



Statutární město Ostrava
městský obvod Ostrava – Jih
úřad městského obvodu

S 657 2021

Smlouva

KUPNÍ SMLOUVA č. 142/21/OMJ
o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem

uzavřená ve smyslu ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Smlouva“ nebo „tato smlouva“) mezi dále uvedenými smluvními stranami:

1. Prodávající:

Statutární město Ostrava

IČO: 00845451, DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

IČO: 00845451, DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

sídlo: Horní 791/3, 700 30 Ostrava – Hrabůvka

peněžní ústav: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 19-1520761/0100

VS: 4270400005

zastoupena Bc. Martinem Bednářem – starostou

(dále jen „**prodávající**“)

2. Kupující:

Rodinné centrum ARCADA s.r.o.

IČO: 09651004

sídlo: Kropáčova 608, Hranice I-Město, 753 01 Hranice

zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 83730,

zastoupena Ing. Bohumilem Svobodou – jednatelem a Ing. Petrem Říhou - jednatelem

(dále jen „**kupující**“)

(prodávající a kupující společně dále také jako „**smluvní strany**“)

Článek I.
Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že statutární město Ostrava je výlučným vlastníkem nemovitých věcí a je oprávněno s nimi nakládat, a to:

- **pozemku parc. č. st. 1416**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 608 m², **na kterém stojí stavba č. p. 1115**, stavba občanského vybavení,
- **pozemku parc. č. st. 1418**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 593 m², **na kterém stojí stavba č. p. 1115**, stavba občanského vybavení,
- **stavba č. p. 1115**, stavba občanského vybavení, část obce Hrabůvka, stojící na pozemcích parc. č. st. 1416 a st. 1418,
- **pozemku parc. č. 354/11**, ostatní plocha, zeleň, o výměře 7 342 m²,

o vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 1364, pro obec Ostrava, část obce Hrabůvka, okres Ostrava - město, **katastrální území Hrabůvka** (dále jen „**Nemovitosti**“ nebo „**předmět koupě**“).

Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, jsou výše specifikované Nemovitosti svěřeny městskému obvodu Ostrava-Jih do správy.

Článek II. Účel smlouvy

1. Prodávající uzavírá s kupujícím tuto smlouvu za účelem, aby **kupující na Nemovitostech provozoval neurorehabilitační centrum rehabilitačních, sociálních, pedagogických a poradenských služeb včetně speciálního školského zařízení**. Výslovně se sjednává, že provoz předmětných činností, resp. poskytování daných služeb v Nemovitostech je kupující oprávněn zajistit i tak, že předmětné Nemovitosti poskytne do nájmu či podnájmu dalším osobám s tím, že však budou tyto osoby zavázány provozovat v nich činnosti výše uvedené či s nimi související, s cílem vytvořit kompletní rodinné a poradenské centrum (dále jen „**Záměr**“).
2. V návaznosti na účel smlouvy uvedený v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se kupující zavazuje zahájit v prostorách Nemovitostí výkon činnosti (provoz) Záměru ve lhůtě do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. Za účelem prokázání splnění této povinnosti kupující v téže lhůtě předloží prodávajícímu originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z Národního registru poskytovatelů zdravotních služeb, podle kterého bude v prostorách Nemovitostí vykonávána činnost (provozována) léčebně rehabilitační péče, a to Kupujícím, nájemcem či podnájemcem daných nemovitostí
3. V návaznosti na účel smlouvy uvedený v odst. 1 tohoto článku této smlouvy se kupující zavazuje zajistit v prostorách Nemovitostí výkon činnosti (provoz) Záměru nejméně po dobu 10 (slovy: deseti) let ode dne zahájení výkonu činnosti (provozu) Záměru v prostorách Nemovitostí. Za účelem prokázání splnění této povinnosti se kupující zavazuje na písemnou žádost prodávajícího učiněnou v průběhu sjednané minimální doby pro výkon činnosti předložit prodávajícímu originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z Národního registru poskytovatelů zdravotních služeb, podle kterého bude v prostorách Nemovitostí vykonávána činnost (provozována) léčebně rehabilitační péče, a to Kupujícím, nájemcem či podnájemcem daných nemovitostí, přičemž tento výpis nesmí být starší než 3 (slovy: tři) měsíce ode dne doručení žádosti prodávajícího.

Článek III. Předmět smlouvy

1. **Prodávající tímto za podmínek dohodnutých v této smlouvě prodává ze svého výlučného vlastnictví Nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy do výlučného vlastnictví kupujícího.**
2. **Kupující Nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy za podmínek dohodnutých v této smlouvě do svého výlučného vlastnictví kupuje.**
3. Nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy se převádí s veškerými jejich součástmi a příslušenstvím, se všemi právy a povinnostmi, kterými jsou zejména:
 - vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, elektrické přípojky, plynovodní přípojky, zpevněné plochy a oplocení včetně plotových vrat,

- kompresor průmyslového chlazení (inv.č. 222001), 2x výdejní stůl ohřívací (inv. č. 222008, 222009), VZT jednotka H8 (inv. č. 222015), kompletní chladicí okruh (inv. č. 222016), řídicí jednotka VCE-D-E (inv. č. 222017), strojní část EBS (inv. č. 222024),
- umělecké dílo, žulová plastika s názvem „Narůstání“ autora Vladislava Gajdy z roku 1966-1967.

Článek IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za převod Nemovitostí ve výši **24.000.000,- Kč** (slovy: *dvacet čtyři milionů korun českých*) – (dále jen „**Kupní cena**“), která je založena zejména na ceně obvyklé stanovené **znaleckým posudkem č. 567-4/2021 ze dne 14. 4. 2021**, ve věci stanovení ceny Nemovitostí v místě a čase obvyklé, vyhotoveným znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. Janem Česelským, Ph.D. (dále jen „**Znalecký posudek**“). V případě Kupní ceny se jedná o plnění osvobozené od daně ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, neboť od první kolaudace stavby specifikované v čl. I. této smlouvy uplynulo více než 5 let a pozemky tvoří se stavbou popsanou v čl. I. této smlouvy funkčně související celek.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1. tohoto článku bude kupujícím prodávajícímu uhrazena v částce [REDAKCE]
[REDAKCE]
[REDAKCE], a to nejpozději do 40 pracovních dnů od podpisu této smlouvy všemi účastníky, v souladu se Smlouvou o advokátní úschově peněz a listin [REDAKCE] (dále jen „**Úschovní smlouva**“).
3. Kupní cena se považuje za uhrazenou složením do advokátní úschovy schovatele.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, práva nájmu či jiné smluvní závazky, s výjimkou poznámky o změně výměr obnovou operátu, povinnost k pozemku parc. č. st. 1418 a pozemku parc. č. 354/11, a dále práva nájmu pro nájemce Centrum náhradní rodinné péče dětí se zdravotním hendikepem, z.s., IČ 04939565, o velikosti 1325,60 m² pronajaté podlahové plochy v předmětné budově, dle nájemní smlouvy se kterou je kupující seznámen, to vše v k. ú. Hrabůvka, obec Ostrava.
2. Prodávající dále prohlašuje, že:
 - i. před uzavřením této smlouvy neuzavřel ohledně předmětu koupě se třetí osobou žádnou kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jinou smlouvu či příslib,

- jejímž předmětem je převod vlastnického práva nebo zatížení předmětu koupě např. zástavním právem, věcným břemenem apod., není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
- ii. po uzavření této smlouvy předmět koupě nijak nepřevede ani nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a že předmět koupě nezatíží žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch třetích osob, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - iii. ke dni uzavření této smlouvy vlastnické právo prodávajícího k předmětu koupě není soudně nebo jinak napadeno, že proti němu není vedeno exekuční řízení, není vůči němu zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh, dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí;
 - iv. není mu známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo, nebo nárok ve vztahu k předmětu koupě, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů; k předmětu koupě nemá předkupní právo žádná osoba ani stát nebo jiný orgán veřejné moci či úřad, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - v. neběží žádné spory, zejména soudní, nebo spory před rozhodci, nebo rozhodčími soudy, vztahující se k předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení u katastrálního úřadu týkající se předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem, nebo všeobecně, není-li v této smlouvě uvedeno jinak;
 - vi. je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
3. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že Nemovitosti jsou v původním stavu.
 4. Kupující prohlašuje, že se seznámil a bere na vědomí obsah Znaleckého posudku, v němž je mimo jiné uveden popis Nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství.
 5. V návaznosti na předchozí odstavce tohoto článku kupující prohlašuje a činí nesporným, že se seznámil s právním i faktickým stavem předmětu koupě, tento si důkladně a s odbornými znalostmi prohlédl a v tomto stavu jej kupuje.

Článek VI.

Předkupní právo

1. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch statutárního města Ostravy, IČ: 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Ostrava, k předmětu koupě předkupní právo.
2. Předkupní právo prodávajícího se vztahuje na všechny způsoby zcizení předmětu koupě, mimo dále uvedené případy. Výslovně se sjednává, že předkupní právo se nevztahuje na případy přeměny kupujícího, čímž se rozumí zejména změna právní formy, fúze a rozdělení.
3. Předkupní právo k předmětu koupě se sjednává **jako právo věcné** a bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí současně s vkladem vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena se v případě realizace předkupního práva sjednává tak, že **bude odpovídat ceně obvyklé** v místě a čase realizace předkupního práva a bude určena soudním znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí, kterého určí

- prodávající. Náklad na vypracování znaleckého posudku ponese prodávající.
5. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena podle odst. 4 tohoto článku nahrazuje i vedlejší plnění a jiné podmínky sjednané kupujícím v postavení dlužníka s koupěchtivým.
 6. Smluvní strany se dohodly, že při realizaci předkupního práva je prodávající v postavení předkupníka povinen zaplatit kupní cenu **ve lhůtě 6 měsíců** od doručení řádné nabídky ze strany kupujícího v postavení dlužníka.
 7. Pro případ porušení předkupního práva se sjednává smluvní pokuta ve výši odpovídající Kupní ceně dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
 8. Smluvní pokuta sjednaná dle předchozího odstavce nemá vliv na případný nárok prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením sjednané povinnosti.
 9. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti (slovy: *deseti*) dnů ode dne doručení výzvy kupujícímu k její úhradě.

Článek VII. Ostatní ujednání

1. Kupující nabyde vlastnické právo k Nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Stejně tak i ostatní práva sjednaná v této smlouvě jako práva věcná oprávněná nabyde jejich vkladem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva kupujícího a ostatních věcných práv vyplývajících z této smlouvy pro prodávajícího mohl být proveden bez průtahů.
2. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad práv dle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu zamítne či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany přijmout veškerá potřebná opatření a provést právní jednání nutné k odstranění nedostatků a vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení, a to neprodleně poté, co se o této skutečnosti dozvědí tak, aby bylo možno vklad práv dle této smlouvy provést v co nejkratší době. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, zavazují se smluvní strany dohodou nahradit případné neplatné/neúčinné ustanovení této smlouvy novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
3. Pokud dojde k pravomocnému zamítnutí nebo k zastavení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy katastrálním úřadem, zavazují se smluvní strany ve lhůtě 3 měsíců od doručení takového rozhodnutí uzavřít opětovně tuto smlouvu s tím, že v jejím textu odstraní, upraví či doplní údaje, které byly důvodem pro nepovolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a současně vypracují nový návrh na vklad příslušného/příslušných práv do katastru nemovitostí a upraví či doplní jej o podklady nebo informace, pro které nebylo návrhu na vklad práva dle této smlouvy vyhověno.
4. **Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí není žádný z účastníků této smlouvy oprávněn podat dříve, než bude Kupní cena uhrazena v souladu s článkem IV. této smlouvy. Návrh na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá jednatel schovatele, Mgr. Roman Klimus, advokát, a to v souladu s Úschovní smlouvou.**
5. Smluvní strany se dále dohodly, že správní poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jakož i jiných věcných práv dle této smlouvy, uhradí **kupující**.

6. Smluvní strany se dohodly, že předmět koupě bude prodávajícím předán a kupujícím převzat ve lhůtě 10-ti dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího prodávajícímu. O předání a převzetí předmětu koupě smluvní strany pořídí předávací protokol.
7. Smluvní strany se dohodly, že ode úhrady kupní ceny do úschovy schovatele je strana kupující oprávněna činit přípravné práce na rekonstrukci předmětných nemovitostí.

Článek VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující nesplní svou povinnost řádně a včas uhradit Kupní cenu v souladu s ustanovením čl. IV. této smlouvy, nebo nebude naplněn účel smlouvy sjednaný v ustanovení čl. II. této smlouvy, tedy v případě, že kupující nesplní svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II. odst. 2. této smlouvy nebo povinnost uvedenou v ustanovení čl. II. odst. 3. této smlouvy.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že v případě odstoupení od této smlouvy jsou si povinny vrátit vzájemná plnění, která jsou splatná ke dni právních účinků odstoupení od této smlouvy. Odstoupení od této smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že účinnost odstoupení od této smlouvy nastane doručením písemného právního jednání odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Smluvní strany sjednávají právní domněnku, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb se má za doručenou třetí pracovní den po odeslání.

Článek IX. Smluvní pokuta

1. Za účelem zajištění splnění povinnosti kupujícího uhradit řádně a včas Kupní cenu v souladu s ustanovením čl. IV. této smlouvy a naplnění účelu smlouvy sjednaném v ustanovení čl. II. této smlouvy, se smluvní strany dohodly na tom, že neuhradí-li kupující Kupní cenu řádně a včas nebo nesplní-li některou ze svých povinností zakotvených v ustanovení čl. II. odst. 2. a 3. této smlouvy, vznikne tímto prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši **500.000,- Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti kupujícího.
2. Smluvní pokuta sjednaná dle předchozího odstavce nemá vliv na případný nárok prodávajícího na náhradu škody vzniklé porušením sjednané povinnosti.
3. Vznikem nároku prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty závazek kupujícího dle této smlouvy nezaniká.
4. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10-ti (slovy: deseti) dnů ode dne doručení výzvy kupujícímu k její úhradě.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nezpůsobí to neplatnost ani neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k nahrazení takového ustanovení této smlouvy, které bude svým obsahem a účelem co možná nejbližší obsahu a účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli článku, odstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. Jakýkoliv spor, který vznikne z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen jednáním mezi smluvními stranami. Pokud smluvní strany, poté co vynaložily přiměřené úsilí, nemohou vyřešit takový spor, bude tento řešen u věcně a místně příslušného soudu.
6. Tato smlouva je vyhotovena v **5-ti stejnopisech** s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení kupující a dvě vyhotovení schovatel, přičemž jedno z těchto vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran schovatel dle podmínek Úschovni smlouvy podá společně s návrhem na vklad věcných práv dle této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu
7. Smluvní strany po přečtení této smlouvy souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Článek XI. Doložka platnosti právního jednání

1. Prodávající potvrzuje, že podmínka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byla splněna.
2. O záměru prodat nemovitosti podle této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 3. 3. 2021 usnesením č. 1301/ZM1822/21.
3. Záměr obce prodat nemovitosti podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v období od 18. 3. 2021 do dne 6. 4. 2021.



4. O uzavření této smlouvy na straně prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Ostrava-Jih dne 10.06.2021 usnesením č. 0349/ZMOB-JIH/1822/13.

Prodávající

Kupující

V Ostravě dne _____

V Ostravě dne _____



statutární město Ostrava,
městský obvod Ostrava-Jih
Bc. Martin Bednář – starosta

Rodinné centrum ARCADA s.r.o.
Ing. Bohumil Svoboda – jednatel



Rodinné centrum ARCADA s.r.o.
Ing. Petr Říha - jednatel