

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### Město Kopřivnice

se sídlem Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, PSČ 742 21

IČ: 00298077,

zastoupené Ing. Miroslavem Kopečným, starostou města Kopřivnice

(dále jen jako „prodávající“)

a

### FMDT prodej s.r.o., IČ 09222839

se sídlem v Otrokovicích, Havlíčkova 1280, PSČ 765 02

zapsaná v OR vedeném KS Brno, oddíl C, vložka 117900

zast. Mgr. et Mgr. Martinem Kuchařem, Ph.D., jednatelem

(dále jen jako „kupující“)

společně také jako „smluvní strany“

## I.

### Úvodní ujednání

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parc. č. 661/393, orná půda, zemědělský půdní fond, v k. ú. Vlčovice obci Kopřivnice, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále též jen „nemovitost“, „pozemek“ či „předmět koupě“.)

## II.

### Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že předmětem koupě dle této smlouvy je nemovitá věc uvedená v čl. I. této smlouvy, tj. **pozemek parc. č. 661/393, orná půda, zemědělský půdní fond, v katastrálním území Vlčovice, obci Kopřivnice** (dále též „předmět koupě“).
2. Proávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě, spolu se všemi součástmi, s veškerým zákonným příslušenstvím a spolu s veškerými právy a povinnostmi s předmětem koupě spojenými a kupující předmět koupě kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, přičemž kupující se zavazuje zaplatit za předmět koupě kupní cenu dle čl. III. této smlouvy.

## III.

### Kupní cena

1. Kupní cenu smluvní strany sjednaly dohodou ve výši 2.157.000,-Kč.

2. Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit ve dvou splátkách následovně:
  - a. První část kupní ceny ve výši 300.000,-Kč uhradí kupující bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího číslo 1767241349/0800, VS 9125555245, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.
  - b. Druhou část kupní ceny ve výši 1.857.000,-Kč uhradí kupující nejdříve po, nejpozději však do 15 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí, či nabytí právní moci společného povolení, či veřejnoprávní smlouvy, jimiž bude povoleno umístění (provedení) stavby výrobního závodu specifikovaného v čl. IV. odst. 1. této smlouvy na předmětu koupě (dále jen „územní rozhodnutí“, anebo „společné povolení“ anebo „veřejnoprávní smlouva“).
3. Pro sjednání kupní ceny vyšly smluvní strany ze znaleckého posudku č. 2651-28/21 ze dne 18.4.2021 zpracovaného znalcem Ing. Martinem Kaděrou, Na Vyhliídce 1447/4, 736 01 Havířov – Město. Tržní hodnotu předmětu koupě stanovil znalec na částku ve výši 500,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. Kupující prohlašuje, že byl seznámen s obsahem tohoto znaleckého posudku.

#### **IV. Účel prodeje**

1. Kupující kupuje předmět koupě za účelem výstavby Samostatného výrobního a vývojového areálu na předmětu prodeje (dále jen „výrobní závod“).
2. Kupující se zavazuje pro naplnění účelu prodeje podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí do 31. 3. 2023 V případě tohoto postupu se kupující zavazuje dále podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí. Příslušné rozhodnutí stavebního úřadu kupující předloží prodávajícímu do 30 dnů od nabytí právní moci takového rozhodnutí. Za řádnou žádost se považuje žádost, která vykazuje všechny náležitosti dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, včetně připojení požadovaných příloh.
3. Nebude-li kupující postupovat podle předchozího odstavce této smlouvy, zavazuje se postupem dle ust. § 94j stavebního zákona podat řádnou žádost o vydání společného povolení do 30. 6. 2023 anebo v téže lhůtě uzavřít veřejnoprávní smlouvu, jimiž bude povoleno umístění (provedení) stavby výrobního závodu. Příslušné rozhodnutí stavebního úřadu anebo kopii veřejnoprávní smlouvy kupující předloží prodávajícímu do 30 dnů od nabytí právní moci takového rozhodnutí nebo od uzavření veřejnoprávní smlouvy. Za řádnou žádost se považuje žádost, která vykazuje všechny náležitosti dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, včetně připojení požadovaných příloh.
4. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 6 měsíců od právní moci stavebního povolení či společného povolení zahájí na předmětu koupě výstavbu výrobního závodu, která bude respektovat podmínky Územního plánu Kopřivnice, platného a účinného v době uzavření této smlouvy. Zahájením výstavby výrobního závodu se rozumí vyhotovení zápisu o předání a převzetí staveniště podepsaného kupujícím a zhotovitelem stavby výrobního závodu či jeho části. Kopii zápisu o předání a převzetí staveniště je kupující povinen předložit prodávajícímu ve lhůtě uvedené v tomto odstavci výše.
5. Smluvní strany konstatují, že aby mohly být podány řádné žádosti dle předchozích bodů, je primární zákonnou podmínkou, aby bylo vydáno pravomocné stavební povolení či společné povolení pro výstavbu infrastruktury (řady inženýrských sítí) s možností napojení předmětu prodeje. Strana kupující konstatuje, že společně s budoucími

vlastníky sousedních pozemků je připravena podat žádost o vydání společného povolení pro infrastrukturu, a to dle zákresu, jež je **přílohou č. 2** této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že ani do 20. 3. 2023 nebude společné povolení pro infrastrukturu k předmětu převodu pravomocné z důvodů spočívajících nikoli na vůli strany kupující, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

## V. Ostatní ujednání

1. Prodávající se zavazuje podpisem této smlouvy udělit kupujícímu na základě jeho žádosti právně platným a účinným způsobem souhlas k umístění stavebního záměru dle ust. § 184a stavebního zákona na předmětu koupě, a to pro účely podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, či pro účely podání žádosti o vydání společného povolení, či pro účely uzavření veřejnoprávní smlouvy. Na pozemcích parc. č. 661/154 a parc. č. 661/82, v k. ú. Vlčovice, obec Kopřivnice se prodávající zavazuje zřídit ve prospěch kupujícího bezplatně práva dle čl. VIII. této smlouvy.
2. Prodávající výslovně prohlašuje, že:
  - a. nabyt a je dosud řádným vlastníkem předmětu koupě, přičemž do dnešního dne nebylo jeho vlastnické právo ničím zpochybněno ani zrušeno;
  - b. není nijak omezen v právu nakládat s předmětem koupě;
  - c. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů 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 na příslušném katastrálním úřadu týkající se vlastnictví předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně;
  - d. na předmětu koupě nevážnou žádná věcná práva třetích osob, a to zejména zástavní právo ani právo odpovídající věcnému břemeni, a to vyjma omezení zapsaných u předmětu koupě na příslušném listu vlastnictví;
  - e. předmět koupě není předmětem nedořešených restitučních nároků;
  - f. že na předmětu koupě nevážnou žádná obligační práva svědčící třetím osobám
  - g. předmět koupě neleží v oblasti ohrožené povodní ani v oblasti ohrožené zemětřesením;
  - h. neexistují žádné sanační předpisy, na základě kterých by bylo nutné provést sanaci předmětu koupě, a že předmět koupě ani podzemní vody pod ním nejsou znečištěny žádnými látkami ohrožujícími životní prostředí, zejména těžkými kovy, kyselinami, ropnými produkty, žíravinami, rozpouštědly, azbestem, halogenovými nebo aromatizovanými uhlovodíky, radioaktivním odpadem a dehtem;
  - i. předmět prodeje není a nemá být zaveden v evidenci kontaminovaných míst a lokalit s ekologickou újmou
  - j. se na předmětu koupě nenacházejí žádné stavby nebo stavební suť, a že si prodávající není vědom skutečnosti, že by na předmětu koupě nebo pod jeho povrchem byly vedeny kabely, potrubí veřejných sítí nebo telekomunikační kabely;
  - k. neexistují jakákoli veřejnoprávní rozhodnutí či nařízení (týkající se obzvláště imisí a dopravního napojení), která by neumožnila či negativně ovlivňovala užití předmětu koupě k účelům sjednaným v této smlouvě.



## VI. Sankční ujednání

1. Kupující bere na vědomí, že závazek zahájení výstavby výrobního závodu je jediným důvodem prodávajícího, pro který uskutečňuje prodej předmětného pozemku, přičemž nedosažení tohoto účelu se považuje za podstatné porušení smlouvy.
2. Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. IV. odst. 2. věta druhá této smlouvy (podání žádosti o vydání stavebního povolení), je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: "jednostotisíckorunčeských"), a to za každý zahájený měsíc, ve kterém bude kupující v prodlení s plněním této povinnosti. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ujednání činí 300.000,- Kč. Tato sankce se neuplatní v případě, že kupující nejpozději do 30. 12. 2022 písemně oznámí prodávajícímu, že bude postupovat podle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
3. V případě postupu dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy, pokud kupující nesplní svou povinnost mu stanovenou (podání žádosti o vydání společného povolení nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy), je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: "jednostotisíckorunčeských"), a to za každý zahájený měsíc, ve kterém bude kupující v prodlení s plněním této povinnosti. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ujednání činí 300.000,- Kč. Tato sankce se neuplatní v případě, že kupující postupoval podle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
4. Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. IV. odst. 4. této smlouvy (zahájení výstavby výrobního závodu), je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: "jednostotisíckorunčeských"), a to za každý zahájený kalendářní měsíc, ve kterém bude kupující v prodlení s plněním této povinnosti. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ujednání činí 300.000,- Kč.
5. V případě, že bude kupující v prodlení se splněním své povinnosti dle čl. IV. odst. 2. nebo odst. 3. této smlouvy delším než 60 dní, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy se nedotýká již existujícího nároku na zaplacení smluvní pokuty.
6. Jakoukoliv smluvní pokutu je prodávající oprávněn započíst na kupujícím již zaplacenou kupní cenu, resp. oproti nároku kupujícího na vrácení uhrazené kupní ceny v případě odstoupení od smlouvy.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že ani ve lhůtě do 30. 12. 2023 nenabyde právní moci stavební povolení či společné povolení či nebude uzavřena veřejnoprávní smlouva k výstavbě výrobního závodu na předmětu prodeje z důvodů spočívajících nikoli na vůli strany kupující.
8. V případě, že dojde ze strany prodávajícího k odstoupení od této smlouvy z důvodu uvedených shora, zavazuje se prodávající uhradit kupujícímu zpět již zaplacenou kupní cenu, příp. sníženou o započtené smluvní pokuty, do 15 dnů ode dne odstoupení na bankovní účet, ze kterého byla kupní cena prodávajícímu uhrazena.

## VII. Předkupní právo

1. Kupující současně touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch prodávajícího jako oprávněného z předkupního práva předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku k předmětu koupě, na dobu určitou, a to do vydání kolaudačního souhlasu anebo kolaudačního rozhodnutí, anebo rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby výrobního závodu, přičemž prodávající toto věcné právo přijímá. Nabídka

učiněná při realizaci předkupního práva musí být písemná a musí být doručena oprávněnému z předkupního práva. Vyjádření oprávněného k nabídce musí být rovněž písemné a musí být doručeno povinnému z předkupního práva nejpozději do čtyř měsíců po obdržení nabídky, jinak právo zaniká. Předkupní právo také zanikne uplynutím doby, tedy dnem, k němuž bude vydán kolaudační souhlas, anebo bude vydáno kolaudační rozhodnutí, kterými bude povoleno užívání stavby výrobního závodu na předmětu koupě, anebo bude vydáno rozhodnutí, kterým bude povoleno předčasné užívání stavby výrobního závodu.

2. Prodávající prohlašuje, že nevyužije svého předkupního práva v případě, že v okamžiku nabídky se na předmětu koupě bude nacházet stavba, popřípadě její rozestavěná část, za předpokladu, že kupující prokáže, že jiný zájemce o koupi bude pokračovat v záměru vybudovat (dokončit) na předmětu koupě stavbu výrobního závodu, která bude respektovat požadavky prodávajícího.
3. Kupující se zavazuje, že do doby zahájení výstavby výrobního závodu předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezatíží zástavním právem ani věcným břemenem. V případě, že kupující tuto povinnost poruší a zatíží předmět koupě zástavním právem, vznikne prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč (slovy: jednostotísíc korun českých). Povinnost nezatížit pozemek se nevztahuje na zřízení věcných břemen sjednaných mezi stranou kupující a vlastníky sousedících či dotčených pozemků za účelem vybudování infrastruktury (řady a přípojky na inženýrské sítě).
4. V případě, že kupující zatíží předmět koupě věcným břemenem, vznikne prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši hodnoty tohoto věcného břemene určené na základě znaleckého posudku v souladu s platnými cenovými předpisy. Nárok na smluvní pokutu prodávajícímu vznikne pouze za podmínky, že předmět koupě se opět stane vlastnictvím prodávajícího. Smluvní pokuta je splatná do 60 dnů ode dne, kdy dojde ke vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí, pokud v této lhůtě dojde k zániku příslušného zástavního práva či věcného břemene, nárok prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty zanikne. Smluvní pokutu je prodávající oprávněn započíst na kupujícím již zaplacenou kupní cenu.

## VIII.

### Ujednání o budoucím věcném břemeni

1. Prodávající se zavazuje uzavřít s kupujícím smlouvu o zřízení bezúplatného věcného břemene ve prospěch kupujícího jakožto vlastníka předmětu koupě (dále jen „oprávněného“), jejímž předmětem bude zřízení služebnosti stezky a cesty a služebnosti inženýrské sítě na pozemcích parc. č. 661/82 a parc.č. 661/154 v k. ú. Vlčovice, obci Kopřivnice (popřípadě dalších pozemcích podle návrhu řešení napojení na inženýrské sítě), a to ve prospěch panujícího pozemku, který je předmětem koupě. Rozsah služebnosti bude sjednán tak, aby byl naplněn její účel a zároveň došlo k co nejmenšímu možnému omezení služebných pozemků.
2. Ujednání dle č. VIII. odst. 1. této smlouvy se považuje za závazek uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, a to služebnosti stezky a cesty, vstupu a vjezdu a služebnosti umístění a vedení inženýrských sítí. Kupující je povinen zajistit zpracování geometrického plánu pro určení části pozemků dotčených věcným břemenem. Prodávající se zavazuje s kupujícím uzavřít smlouvu o bezúplatném zřízení věcného břemene nejpozději do 4 měsíců ode dne, kdy k uzavření smlouvy bude kupujícím písemně vyzván, přičemž součástí této výzvy musí být příslušný geometrický plán. Toto

ujednání platí v případě, že investorem a vlastníkem příslušných inženýrských sítí bude kupující či další vlastník předmětu prodeje.

3. Kupující prohlašuje, že je mu znám rozsah stávající technické infrastruktury dané lokality. Prodávající se zavazuje, že umožní kupujícímu bezplatně se napojit na inženýrské sítě v majetku města Kopřivnice a poskytnout nezbytnou součinnost.
4. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud prodávající neuzavře s kupujícím smlouvu o zřízení shora identifikovaných věcných břemen, či poruší svůj závazek umožnit kupujícímu bezplatně se napojit na inženýrské sítě v majetku kupujícího.

## IX.

### Nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva, na základě kterého, příslušný katastrální úřad provede zápis vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do veřejného rejstříku, příp. zápis dalších věcných práv specifikovaných v této smlouvě.
2. Prodávající se zavazuje, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy předmět koupě nezciží a nezatíží žádnými právy třetích osob (služebností, reálným břemenem, nájemním právem, zástavním právem apod.).
3. Vlastnické právo nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Okamžikem zápisu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího přechází na kupujícího povinnost hradit veškeré náklady a daňové povinnosti spojené s předmětem koupě, jakož i veškerá oprávnění požívat užítky spojené s předmětem koupě.
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu, resp. pracovišti podá prodávající ve lhůtě 10 dnů, ode dne úplného uhrazení kupní ceny kupujícím. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost. V případě, že prodávající podá návrh na vklad práv dle této smlouvy bez splnění uvedené podmínky, anebo v případě, že i po splnění podmínky bude prodávající v prodlení s podáním návrhu delším než 20 dnů, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.
5. Smluvní strany se zavazují zdržet se do doby povolení vkladu vlastnického práva všech právních jednání, které by realizaci této smlouvy mohly zmařit.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad do katastru nemovitostí povolen.
7. Poplatek spojený se zápisem vkladu práv do katastru nemovitostí hradí prodávající.
8. Prodávající se zavazuje nejpozději do 10 dnů ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě zahájit protokolární předání předmětu koupě kupujícímu. Okamžikem ukončení protokolárního předání předmětu koupě kupujícímu přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
2. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to dodatkem odsouhlaseným a podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
5. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
6. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení slouží pro účely zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
7. Prodávající prohlašuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Kopřivnice na svém zasedání dne 16.12.2021 usnesením číslo 386, když před tímto rozhodnutím byl záměr města prodat předmět koupě zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Kopřivnice po zákonem stanovenou dobu 15 dnů, a to od 9.6.2021 do 25.6.2021. Výpis z usnesení zastupitelstva města tvoří **přílohu č. 4.** této smlouvy.
8. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a v účinnost dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv provede prodávající.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly.
10. Smluvní strany prohlašují, že k tomuto právnímu jednání nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí a zároveň vylučují, že by byla tato smlouva uzavřena za použití lsti a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kopřivnici dne 22.12.2021

V Kopřivnici dne 29.12.2021

Za Město Kopřivnice

.....  
Ing. Miroslav Kopečný  
starosta města

.....  
Mgr.& Mgr. Martin Kuchař, Ph.D.



**Přílohy:**

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001

Příloha č. 2 - zákres inženýrských sítí

Příloha č. 3 - vyjádření z hlediska územního plánu

Příloha č. 4 - výpis z usnesení zastupitelstva města