

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



MMOPP00LY51Z

## Smlouva o budoucí smlouvě kupní

Článek I.

### Smluvní strany

Budoucí prodávající: **Statutární město Opava**  
Se sídlem: **Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava**  
IČ: **00300535**  
DIČ: **CZ00300535**  
Číslo účtu: **[REDACTED]**  
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**  
Zastoupen: **[REDACTED], primátorem**  
ID datové schránky: **5eabx4t**

dále také jen „budoucí prodávající“

Budoucí kupující: **ZAALEX s.r.o.**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle C,  
vložka 10021  
Se sídlem: **K Rybníčkům 9, 747 81 Otice**  
IČ: **47666978**  
DIČ: **CZ47666978**  
Zastoupen: **[REDACTED]**  
ID datové schránky: **672cise**

dále také jen „budoucí kupující“

## **Článek II. Úvodní ustanovení**

**(1)** Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků parc. č. 277/1, parc. č. 277/5, parc. č. 277/6, parc. č. 277/8, parc. č. 277/10, parc. č. 278/2, parc. č. 278/13, parc. č. 289/1, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro obec Opava, k.ú. Opava - Předměstí, na LV č. 3618 (dále také jen „**předmětné pozemky**“).

**(2)** Budoucí kupující je stavební firmou, která má zájem na shora uvedených pozemcích, svým jménem, na vlastní odpovědnost a do svého vlastnictví, postavit bytový dům včetně podzemních garáží (dále také jen „**bytový dům**“). Předpokládané umístění bytového domu na předmětných pozemcích je specifikováno zázkresem v katastrální mapě, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

## **Článek III. Uzavření budoucí kupní smlouvy**

**(1)** Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují spolu uzavřít kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající převede do vlastnictví budoucího kupujícího za kupní cenu, stanovenou níže uvedeným způsobem, nově vzniklé pozemky oddělené (sloučené) geometrickým plánem z předmětných pozemků v rozsahu specifikovaném ve schématickém zázkresu v katastrální mapě, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy, a to do 5 měsíců od doručení výzvy k jejímu uzavření. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je oprávněna učinit kterákoliv ze smluvních stran po kumulativním splnění těchto podmínek:

- a) nabude právní moci územní rozhodnutí pro budoucího kupujícího k výstavbě bytového domu na předmětných pozemcích specifikovaných zázkresem v katastrální mapě, jenž je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy,
- b) nabude právní moci územní rozhodnutí pro výstavbu náhradního parkoviště blíže specifikovaného studií, která je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy,
- c) budoucímu prodávajícímu bude zaplácena kupní cena specifikovaná v čl. V této smlouvy.

**(2)** Nebude-li některá z podmínek podmiňujících uzavření budoucí kupní smlouvy splněna do tří let od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě kupní, pozbývá tato smlouva, a to již bez dalšího, uplynutím této tříleté lhůty své platnosti a účinnosti.

**(3)** Tato smlouva rovněž zaniká, pokud budoucí kupující nezplatí kupní cenu specifikovanou v čl. V této smlouvy a nevyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy podle odst. 1 tohoto článku do jednoho roku po splnění podmínek specifikovaných v odst. 1 tohoto článku pod body a) a b). Splnění každé z těchto podmínek je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu ihned písemně oznámit a příslušnými dokumenty prokázat.

## **Článek IV. Specifikace předmětu budoucího převodu**

**(1)** Výměry převáděných pozemků, jakož i jejich specifikace co do parcelního čísla, budou stanoveny geometrickým plánem, který se souhlasem budoucího prodávajícího nechá vypracovat na vlastní náklad budoucí kupující, a to s přihlédnutím k dokumentaci, jež byla podkladem pro vydání územního rozhodnutí (budoucí prodávající je srozuměn s tím, že

může dojít k drobným posunům v umístění stavby bytového domu na předemných pozemcích oproti umístění specifikovanému v příloze č. 1 této smlouvy), jež je veřejnoprávní podmínkou pro realizaci výstavby předemného bytového domu.

**(2)** Ihned po zpracování příslušného geometrického plánu je budoucí kupující povinen tento geometrický plán doručit budoucímu prodávajícímu.

## **Článek V. Kupní cena a její splatnost**

**(1)** Kupní cena jednotlivých částí předmětu budoucího prodeje je specifikována v nedílné příloze č. 1. Jednotkové ceny za jeden metr čtvereční příslušných částí pozemků, uvedené v příloze č. 1 představují základ daně a budou navýšeny o příslušnou sazbu DPH. Kupní cena bude stanovena podle výměry převáděných pozemků stanovené v geometrickém plánu a podle rozlišení převáděného pozemku, případně jeho části, dle jeho stávajícího určení, popřípadě budoucího určení, a to takto:

- a) za pozemky pod stávajícími garážemi, tj. pozemky parc. č. 277/5, parc. č. 277/6, parc. č. 277/8 a parc. č. 277/10 se stanovuje kupní cena ve výši **500,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**
- b) za pozemky pod budoucí stavbou bytového domu se kupní cena stanovuje na základě dohody (základní ocenění dle znaleckého posudku č. 384-15/16 vyhotoveného soudním znalcem [redacted] ze dne 18. 8. 2016) ve výši **2.380 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**, přičemž do této výměry se nezahrnuje výměra předemných pozemků zastavěných garážemi, když cena těchto pozemků (pod garážemi) je stanovena částkou 500,- Kč/m<sup>2</sup> (viz předcházející odstavec).
- c) za pozemky nad podzemním parkovištěm, pro vjezd a schodiště **800 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH**, jako za pozemky příslušící k bytovému domu
- d) od výsledné kupní ceny dané součtem odstavců a), b) a c) bude dále odečtena hodnota věcného břemene průchodu a průjezdu zatěžujícího pozemek parc. č. 277/1 v rozsahu dle geometrického plánu číslo 4570-5092-2011 ze dne 12/8/2011, a to ve výši **60.050,- Kč**, stanovené znaleckým posudkem č. 384-15/2016 vyhotoveným [redacted]

Výše uvedené kupní ceny předemných pozemků pod písmenem a), b) a c) představují základ daně a budou navýšeny o DPH v aktuálně platné výši ve smyslu § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

**(2)** Budoucí prodávající se zavazuje doručit budoucímu kupujícímu platební údaje, tj. výši kupní ceny, způsob jejího určení včetně znaleckého posudku, z něž vycházel při určení kupní ceny za pozemky uvedené v předchozím odstavci pod bodem b) a c), a dále číslo bankovního účtu a variabilní symbol, na který má být kupní cena zaplácena, to vše do 30-ti dnů poté, co příslušný správní orgán nebo budoucí prodávající doručí budoucímu kupujícímu souhlas tohoto orgánu s rozdělením předemných pozemků podle geometrického plánu vypracovaného pro účely převodu vlastnického práva podle této smlouvy a co bude budoucímu prodávajícímu doručeno i příslušný geometrický plán vymezující předmět převodu.

**(3)** Kupní cena je splatná do 30-ti dnů poté, co budoucí kupující obdrží shora uvedené platební údaje. Prodávající vystaví kupujícímu na přijatou úhradu kupní ceny fakturu s náležitostmi daňového dokladu.

## **Článek VI. Výstavba náhradního parkoviště**

(1) Vzhledem k tomu, že výstavbou bytového domu dojde ke zrušení 20 parkovacích míst situovaných na pozemku parc. č. 277/1, v k.ú. Opava – Předměstí (dále také jen „**stávající parkoviště**“), dohodly se smluvní strany, že budoucí kupující pro budoucího prodávajícího zbuduje na pozemcích parc. č. 1676/1, parc.č. 1676/3, parc.č. 1678/1, parc.č. 1680/1, parc.č. 1680/2, parc.č. 2922/13 a parc.č. 2924/12 vše k.ú. Opava – Předměstí, které jsou ve vlastnictví budoucího prodávajícího, náhradní parkoviště s 33 parkovacími místy, a to podle projektové dokumentace, „Parkoviště ulice Rybářská, Opava“ zpracovanou v září 2018

jež je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy (dále také jen „**náhradní parkoviště**“). Náhradní parkoviště nebude představovat samostatnou nemovitou věc a stane se součástí výše citovaných pozemků budoucího prodávajícího. Předpokládaná cena stavebních prací souvisejících se zbudováním náhradního parkoviště je odhadnuta rozpočtem projektanta č. 487/05/16 na částku 2.041.686,- Kč bez DPH.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za vybudování náhradního parkoviště, zaplatí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu cenu ve výši **940.240,- Kč bez DPH**. Tuto cenu, navýšenou o DPH v aktuálně platné výši, budoucí prodávající uhradí budoucímu kupujícímu do 30-ti dnů od doručení faktury vystavené s náležitostmi daňového dokladu. Fakturu je budoucí kupující oprávněn vystavit po dokončení stavby náhradního parkoviště bez vad a nedodělků a po nabytí možnosti náhradní parkoviště legálně užívat.

(3) Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující není povinen zahájit realizaci stavby náhradního parkoviště dříve, než mu bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí týkající se stavby bytového domu. Budoucí kupující se zavazuje dokončit stavbu náhradního parkoviště před zahájením výstavby předmětného bytového domu, tzn. že do dokončení stavby náhradního parkoviště musí být umožněno neomezené užívání stávajícího parkoviště.

(4) Stavbu náhradního parkoviště se budoucí kupující zavazuje realizovat do 12 měsíců od jejího zahájení. V případě prodlení s dokončením stavby náhradního parkoviště je budoucí prodávající oprávněn požadovat po budoucím kupující smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Zahájením výstavby náhradního parkoviště se rozumí protokolární předání staveniště budoucímu kupujícímu budoucím prodávajícím. Staveniště se budoucí prodávající zavazuje předat budoucímu kupujícímu do tří pracovních dnů od doručení výzvy budoucího kupujícího. Dokončením stavby náhradního parkoviště se rozumí zhotovení stavby bez vad a nedodělků, protokolární předání dokončené stavby budoucímu prodávajícímu a vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného aktu, na základě něhož bude možné náhradní parkoviště legálně užívat; skutečnost, že stavbu náhradního parkoviště je možno legálně užívat, je budoucí kupující povinen budoucímu prodávajícímu ihned písemně oznámit a příslušnými dokumenty prokázat.

(6) Budoucí kupující se zavazuje při realizaci stavby náhradního parkoviště dodržovat podmínky provádění stavby, které jsou nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy.

(7) Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující poskytne budoucímu prodávajícímu záruku za jakost stavby náhradního parkoviště v délce 60 měsíců od protokolárního předání dokončené stavby náhradního parkoviště budoucímu prodávajícímu nebo ode dne, od kterého bude možno náhradní parkoviště legálně užívat, přičemž rozhodující je den pozdější; prohlášení o této záruce je budoucí kupující povinen předat budoucímu prodávajícímu spolu s předáním stavby náhradního parkoviště.

**(8)** Veřejnoprávní podmínky pro realizaci výstavby náhradního parkoviště (stavební povolení apod.) je povinen zajistit na vlastní náklady budoucí kupující.

**(9)** Budoucí prodávající se zavazuje vystavit souhlas s umístěním stavby náhradního parkoviště na dotčených pozemcích pro potřeby územního řízení a stavební povolení.

**(10)** V případě, že budoucí kupující nesplní svůj závazek specifikovaný v odst. 4 tohoto článku z důvodu na své straně, je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Povinnost uhradit smluvní pokutu se nevztahuje na případy, kdy stavba náhradního parkoviště nemohla být realizována z důvodu, který budoucí kupující nemohl ovlivnit, zejména z důvodu neposkytnutí součinnosti budoucím prodávajícím pro získání stavebního povolení nebo z důvodu negativních stanovisek orgánů státní správy k realizaci stavby náhradního parkoviště, které nebyly způsobeny nedostatky na straně budoucího kupujícího (v jeho podáních správním orgánům či jejich přílohách apod.).

**(11)** V případě, že podle této smlouvy nebude uzavřena kupní smlouva z důvodů na straně budoucího prodávajícího, bude budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pozemků budoucího prodávajícího v souvislosti s realizací stavby náhradního parkoviště. Na úhradu protihodnoty se započítá případně uhrazená cena za vybudování náhradního parkoviště podle odst. 2 tohoto článku.

## **Článek VII. Odstoupení od smlouvy**

**(1)** Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže:

- a) budoucí kupující se ocitne v prodlení se zaplacením kupní ceny po dobu alespoň jednoho měsíce, nebo
- b) budoucí kupující bude provádět stavbu náhradního parkoviště v rozporu s touto smlouvou a nezjedná nápravu ani do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího k nápravě nebo
- c) budoucí kupující poruší jinou povinnost vyplývající z této smlouvy a na výzvu budoucího prodávajícího ke zjednání nápravy tuto nápravu nezjedná ani v přiměřené době budoucím prodávajícím určené.

**(2)** Budoucí kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže:

- a) nebude budoucímu kupujícímu ve lhůtě 12-ti měsíců od doručení žádosti na příslušný stavební úřad vydáno územní rozhodnutí nezbytné pro realizaci výstavby předmětného bytového domu, nebo
- b) se budoucímu kupujícímu nepodaří vyjednat s vlastníky pozemku parc. č. 289/2 nebo vlastníky pozemku parc. č. 290/2 takovou změnu zapsaného věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc. č. 277/1, vše v k.ú. Opava – Předměstí, která by umožňovala realizaci výstavby bytového domu.

## **Článek VIII. Návrh na vklad**

Budoucí prodávající se zavazuje smluvními stranami uzavřenou kupní smlouvu o převodu pozemků dle této smlouvy doručit na Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava neprodleně po jejím uzavření. Správní poplatek spojený s vkladovým řízením uhradí budoucí kupující.

## **Článek IX. Závěrečná ujednání**

- (1) Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jejich podepsání po dvou stejnopisech.
- (2) Veškeré změny této smlouvy lze provést pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran na téže straně příslušného dokumentu.
- (3) Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré možné úsilí k naplnění této smlouvy, jakož i práv a povinností z této smlouvy pro strany vyplývajících.
- (4) Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, shledaly obsah v souladu s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- (5) Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku.
- (6) Záměr prodat pozemky města na základě této smlouvy o budoucí kupní smlouvě byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy v době od 29.4.2022 do 16.5.2022 pod č. 241/22.
- (7) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna 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 této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-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) Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 5.9.2022 usnesením č. 987/24/ZM/22 odst. 1).

V Opavě dne 27. 09. 2022  
.....

Za budoucího prodávajícího

primátor



V Opavě dne 27. 09. 2022

Za budoucího kupujícího

