

SMLOUVA O ZPRACOVÁNÍ A PODÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku,
dle ust. § 1746 odst. 2 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění,
a dle zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
mezi těmito smluvními stranami:

- (1) **Město Kopřivnice**
sídlem: Štefánikova 1163/12, 742 Kopřivnice
identifikační číslo: 00298077
zastoupeno: Milošem Sopuchem, pověřeným řízením odboru majetku města

(dále jen jako „Zadavatel“)

a

- (2) **Ostravská znalecká a.s.**
sídlem: Na Prádle 3389/8a, Moravská Ostrava, Ostrava, 702 00
identifikační číslo: 26838745
DIČ: CZ 26838745
zastoupena: prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.
zápis v OR: společnost je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu
v Ostravě, v oddíle B vložka 2811

(dále jen jako „Znalecká kancelář“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Znalecká kancelář. Ostravská znalecká a.s. je znaleckým ústavem dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, zapsaným v prvním oddílu seznamu znaleckých ústavů (obchodní korporace), a má být v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, účinného od 1. 1. 2021, zapsána do seznamu znalců vedeného Ministerstvem spravedlnosti jako znalecká kancelář. Do doby zprovoznění tohoto seznamu je Ostravská znalecká a.s. v evidenci ministerstva spravedlnosti vedena jako znalecký ústav.
- 1.2 Předmět smlouvy. Smluvní strany touto smlouvou upravují vzájemná práva a povinnosti smluvních stran a zavazují se postupovat při spolupráci v souladu s touto smlouvou a s řádnou péčí a dodržovat všechna práva a povinnosti stanovená touto smlouvou, jakož i příslušnými právními předpisy a jinými aplikovatelnými pravidly.

Předmětem této smlouvy je závazek Znalecké kanceláře zpracovat a podat dle zadání Zadavatele znalecký posudek v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitého majetku (dále jen „Posudek“), a to pro ocenění nemovitých věcí **zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Drnholec nad Lubinou, obec Kopřivnice (v lokalitě Dolní Roličky), a to pozemkového celku o velikosti 6,7 ha sestávajícího se z pozemků parc.č. 252/1, parc.č. 252/5, a parc.č. 263/4** (dále také „pozemky“), a to pro účely zjištění jejich **tržní hodnoty resp. ceny obvyklé, s analýzou a řešením pro zadavatelem specifikované 4 varianty možných řešení z hlediska způsobu realizace zástavby v daném území.**

- 1.3 Specifikace zadání.

Základní podmínkou převodu vlastnického práva pro kupující je koupě pozemků v dané lokalitě jako celku, vybudování napojení na silnici I/58 ve vlastnictví České republiky, s příslušností hospodařit pro Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČ 65993390, a vybudování kompletní infrastruktury, včetně případných přeložek inženýrských sítí a zajištění výstavby zejména bytových domů na náklady kupujícího.

Pro dané území je pořízená městem Kopřivnice Územní studie (tato tvoří přílohu č. 1 této smlouvy), která je pro kupujícího závazná, pokud zájemce nepředloží vlastní návrh, který by byl pro Odbor stavebního řádu, územního plánování a památkové péče akceptovatelný. Z územní studie, která byla přílohou poptávky (tato tvoří přílohu č. 2 této smlouvy), je zřejmý způsob využití pozemků, tj. které území bude zastavěno rodinnými domy, bytovými domy a občanskou vybaveností.

Z územního plánu (rovněž byl přílohou poptávky a nyní dostupný na internetové adrese <http://www.koprivnice.cz/index.php?id=uzemni-studie-koprivnice&up=uzemni-studie-koprivnice-dolni-rolicky#studie>) je patrné omezení nabízených pozemků vedením vodovodního řádu DN 100 s ochranným pásmem 1,5 m od vnějšího límce stěny, vzdušným vedením vysokého napětí 22 kV s ochranným pásmem 10 m od krajního vodiče, ochranným pásmem silnice I/58 - 50 m od osy vozovky a ochranným pásmem 50 m od okraje lesa.

V posudku zadavatel požaduje stanovisko znalce, zda a jak ovlivní cenu nabízených pozemků požadavek prodávajícího realizovat nejen přípravu pozemků určených pro výstavbu RD, ale také případně záměr výstavby těchto RD na klíč developerem. Výstavba bytových domů v rozsahu zastavovací studie, je pro prodávajícího prioritou. Rovněž zadavatel požaduje vyjádření znalce, zda cenu pozemků ovlivní povinnost vybudování občanské vybavenosti (např. malé MŠ) a odpočinkového koutku. Vybudování těchto dvou staveb ovšem není podmínkou prodeje.

Zadavatel zadává tento znalecký posudek za účelem zjištění tržní hodnoty resp. ceny obvyklé pozemků pro stanovení jejich kupní ceny při výběru jedné z níže uvedených variant řešení území. Zadavatel předpokládá, že tržní hodnota pozemků bude rozdílná, zaváže-li se kupující pouze k výstavbě BD, případně i k výstavbě RD či občanské vybavenosti. Zadavatel požaduje zjištění tržní hodnoty pozemků u všech čtyř variant řešení území.

Varianty řešení území:

- 1) Koupě pozemků za účelem vybudování kompletní infrastruktury, výstavba RD developerem na klíč, výstavba BD a občanské vybavenosti. To vše na náklady kupujícího a za současného zohlednění podmínek uvedených v tomto bodě výše.;
- 2) Koupě pozemků za účelem vybudování kompletní infrastruktury, výstavba RD developerem na klíč, výstavba BD. To vše na náklady kupujícího. Bez občanské vybavenosti a za současného zohlednění podmínek uvedených v tomto bodě výše.;
- 3) Koupě pozemků za účelem vybudování kompletní infrastruktury, příprava pozemků pro výstavbu RD s následným prodejem (třetím osobám), výstavba BD a občanské vybavenosti (kupujícím). To vše na náklady kupujícího a za současného zohlednění podmínek uvedených v tomto bodě výše.;
- 4) Koupě pozemků za účelem vybudování kompletní infrastruktury, příprava pozemků pro výstavbu RD s následným prodejem (třetím osobám), výstavba BD. To vše na náklady kupujícího. Bez občanské vybavenosti a za současného zohlednění podmínek uvedených v tomto bodě výše.;

Záměr města nepředpokládá zpětný odkup vybudované technické infrastruktury. To nevyklučuje možnost bezúplatného převodu vybraných inženýrských sítí na město, které by následně zajišťovalo provoz (jedná se zejména o komunikace, veřejné osvětlení, rekreační a odpočinkové plochy).

Cena pozemků bude stanovena pro každou z výše uvedených variant.

- 1.4 Zadavatel se zavazuje zaplatit Znalecké kanceláři za zpracovaný a podaný Posudek odměnu, náhradu hotových výdajů a náhradu za ztrátu času stráveného na cestě sjednanou v čl. 3 této smlouvy.

2. TERMÍN A FORMA ZPRACOVÁNÍ A PODÁNÍ POSUDKU

- 2.1 Termín předání Posudku: Znalecká kancelář se zavazuje zpracovat a podat Posudek do 30 dnů od podpisu této smlouvy.
- 2.2 Forma zpracování Posudku: Posudek bude Znaleckou kanceláří podán v **elektronické a listinné podobě** (ve 3 provedeních), které předá Zadavateli v sídle Znalecké kanceláře/ zašle doporučeně poštou na adresu sídla Zadavatele.

3. ODMĚNA, NÁHRADA HOTOVÝCH VÝDAJŮ, NÁHRADA ZA ZTRÁTU ČASU

- 3.1 Odměna. Znalecké kanceláři přísluší za zpracování a podání Posudku dle této smlouvy odměna, která je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez DPH.
- 3.2 Náhrada hotových nákladů. Odměna dle odst. 3.1 této smlouvy v sobě zahrnuje náhradu veškerých hotových výdajů spojených se zpracováním a podáním Posudku. O případné potřebě vynaložení mimořádných hotových výdajů je Znalecká kancelář povinna informovat Zadavatele předem a vyžádat si jeho souhlas s jejich vynaložením. Zadavatel je povinen uhradit Znalecké kanceláři náhradu takto odsouhlasených hotových nákladů.
- 3.3 Náhrada za ztrátu času. Odměna dle odst. 3.1 této smlouvy v sobě zahrnuje náhradu za ztrátu času. Zadavatel je povinen uhradit Znalecké kanceláři náhradu za ztrátu času, kterou sám zavinil, a to ve výši dle § 14 až 15 vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.
- 3.4 Uplatnění DPH. Znalecká kancelář je plátcem DPH. Všechny odměny a náhrady účtované Zadavateli podle této smlouvy budou Znaleckou kanceláři navýšeny o příslušnou zákonnou sazbu DPH.
- 3.5 Bezhotovostní forma platby. Zadavatel se zavazuje hradit veškeré platby dle odst. 3.1, odst. 3.2 a odst. 3.3 této smlouvy bezhotovostním převodem na účet Znalecké kanceláře.
- 3.6 V případě potřeby obhájení závěrů posudku při projednání v orgánech města Kopřivnice, bude účast znalce u těchto jednání účtována zvlášť, a to v hodinové sazbě á 850 Kč za hodinu plus náklady na dopravu do místa jednání příslušného orgánu města Kopřivnice vlastním vozidlem.

4. ZADÁNÍ POSUDKU, SOUČINNOST STRAN

- 4.1 Zadavatel a Znalecká kancelář tímto prohlašují, že zadání Posudku uvedené v čl. 1, zejména specifikace zadání uvedená v odst. 3 této smlouvy, obsahuje veškeré odborné otázky, jejichž zodpovězení má být předmětem Posudku, údaj, pro jaké účely má být Posudek použit, a veškeré podklady a informace ke skutečnostem, které mohou mít dle názoru Zadavatele vliv na přesnost závěru Posudku.
- 4.2 V případě, že v průběhu zpracovávání Posudku Znalecká kancelář zjistí nedostatky či neúplnost zadání, které brání řádnému zpracování a podání Posudku, zejména pro neúplnost, nevhodnost nebo nevěrohodnost zdrojů informací poskytnutých Zadavatelem, vyzve Zadavatele bez zbytečného odkladu k opravě či doplnění zadání.
- 4.3 Zadavatel se zavazuje v nezbytném rozsahu opravit či doplnit specifikaci zadání Posudku a poskytnout Znalecké kanceláři úplné zdroje informací potřebných k odpovědi na zadané odborné otázky, vyjde-li jejich potřeba najevo.
- 4.4 Zadavatel je povinen sdělit Znalecké kanceláři bez zbytečného odkladu veškeré skutečnosti a okolnosti, které by mohly zpochybnit věrohodnost zdrojů informací jím poskytnutých Znalecké kanceláři.
- 4.5 Znalecká kancelář a Zadavatel si poskytnou vzájemnou součinnost při zajištění zdrojů informací potřebných pro řádné zpracování a podání Posudku.
- 4.6 V případě prodloužení Zadavatele s doplněním specifikace zadání Posudku v souladu s podmínkami dle odst. 4.3 této smlouvy, bude o dobu tohoto prodloužení termín zpracování a podání Posudku dle odst. 2.1 této smlouvy.

5. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU

- 5.1 Odpovědnost za škodu. Znalecká kancelář odpovídá za úplnost, pravdivost a přezkoumatelnost podaného Posudku.
- 5.2 Omezení odpovědnosti. Znalecká kancelář neodpovídá za vady Posudku a neúplnosti nebo nesprávnosti jeho závěru způsobené použitím zdrojů informací převzatých od Zadavatele mající původ v nedodržení smluvních a zákonných povinností Zadavatele, zejména povinností stanovených v čl. 4 této smlouvy. Znalecká kancelář rovněž neodpovídá za vady Posudku a

nesprávnosti jeho závěru způsobené použitím zdrojů informací převzatých od Zadavatele, pokud neúplnost, nevhodnost nebo nevěrohodnost těchto zdrojů informací nebyla při posouzení s řádnou péčí zřejmá.

6. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 6.1 Dohoda. Smluvní strany mohou tuto smlouvu kdykoliv ukončit dohodou smluvních stran s uvedením podmínek ukončení platnosti smlouvy.
- 6.2 Vyloučení pro podjatost. Platnost smlouvy zaniká oznámením Znalecké kanceláře Zadavateli o nemožnosti podat Posudek z důvodu zákonného vyloučení pro podjatost znalce či znalců s oprávněním vykonávat znaleckou činnost v příslušném oboru a odvětví, popř. specializaci. Znalecká kancelář je povinna oznámit Zadavateli tuto skutečnost bez zbytečného odkladu a s uvedením důvodu vyloučení. Pokud před tím, než se o podjatosti Znalecká kancelář dověděla (či dozvědět objektivně měla a mohla), již vynaložila Znalecká kancelář na zpracování Posudku náklady, zavazuje se Zadavatel uhradit Znalecké kanceláři účelně vynaložené a doložené náklady Znalecké kanceláře vzniklé v souvislosti s plněním této smlouvy, jakož i případně poměrnou část sjednané odměny, byl-li již Posudek částečně zpracován.
- 6.3 Odmítnutí podání Posudku. Platnost smlouvy zaniká oznámením Znalecké kanceláře Zadavateli o odmítnutí podání Posudku ze zákonných důvodů znalcem či znalci s oprávněním vykonávat znaleckou činnost v příslušném oboru a odvětví, popř. specializaci. Znalecká kancelář je povinna oznámit Zadavateli tuto skutečnost bez zbytečného odkladu a s uvedením důvodu odmítnutí.
- 6.4 Odstoupení od smlouvy Zadavatelem. Zadavatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě, že Znalecká kancelář je svým zaviněním v prodlení s podáním Posudku delším než dva měsíce.
- 6.5 Odstoupení od smlouvy Znaleckou kanceláří. Znalecká kancelář je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že Zadavatel déle jak dva měsíce po uzavření smlouvy nedodá Znalecké kanceláři řádné zadání Posudku, nebo jej ve lhůtě dvou měsíců od výzvy Znalecké kanceláře dle odst. 4.2 řádně nedoplní.
- 6.6 Zánik smlouvy. Tato smlouva zaniká podáním a předáním Posudku dle článku 2 této smlouvy a úplnou úhradou odměny a náhrady nákladů dle článku 3 této smlouvy.
- 6.7 Povinnosti po skončení. Znalecká kancelář je povinna vrátit Zadavateli veškeré zdroje dat materiální povahy (listiny, jiné písemnosti obsažené ve spisu, předměty k ohledání, zvukové a obrazové záznamy, datová úložiště s elektronickými soubory atp.), s případnou výjimkou kopií a dokladů, které je dle platných právních předpisů povinna si uchovat, a to nejpozději do 7 dnů od skončení této smlouvy.

7. POVINNOST MLČENLIVOSTI

- 7.1 Povinnost mlčenlivosti. Znalecká kancelář je povinna zachovávat v zákonném rozsahu mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se v souvislosti se zpracováním a podáním tohoto Posudku dozvěděla. Mlčenlivosti ji může zprostit pouze Zadavatel. Zadavatel zprošťuje Znaleckou kancelář mlčenlivosti v rozsahu potřebném ke zpracování a podání / zpracování / vyhotovení.
- 7.2 Omezení povinnosti mlčenlivosti. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy, kdy:
- jde o informace běžně veřejně dostupné (zejména informace vyplývající z veřejných registrů a webových stránek),
 - jde o použití informací uvedených v odst. 7.1 této smlouvy přiměřeným způsobem a v anonymizované podobě pro vědecké nebo vzdělávací účely,
 - se nelze mlčenlivosti dovolat vůči orgánu veřejné moci, před kterým probíhá řízení, v němž má být Posudek použit,
 - se nelze mlčenlivosti dovolat vůči orgánu veřejné moci, vykonávajícímu dohled nad znaleckou činností,
 - jde-li o řízení proti Zadavateli, Znalecké kanceláři nebo osobě znalce, který se v rámci činnosti Znalecké kanceláře osobně podílel na zpracování a podání Posudku,

- f. je-li zpřístupnění informace vyžadováno přímo zákonem nebo závazným rozhodnutím oprávněného orgánu.

8. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 8.1 Rozhodné právo. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 8.2 Klauzule o oddělitelnosti jednotlivých ujednání. Kdykoli je to možné, každé ustanovení smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Bude-li některé ustanovení smlouvy nevymahatelné či neplatné, toto ustanovení bude neúčinné pouze v rozsahu této nevykonatelnosti či neplatnosti, a ostatní ustanovení smlouvy budou nadále plně platná, účinná a vymahatelná. V případě takovéto nevykonatelnosti nebo neplatnosti budou smluvní strany jednat v dobré víře, aby se dohodly na změnách nebo doplňcích smlouvy, jež jsou nezbytné k dosažení záměru smlouvy ve světle takovéto nevykonatelnosti či neplatnosti.
- 8.3 Změny smlouvy. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.4 Stejnopisy. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, s tím, že oba stejnopisy mají platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
- 8.5 Účinnost. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

Příloha č. 1 - Územní studie Dolní Roličky dostupná na internetové adrese:

<http://www.koprivnice.cz/index.php?id=uzemni-studie-koprivnice&up=uzemni-studie-koprivnice-dolni-rolicky#studie>

Příloha č. 2 – Poptávka

V Koprivnici dne 22.4.2021

V Ostravě 3.5.2021

Zadavatel

Znalecká kancelář