejím technickým stavem seznámil.

čl. II. Předmět Smlouvy, kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců ode dne, kdy jedna ze smluvních stran, po vydání oznámení příslušným stavebním úřadem o zahájení řízení vedeného za účelem vydání stavebního povolení k realizaci Stavebního záměru uvedeného v čl. III. odst. 2. této Smlouvy, bude písemně vyzvána k uzavření kupní smlouvy druhou smluvní stranou, uzavřou kupní smlouvu, na základě které Budoucí prodávající odevzdá Budoucímu kupujícímu Předmět budoucího převodu a umožní mu nabýt k Předmětu budoucího převodu vlastnické právo. Budoucí kupující se zavazuje, že Předmět budoucího převodu do svého vlastnictví převezme a zaplatí za něj Budoucímu prodávajícímu kupní cenu dle odst. 2. tohoto článku této Smlouvy (dále jen jako „Kupní smlouva“).
2. Kupní cena za Předmět budoucího převodu byla stanovena výběrovým řízením ve výši 3 250 000 Kč (slovy třímilionydvěstěpadesát tisícčeských).
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:
 - a. na úhradu části kupní ceny, stanovené v odst. 2. tohoto článku této Smlouvy, bude započtena částka ve výši 300 000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), kterou složil Budoucí kupující jako kauci ve výběrovém řízení na koupi Předmětu budoucího převodu, konaném dne 26.2.2021 na účet Budoucího prodávajícího pod VS 20061982,dne 18.2.2021
 - b. zbývající část kupní ceny ve výši 2 950 000 Kč (slovy: dvěmilionydevětsetpadesát tisíc korun českých) uhradí Budoucí kupující na bankovní účet uvedený v záhlaví Kupní smlouvy do 90 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy.

Za úplné uhrazení kupní ceny stanovené výběrovým řízením ve výši uvedené v odst. 2 tohoto článku této smlouvy se rozumí doplacení části kupní ceny ve výši uvedené v odst. 3 písm. b) tohoto článku této smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího.

4. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující uhradí náklady vynaložené na vypracování znaleckého posudku č. 229/20 ze dne 17. 5. 2020 včetně jeho aktualizace č. 255/20 ze dne 17. 11. 2020 ve výši 8 000 Kč (slovy: osm tisíc korun českých) na bankovní účet Budoucího prodávajícího, a to do 90 dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy.
5. Ke kupní ceně dle odst. 2. tohoto článku této Smlouvy a nákladům vynaloženým na vypracování znaleckého posudku dle odst. 4. tohoto článku této Smlouvy bude případně připočtena DPH dle platných právních předpisů, bude-li Budoucí předmět koupě podléhat ke dni uzavření Kupní smlouvy DPH.
6. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy uhradí Budoucí kupující, a to formou kolkové známky nebo složením hotovosti ve výši dle platných právních předpisů ke dni uzavření Kupní smlouvy, kterou Budoucí kupující předá Budoucímu prodávajícímu při podpisu Kupní smlouvy.
7. Nebude-li část kupní ceny ve výši uvedené v odst. 3 písm. b) tohoto článku této Smlouvy uhrazena Budoucím kupujícím v plné výši a v dohodnuté lhůtě, dohodly se smluvní strany, že Budoucí kupující bude povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300 000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), a to do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího k její úhradě. Tímto není dotčena povinnost Budoucího kupujícího hradit zákonem stanovené úroky z prodlení.

8. Smluvní strany se dohodly, že Předmět budoucího převodu bude převáděn, jak stojí a leží (úhrnkem) dle ust. § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

čl. III. Práva a povinnosti smluvních stran, Stavební záměr

1. V Kupní smlouvě bude ujednáán závazek Budoucího kupujícího, že po převodu vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu nebude v Budově, která je součástí Předmětu budoucího převodu, provozovat ubytovnu, kterou se rozumí **zejména** provozování ubytovacího zařízení sloužícího k přechodnému, hromadnému a nouzovému ubytování osob (dále jen jako „*Ubytovna*“).
2. Budoucí kupující seznámil Budoucího prodávajícího se stavebním záměrem spočívajícím v celkové rekonstrukci Budovy, a to v rámci výběrového řízení na koupi Předmětu budoucího převodu, konaném dne 26. 2.2021. Popis Stavebního záměru vyplývá z přílohy, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její příloha č. 2 (dále jen jako „Stavební záměr“). Budoucí kupující prohlašuje, že si pro účely vydání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru zajistí vypracování projektové dokumentace.
3. Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje na Předmětu budoucího převodu realizovat Stavební záměr, přičemž způsob užívání Budovy po dokončení její rekonstrukce zůstane zachován, tj. k bydlení.
4. Budoucí kupující se zavazuje podat řádnou žádost za účelem získání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru ve smyslu stavebního zákona ve lhůtě **do 12 měsíců** ode dne účinnosti této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen písemně informovat Budoucího prodávajícího o podání žádosti, a to do třiceti (30) dní ode dne podání takovéto žádosti. Smluvní strany prohlašují, že podáním řádné žádosti se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými právními předpisy podle daného typu stavby a povoloovacího procesu dle stavebního zákona, na základě které bude příslušný úřad následně povinen oznámit zahájení řízení dle stavebního zákona a řízení bude moci být vedeno, aniž by bylo přerušeno a žadatel vyzván k odstranění nedostatků. Drobné administrativní nedostatky, k jejichž odstranění bude Budoucí kupující případně vyzván příslušným úřadem po uplynutí lhůty pro podání řádné žádosti, a tyto budou bez zbytečného odkladu odstraněny, nejpozději však do třiceti (30) dní od doručení výzvy k jejich odstranění (bez ohledu na lhůtu stanovenou příslušným úřadem), nejsou porušením povinnosti Budoucího kupujícího.
5. V případě, že Budoucí kupující nepodá žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru ve lhůtě 12 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300 000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě. Nepodá-li Budoucí kupující žádost o vydání stavebního povolení ani do 18 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy, je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
6. Nebude-li Budoucím kupujícím podána řádná žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru ve smyslu řádné žádosti, za jakou ji považují smluvní strany dle této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že:
 - i. pokud Budoucí kupující neupraví podanou žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru do 3 měsíců od jejího podání stavebnímu úřadu tak, aby bylo stavebním úřadem oznámeno zahájení řízení o vydání stavebního povolení, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě;
 - ii. neupraví-li Budoucí kupující podanou žádost přesto ani do 6 měsíců od jejího podání stavebnímu úřadu tak, aby bylo stavebním úřadem oznámeno zahájení řízení o vydání stavebního povolení, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu další smluvní pokutu

ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě;

- iii. pokud Budoucí kupující neupraví podanou žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci Stavebního záměru ani do 9 měsíců od jejího podání stavebnímu úřadu tak, aby bylo stavebním úřadem oznámeno zahájení řízení o vydání stavebního povolení, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit, přičemž při odstoupení Budoucího prodávajícího z uvedeného důvodu není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na úhradu smluvních pokut vzniklých podle předchozích odřázek tohoto odstavce tohoto článku této Smlouvy.
7. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu pro účely splnění jeho povinností dle odst. 4 tohoto článku této Smlouvy nezbytnou součinnost, a to v rozsahu, kterou lze na Budoucím prodávajícím v rámci jeho samostatné působnosti spravedlivě a v souladu s právními předpisy požadovat a kterou je Budoucí prodávající oprávněn poskytnout.

IV. Výzva k uzavření Kupní smlouvy, ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že vyzvat k uzavření Kupní smlouvy druhou smluvní stranu je oprávněna kterákoli ze smluvních stran do 3 měsíců po vydání oznámení příslušným stavebním úřadem o zahájení řízení za účelem vydání stavebního povolení k realizaci Stavebního záměru.
2. V Kupní smlouvě bude sjednán závazek Budoucího kupujícího dokončit realizaci Stavebního záměru nejpozději do 36 měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy, přičemž dokončením realizace Stavebního záměru se rozumí den vydání oprávnění k užívání Budovy v souladu s § 119 nebo § 123 nebo § 124 stavebního zákona příslušným stavebním úřadem.
3. V případě, že Budoucí kupující nedokončí realizaci Stavebního záměru na základě vydaného stavebního povolení ve lhůtě uvedené v odstavci 2 tohoto článku této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že Budoucí kupující je povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to ve lhůtě 30 dní ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě.
4. V Kupní smlouvě budou sjednány následující důvody odstoupení od Kupní smlouvy:
 - a) nebude-li ze strany Budoucího kupujícího zaplacená zbývající část kupní ceny ve výši uvedené v čl. II. odst. 3 písm. b) této Smlouvy, a to ani v dodatečně stanovené lhůtě 60 dní ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k její úhradě,
 - b) pokud Budoucí kupující nedokončí realizaci Stavebního záměru na základě vydaného stavebního povolení ve lhůtě uvedené v odst. 2 tohoto článku této smlouvy, ani do 12 měsíců ode dne uplynutí lhůty uvedené v odst. 2 tohoto článku této smlouvy, nebo
 - c) pokud Budoucí kupující poruší svůj závazek uvedený v čl. III odst. 1. této Smlouvy a bude po nabytí vlastnického práva k Předmětu budoucího převodu v Budově provozovat Ubytovnu.Pro případ, že Budoucí prodávající využije svého práva od Kupní smlouvy odstoupit dle písm. b) nebo c) tohoto článku této Smlouvy, dohodly se smluvní strany, že Budoucí prodávající uhradí Budoucímu kupujícímu za Předmět budoucího převodu částku, na které se smluvní strany dohodnou, maximálně však ve výši odpovídající ceně Předmětu budoucího převodu v místě a čase obvyklé stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným v době odstoupení od Kupní smlouvy.
5. Návrh Kupní smlouvy vypracuje Budoucí prodávající v souladu s podmínkami ujednanými smluvními stranami touto Smlouvou.

6. Smluvní strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující odmítne uzavřít Kupní smlouvu, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300 000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých), a to do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Budoucího prodávajícího k její úhradě.

čl. V. Předkupní právo

1. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na zřízení předkupního práva, jako práva věcného ve prospěch Budoucího prodávajícího k Předmětu budoucího převodu v Kupní smlouvě. Předkupní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy (dále jen jako „Budoucí předkupní právo“).
2. Na základě Budoucího předkupního práva bude Budoucí kupující povinen v případě jakéhokoliv zřízení Budoucího předmětu převodu, tj. úplatným či bezúplatným převodem, směnou apod., a to všech nebo i jen jednotlivých částí Předmětu budoucího převodu, nabídnout je ke koupi Budoucímu prodávajícímu. Částí Předmětu budoucího převodu se pro účely této Smlouvy rozumí i podíl na Předmětu budoucího převodu či jednotlivé nemovité věci vzniklé, např. bytová jednotka.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Budoucí kupující nabídne Budoucímu prodávajícímu Předmět budoucího převodu za kupní cenu odpovídající ceně Předmětu budoucího převodu v místě a čase obvyklé stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným v době bezprostředně předcházející okamžiku učinění nabídky. Bude-li předmětem předkupní nabídky jakákoliv část Budoucího předmětu převodu, smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude stanovena v alikvotní výši.
4. Budoucí kupující se zavazuje Budoucímu prodávajícímu, že po dobu existence Budoucího předkupního práva Budoucí předmět převodu nezvíjí bez předchozí řádné nabídky prodeje Budoucího předmětu převodu nebo jeho části tvořící Budoucí předmět převodu Budoucímu prodávajícímu. V případě porušení tohoto ustanovení bude Budoucí Kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy Budoucímu kupujícímu k její úhradě.
5. Budoucí kupující se zavazuje Budoucímu prodávajícímu, že Budoucí předmět převodu nebo jednotlivou nemovitou věc tvořící Budoucí předmět převodu nezatíží žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí po dobu trvání sjednaného Budoucího předkupního práva. V případě porušení tohoto ustanovení bude Budoucí Kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne doručení výzvy Budoucímu kupujícímu k její úhradě.

čl. VI. Nabytí vlastnického práva

1. Vlastnické právo k Předmětu budoucího převodu nabyde Budoucí kupující vkladem vlastnického práva z Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Budoucí prodávající, a to do 30 dnů po uhrazení plné výše kupní ceny, nákladů vynaložených na vypracování znaleckých posudků a předání kolkové známky nebo hotovosti pro účely vkladu práva do katastru nemovitostí.

čl. VII. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvní pokut či pokut není dotčeno právo na náhradu škody.
2. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), podléhá Kupní smlouva zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Budoucí prodávající.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které lze označit jako obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo jiných zákonů.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nabytí účinnosti této Smlouvy nastává dnem jejího uveřejnění v registru smluv na základě zákona o registru smluv.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž dvě (2) vyhotovení obdrží Budoucí prodávající, jedno (1) Budoucí kupující.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k právnímu jednání, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí ji a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují smluvní strany své podpisy.

čl. VIII. Doložka platnosti právního jednání

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru města prodat Předmět budoucího převodu rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu dne 24.2.2020 usnesením č. 0224/ZM1Ob1822/9/20.
2. Záměr obce prodat Předmět budoucího převodu byl zveřejněn v souladu s ust. § 39, odst. 1 zák. 128/2000 Sb., o obcích, na úřední desce městského obvodu v době od 27. 3. 2020 do 1. 4. 2020.
3. Předchozí souhlas k prodeji Předmětu budoucího převodu vydala rada města na svém zasedání dne 11.8.2020 usnesením č. 04504/RM1822/66.
4. O prodeji Předmětu budoucího převodu a uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě rozhodlo zastupitelstvo městského obvodu dne 12.4.2021 usnesením č. 0363/ZMOb1822/15/21.

Přílohy:

1. Znalecký posudek č. 229/20 vč. aktualizace č. 255/20
2. Popis stavebního záměru

Za Budoucího prodávajícího

Za Budoucího kupujícího

Datum: 15.4.2021

Datum: 19.4.2021

Místo: Ostrava

Místo: Ostrava

Ing. Valentina Vaňková

Z. Pokladník