

# Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení

uzavřena ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Občanský zákoník*“)

## Smluvní strany

### Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

zastoupeno náměstkem primátora

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

Bankovní spojení:

Variabilní symbol: 4280100521

(dále jen „*Prodávající*“)

a

### Relokate Development s.r.o.

sídlo nám. Českých bratří 36/1, 460 05 Liberec V-Kristiánov

zastoupena

IČO: 086 92 726

DIČ: CZ08692726 – plátce DPH

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 44457

(dále jen „*Kupující*“)

mezi sebou uzavírají tuto smlouvu (dále jen „*Smlouva*“)

## Článek I.

### Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět koupě

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření této Smlouvy, a že jsou způsobilé uzavřít tuto Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. **Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **výlučným vlastníkem** nemovité věci, a to **pozemku parc. č. 29/1**, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 5 097 m<sup>2</sup>, **katastrální území Slezská Ostrava**, v obci Ostrava, zapsaného na LV č. 3425 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „*Pozemek*“). **Správa** Pozemku je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**. Příslušný výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, jež je nedílnou součástí této Smlouvy.
3. **Geometrickým plánem č. 4633-82/2021 ze dne 07.01.2022 pro rozdělení Pozemku**, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, jež je nedílnou součástí této Smlouvy, byl Pozemek rozdělen a označen takto:

- a) pozemek parc. č. 29/1, ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, o výměře 3 090 m<sup>2</sup>,
- b) pozemek parc. č. 29/7, ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, o výměře 2 007 m<sup>2</sup>, přičemž toto rozdělení pozemku není dosud zapsáno v katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly na převodu vlastnického práva k **pozemku parc. č. 29/7** ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2 007 m<sup>2</sup>, včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět koupě**“), a to v souladu s podmínkami prodeje, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava svým usnesením 0345/ZMOB-Sle/1822/15 ze dne 22.04.2021, ve znění usnesení 0385/ZMOB-Sle/1822/17 ze dne 23.09.2021.
5. Prodávající prohlašuje, že se na/v Předmětu koupě nachází síť elektronických komunikací obchodní společnosti CETIN a.s., podzemní a nadzemní vedení NN a podzemní vedení VN obchodní společnosti ČEZ Distribuce, a.s., a ocelový sadový stožár č. 9p, 10p a 20p v majetku Prodávajícího nezapsané v katastru nemovitostí.
6. Účelem převodu Předmětu koupě je realizace bytového domu „**Bytový dům Keltičkova**“:
- a) za současného dodržení Regulačních podmínek zpracovaných Městským ateliérem prostorového plánování a architektury (MAPPÁ) pro předmětné území, které tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
- b) za současného respektování základních parametrů urbanisticko-architektonického návrhu zástavby Předmětu koupě dle Nabídky Kupujícího, která tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Nabídka**“), přičemž základními parametry urbanisticko-architektonického návrhu se pro účely této Smlouvy rozumí:
- hmota objektu, tj. jeho půdorysný rozsah a celková výška a
  - jeho základní prostorové a výrazové členění v souladu s grafickými částmi Nabídky;
- c) za současného zachování veřejného prostoru a prostranství mezi oběma objekty, tak jak je popsáno v obecném popisu Nabídky Kupujícího, a to: „*Oba hmotově rozdílné objekty svazuje jednotný formální přístup a společný dvůr, který je koncipován částečně jako veřejný (zpevněný) a částečně jako privátní zelený. Mezera mezi domy představuje chráněné a nezastavitelné území, které zachovává průhledovou osu ulice Keltičkova -- sv. Václav.*“;
- d) Za současného zachování členění objektu, tak jak je popsáno v obecném popisu Nabídky Kupující, a to: „*Podzemní stavby vytváří průběžnou platformu, která nastoluje specifické oblou(č)kové tvarosloví a které poskytuje přístřeší pro dopravu, technologie a občanskou vybavenost. Navazující nadzemní podlaží jsou řešena jako hybridní (jedná se o kombinaci bytů a veřejné příslušení, přičemž od třetího nadzemního podlaží je funkce jednotlivých podlaží čistě bytová.*“;
- e) za současného zachování „podřezaného betonového parteru“, který bude opticky rozdělovat objekt na nadzemní a podzemní a na soukromou/veřejnou část, a rovněž zachová obdobnou koncepci fasády, jak je uvedeno v Nabídce Kupujícího;
- 5 (dále také „**Objekt**“),

přičemž Kupující se zavazuje na Předmětu koupě jakož i na pozemcích parc. č.22 a parc. č. 23, oba v k.ú. Slezská Ostrava, stavbu **Objektu** realizovat.

## Článek II.

### Předmět Smlouvy

Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Předmět koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k Předmětu koupě a Kupující se zavazuje, že Předmět koupě od Prodávajícího převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu dle čl. V. této Smlouvy.

## Článek III.

### Předkupní právo

1. Prodávající a Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 2140 a násl. Občanského zákoníku dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Předmětu koupě (tedy k části pozemku parc. č. 29/1, nově oddělené a označené dle geometrického plánu č. 4633-82/2021 ze dne 7.1.2022 jako pozemek parc. č. 29/7, vše v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava). Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá. Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Předmětu koupě na základě této Smlouvy zavazuje, že v případě jakéhokoli zeizení Předmětu koupě jej nabídne nejdříve ke koupi Prodávajícímu za podmínek dále uvedených v tomto článku. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoliv zeizení Předmětu koupě, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních předpisů.
2. Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zeizit Předmět koupě. V písemném oznámení musí být specifikován Předmět koupě a tímto oznámením zároveň nabídne Kupující Prodávajícímu Předmět koupě ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu Předmětu koupě, a to za podmínek podle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva uvedeného v tomto článku činí 4 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy Prodávajícímu. Výše uvedeným není dotčeno oprávnění Kupujícího uzavírat rezervační smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí ohledně budoucích bytových či nebytových jednotek v Objektu (resp. uzavírání daných smluv neaktivuje předkupní právo dle této Smlouvy).

Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za Předmět koupě bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé, která bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem, vybraným Kupujícím ze seznamu znalců:

- právní subjekt spadající do skupiny PwC Česká republika (PricewaterhouseCoopers International Limited)
- KPMG Česká republika, s.r.o., či subjekt spadající do skupiny KPMG Česká republika,
- právní subjekt spadající do skupiny Ernst & Young Global Limited s působností na území ČR
- právní subjekt spadající do skupiny Deloitte Touche Tohmatsu Limited s působností na území ČR

na náklady Kupujícího. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady kupní ceny za využití úkonu notáře, tj. notářská úschova nebo smlouva o prosté správě majetku. Smluvní strany a notář sjednají podmínky a uzavřou příslušný právní dokument, na základě kterého Prodávající složí kupní cenu do notářské úschovy, a to do 15 dní od uzavření příslušné kupní smlouvy a notářské úschovy nebo smlouvy o prosté správě majetku. Kupní cena bude z úschovy uvolněna nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne kumulativního splnění podmínek (i) vkladu vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch

Prodávajícího do katastru nemovitostí a (ii) výmazu z katastru nemovitostí veškerých věcných práv zatěžujících Předmět koupě, zřízených na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž (každé) věcné právo (včetně jeho výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu věcného práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství, ledaže daná věcná práva Prodávající dle této Smlouvy akceptuje. Náklady notářské úschovy uhradí Kupující. Výběr notáře náleží Kupujícímu. V případě, že by došlo k přijetí nabídky z předkupního práva ze strany Prodávajícího, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících Předmět koupě či zánik jiné závady (v intencích § 1107 Občanského zákoníku) vztahující se k Předmětu koupě zřízených po uzavření této Smlouvy včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 120 dní ode dne uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku a složení sjednané kupní ceny do notářské úschovy dle tohoto odstavce. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti nebo podobná zatížení zatěžující Předmět koupě ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč v každém jednotlivém případě za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinností Kupujícího vyplývajících z tohoto odstavce.

3. Předkupní právo sjednané v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání stavby Objektu na Předmětu koupě v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Stavební zákon*“), nebo
  - b) dnem 31.12.2031.

Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu bezodkladně potřebnou součinnost k zajištění výmazu daného práva z katastru nemovitostí za splnění výše uvedených podmínek, a to zejména vystavením potřebného souhlasu s výmazem s úředně ověřenými podpisy, bude-li Kupujícím požadován.

## Článek IV.

### Zákaz zcizení věci

1. S ohledem na skutečnost, že:
  - a) účelem uzavření této Smlouvy je realizace Objektu v souladu s touto Smlouvou, na které mají smluvní strany zájem,
  - b) porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem této Smlouvy a s realizací Objektu dle článku I. odst. 6 této Smlouvy je spojeno s následky v těchto ustanoveních uvedených,
  - c) Prodávající, resp. městský obvod územně členěného statutárního města je územně samosprávným celkem, jehož povinností je pečovat o všestranný rozvoj jeho území a o potřeby svých občanů, a to vždy s důrazem na veřejný zájem, a jako takový musí Prodávající činit vše pro to, aby jeho smluvně založená práva mohla být realizována,

Se smluvní strany dohodly za účelem uvedeným v tomto odstavci 1, že touto Smlouvou zřizují zákaz zcizení věci, tedy zákaz zcizení Předmětu koupě (tedy části pozemku parc. č. 29/1, nově oddělené a označené dle geometrického plánu č. 4633-82/2021 ze dne 7.1.2022 jako pozemek parc. č. 29/7, vše v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava), jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení se zřizuje na dobu určitou dle odst. 4 tohoto článku, což je doba přiměřená s ohledem na účel, pro který je zákaz zcizení sjednáván, a jeho obsah je blíže vymezen v odst. 2 tohoto článku. Výše uvedeným není dotčeno oprávnění Kupujícího uzavírat

rezervační smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí ohledně budoucích bytových či nebytových jednotek v Objektu (resp. uzavírání daných smluv není v rozporu se zákazem zcizení dle této Smlouvy).

2. Kupující se zavazuje, že Předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezcezí ve prospěch třetí osoby (zejména jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních právních předpisů a jiné). Prodávající tomu odpovídající právo přijímá.
3. V případě, že Kupující poruší svou povinnost ze zákazu zcizení dle tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.700.000 Kč.
4. Zákaz zcizení sjednaný v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání stavby Objektu na Předmětu koupě v souladu s příslušnými ustanoveními Stavebního zákona, nebo
  - b) dnem 31.12.2031.

Prodávající je povinen poskytnout Kupujícímu bezodkladně potřebnou součinnost k zajištění výmazu daného práva z katastru nemovitostí za splnění výše uvedených podmínek, a to zejména vystavením potřebného souhlasu s výmazem s úředně ověřenými podpisy, bude-li Kupujícím požadován.

5. Smluvní strany konstatují, že účelem zákazu zcizení, jak je sjednán v tomto článku, v případě přeměn obchodních společností dle zvláštních právních předpisů, je zajištění toho, aby v případě přeměny Kupujícího došlo k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i případných souvisejících smluvních vztahů, do jmění nástupnické společnosti. K přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy, včetně případných dodatků, jakož i případných souvisejících smluvních vztahů, do jmění nástupnické společnosti musí dojít současně s přechodem/převodem vlastnického práva k Předmětu koupě.

## Článek V.

### Kupní cena, její úhrada a úhrada vynaložených nákladů

1. Smluvní strany se dohodly na **kupní ceně** za Předmět koupě ve výši **9.031.500 Kč bez DPH v zákonné výši** (slovy: devět milionů třicet jedna tisíc pět set korun českých bez daně z přidané hodnoty v zákonné výši). Ke kupní ceně bude připočteno DPH v zákonné výši.
2. Dle ustanovení § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod Předmětu koupě zdanitelným plněním. Předmět koupě je dle Územního plánu Ostravy určen k zástavbě.
3. Předmět koupě dle této Smlouvy byl oceněn cenou podle znaleckého posudku č. 928 – 1/2022 ze dne 11.01.2022 znalce Ing. Soni Kalusové ve výši 2.748.220 Kč bez DPH v zákonné výši.
4. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku spolu s DPH v zákonné výši se Kupující zavazuje Prodávajícímu zaplatit na základě zálohové faktury vystavené Prodávajícím se splatností do 30 dnů od doručení. Po přijetí platby vystaví Prodávající Kupujícímu daňový doklad o přijaté platbě.
5. Kupující se dále zavazuje zároveň s ujednanou kupní cenou dle odst. 1 tohoto článku Prodávajícímu zaplatit na základě zálohové faktury vystavené Prodávajícím se splatností 30 dnů od doručení, **náklady vynaložené** na zpracování znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé Předmětu koupě, které činí částku ve výši **4.235 Kč včetně DPH v zákonné výši**.

6. Smluvní strany si pro případ, že Kupující Prodávajícímu nezaplatí kupní cenu ve výši dle odst. 1 tohoto článku včetně DPH v zákonné výši ve lhůtě a způsobem dle odst. 4 tohoto článku, ujednaly právo Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit.

## Článek VI.

### Prohlášení

1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy ani zástavní práva, ani jiné právní povinnosti vůči třetím osobám, vyjma inženýrských sítí uvedených v čl. I. odst. 5 této Smlouvy. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Předmětu koupě podle této Smlouvy uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, jež je nedílnou součástí této Smlouvy.
2. Prodávající prohlašuje, že mimo skutečnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku není Předmět koupě zatížen věcnými břemeny, zástavními právy, právem stavby či jinými vadami, ať už faktickými nebo právními, na které by měl Kupujícího upozornit.
3. Kupující prohlašuje, že si Předmět koupě řádně prohlédl, seznámil se s jeho faktickým a právním stavem, a po důkladném zvážení jej přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy.
4. Prodávající dále prohlašuje, že nemá nedoplatky na daních a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na Předmětu koupě zřídit zástavní právo, a ani mu není známo, že by Předmět koupě byl předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení nebo řízení o výkon rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých, by k zahájení takových řízení mohlo dojít.
5. Prodávající se zavazuje do okamžiku, než bude povolen vklad práv vyplývajících z této Smlouvy do katastru nemovitostí dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího, nezatížit Předmět koupě žádným věcným břemenem, právem stavby, závazky, zástavními právy, nájemními či pachtovními právy nebo jinými právními povinnostmi.
6. Smluvní strany prohlašují, že ode dne podepsání této Smlouvy až do zápisu práv vyplývajících z této Smlouvy do katastru nemovitostí jsou smluvní strany vázány svými projevy vůle. Kupující se zavazuje, že s Prodávajícím (městským obvodem Slezská Ostrava) uzavře nejpozději do zahájení výstavby Objektu smlouvu o věcném břemeni pro veřejné osvětlení a ocelové sadové stožáry č. 9p, 10p a 20p v majetku Prodávajícího nezapsané v katastru nemovitost (dále jen „inženýrská síť“) za účelem provozování inženýrské sítě, provádění jejich oprav, úprav rekonstrukcí na Předmětu koupě ve prospěch Prodávajícího a každého dalšího vlastníka inženýrské sítě, a to bezúplatně.

## Článek VII.

### Výstavba na Předmětu koupě

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. I. odst. 6 této Smlouvy zrealizovat na Předmětu koupě a na sousedních pozemcích ve vlastnictví Kupujícího parc. č. 22 a parc. č. 23, oba v k.ú. Slezská Ostrava, výstavbu Objektu za současného dodržení termínů souvisejících s výstavbou dle tohoto článku.
2. Kupující se zavazuje:

**a) podat nejpozději do 18 měsíců ode dne zveřejnění této Smlouvy v registru smluv**

rádnou žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu dle Stavebního zákona (dále jen „územní rozhodnutí“);

b) podat nejpozději do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného na základě žádosti uvedené v písm. a) tohoto odstavce

řádnu žádost o vydání příslušného stavebního povolení pro realizaci Objektu dle Stavebního zákona (dále jen „*stavební povolení*“);

c) nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného na základě žádosti dle písm. b) tohoto odstavce na Předmětu koupě zahájit výstavbu Objektu v souladu s účelem vyjádřeným v odst. 1 tohoto článku;

d) nejpozději do 36 měsíců od zahájení výstavby Objektu dokončit realizaci stavby Objektu na Předmětu koupě.

3. Smluvní strany si dále sjednávají, že pro účely této Smlouvy:

a) zahájením výstavby se rozumí den, ve kterém budou započaty takové práce, které jsou kontinuálně prováděny a směřují jednoznačně k realizaci stavby Objektu dle stavebního povolení;

b) dokončením realizace stavby se rozumí podání řádné žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání stavby Objektu vystavěné na Předmětu koupě v souladu s § 119 Stavebního zákona;

c) podáním řádné žádosti ve smyslu tohoto článku se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými právními předpisy podle daného typu stavby a procesu dle Stavebního zákona, na základě které, bude příslušný stavební 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.

4. Kupující se zavazuje, že:

a) do doby, než splní veškeré své povinnosti plynoucí mu z odstavce 2 tohoto článku (a to i v případě, že by byl se splněním některé své povinnosti v prodlení a tuto splnil opožděně):

- nebude Předmět koupě využívat k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu uvedeného v čl. I. odst. 6 této Smlouvy,

- neumožní třetí osobě užívat Předmět koupě nebo jeho část (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky, ač si je toho vědom a danému užívání aktivně nebrání) k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu převodu Předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 6 této Smlouvy;

b) předloží Prodávajícímu relevantní doklady prokazující splnění závazků uvedených v odst. 2 tohoto článku, a to v každém jednotlivém případě do 10 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastane.

5. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. a) tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 900.000 Kč.

6. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. b) tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 900.000 Kč.

7. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. c) tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 900.000 Kč.

8. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. d) tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.800.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou

povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. d) tohoto článku do 5 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 450.000 Kč. V případě, že Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. d) tohoto článku do 8 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Prodávající povinnost vrátit Kupujícímu uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 900.000 Kč.

9. Pokud Kupující splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 písm. d) tohoto článku řádně a včas, pak je Kupující oprávněn žádat po Prodávajícím vrácení případných smluvních pokut uhrazených Kupujícím dle odst. 2 písm. a), b) nebo c) tohoto článku.
10. Poruší-li Kupující kteroukoliv ze svých povinností plynoucích mu z ustanovení odst. 4 tohoto článku, a toto své porušení nenapraví do 10 dnů od písemné výzvy Prodávajícího k nápravě, je povinen uhradit Prodávajícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč za každý den ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího dle tohoto odstavce až do sjednání nápravy.
11. V případě, že Kupující poruší jakoukoliv z povinností uvedených v článku I odst. 6 této Smlouvy, je Prodávající oprávněn v případě porušení kterékoliv této povinnosti od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.800.000 Kč. V případě, že Prodávající vyzve Kupujícího k provedení nápravy, je Kupující povinen porušení každé jednotlivé povinnosti napravit uvedením do stavu souladného s touto Smlouvou a uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den ode dne porušení každé jednotlivé povinnosti v každém jednotlivém případě, a to až do dne provedení nápravy. Pokud Kupující nápravu neprovede ani do 4 měsíců od doručení výzvy k provedení nápravy, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se rozdílu mezi částkou 1.800.000 Kč a smluvní pokutou již uhrazenou dle předchozí věty tohoto odstavce. Právo odstoupit od této Smlouvy dle ustanovení tohoto odstavce je Prodávající oprávněn využít nejpozději do zahájení výstavby stavby Objektu dle odst. 2 písm. c) tohoto článku. Právo úhradu smluvní pokuty dle ustanovení tohoto odstavce a tomu odpovídající povinnost Kupujícího smluvní pokutu uhradit tím není dotčeno.
12. Vzhledem k tomu, že se realizace Objektu nerozlučně pojí rovněž s realizací dopravního propojení ul. Keltičkova a U Staré elektrárny (dále jen „*Dopravní propojení*“), bez kterého by stavba Objektu nemohla být řádně realizována a následně užívána, se Smluvní strany dohodly na závazcích Kupujícího souvisejících s jejich realizací. Prodávající je povinen při realizaci těchto závazků Kupujícího poskytnout veškerou přiměřenou součinnost.

Kupující se zavazuje na vlastní náklady realizovat Dopravní propojení a to tak, aby vznikla jednosměrná komunikace a napájecí rampa pro stavbu Objektu, a to ve stejné lhůtě, jako je stanovena v článku VII. odst. 2 písm. d) výše, tj. ve lhůtě stanovené pro dokončení realizace stavby Objektu na Předmětu koupě. Dopravní napojení bude umístěno na částech pozemků parc. č. 29/1, parc.č. 29/4 a parc.č. 1142/2, vše. v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, které jsou ve vlastnictví Prodávajícího.

Před zahájením realizace stavby Dopravního propojení Kupující vyzve Prodávajícího ke sjednání a uzavření smlouvy, na základě které bude Kupující oprávněn bezúplatně užívat části pozemků uvedených v tomto odstavci, za účelem zřízení a umístění stavby Dopravního propojení, a to po dobu nezbytně nutnou a za obvyklých podmínek. Smluvní strany se dohodly, že příslušnou smlouvu uzavřou do 4 měsíců ode dne doručení výzvy.

Smluvní strany se dohodly, že po dokončení realizace Dopravního propojení na základě výzvy Kupujícího Smluvní strany sjednají a uzavřou darovací smlouvu, na základě které Kupující bezúplatně



převede Prodávajícímu a Prodávající přijme do svého vlastnictví stavbu Dopravního propojení včetně jejich součástí a příslušenství. Podmínkami pro uzavření darovací smlouvy jsou:

- a) k pozemním komunikacím, které budou tvořit stavbu Dopravního propojení (dále jen „*pozemní komunikace*“) bude vydáno příslušným orgánem statní správy oprávnění k jejich užívání
- b) spolu s pozemními komunikacemi předá Kupující Prodávajícímu rovněž kompletní dokumentaci k pozemním komunikacím
- c) v případě, že pozemní komunikace budou zatěžovat či se jinak dotýkat vlastnictví jiné osoby, než je Prodávající, Kupující zajistí, aby Prodávající poté, co se stane vlastníkem pozemních komunikací, byl rovněž oprávněným z příslušného práva omezujícího výkon práva jiného subjektu, a to bez povinnosti k úplatě, či s povinností k úplatě ve výši maximálně v místě a čase obvyklé (bude-li třetí strana požadovat vyšší částku, bude ji Prodávající povinen hradit, jestliže bude Prodávajícím dle jeho uvážení před uzavřením dané smlouvy potvrzena).

Výzvu k uzavření darovací smlouvy je Kupující povinen učinit Prodávajícímu ve lhůtě do 6 měsíců ode dne získání posledního oprávnění k užívání pozemních komunikací dle tohoto článku, darovací smlouvu jsou Smluvní strany zavázány uzavřít do 6 měsíců ode dne doručení výzvy Prodávajícímu.

Postup sjednaný v tomto odstavci se neuplatní v případě, kdy pozemní komunikace či její příslušenství se výstavbou stane součástí pozemku ve vlastnictví Prodávajícího. Kupující prohlašuje, že se v takovém případě vzdává případného práva na vypořádání z titulu zhodnocení nemovité věci ve vlastnictví Prodávajícího výstavbou pozemní komunikace (případně včetně součástí a příslušenství) a nebude za Prodávajícím uplatňovat žádné nároky na vydání bezdůvodného obohacení či jiného vypořádání provedených úprav anebo zhodnocení nemovitých věcí.

## Článek VIII.

### Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je oprávněn dále odstoupit od této Smlouvy v případě, že bude:
  - i. nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu koupě nebo
  - ii. vydán exekuční příkaz k prodeji Předmětu koupě nebo
  - iii. na příslušném listu vlastnictví Předmětu koupě zapsána poznámka o podaném návrhu na zřízení soudcovského či exekutorského zástavního práva nebo
  - iv. Prodávajícímu nebo Kupujícímu oznámeno započetí výkonu zástavního práva k Předmětu koupě zástavním věřitelem nebo
  - v. Kupujícím podán jakožto dlužníkem insolvenční návrh dle č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*insolvenční zákon*“) nebo
  - vi. pravomocně rozhodnuto o úpadku Kupujícího dle insolvenčního zákona.

Právo odstoupit od této Smlouvy dle ustanovení tohoto odstavce je Prodávající oprávněn využít nejpozději do zahájení výstavby stavby Objektu dle čl. VII odst. 2 písm. c) této Smlouvy.

2. Smluvní strany mohou od této Smlouvy odstoupit pouze v případech v ní uvedených, a to vždy nejpozději do zahájení výstavby stavby Objektu na Předmětu koupě (bez ohledu na důvod odstoupení), přičemž pro zamezení všech pochybností smluvní strany potvrzují, že po uvedeném okamžiku nelze od Smlouvy odstoupit z žádného důvodu. Pro odstranění pochybností se smluvní strany dále dohodly

na vyloučení použití § 1978 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od této Smlouvy některou ze smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.

3. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností ze strany Kupujícího, na jejich základě má Prodávající právo zrušit tuto Smlouvu odstoupením, jsou považovány za podstatné porušení této Smlouvy, stav nastalý po porušení povinnosti Kupujícím je ve zřejmém rozporu s účelem této Smlouvy a se zájmy Prodávajícího, přičemž za takových okolností by Prodávající tuto Smlouvu neuzavřel, tudíž již nemůže mít zájem na pokračování právního vztahu založeného touto Smlouvou.
4. V případě, že by došlo k odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících Předmět koupě či jeho část či zánik jiné závady (v intencích § 1107 Občanského zákoníku) vztahující se k Předmětu koupě, které byly zřízeny z podnětu Kupujícího, včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 90 dnů od doručení oznámení příslušné smluvní straně o odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti zatěžující Předmět koupě ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění jakékoli povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce.
5. Smluvní strany se dohodly, že právo na vrácení kupní ceny uvedené v čl. V. odst. 1 této Smlouvy dle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy i právo na případné finanční vypořádání (rozestavěné) stavby Objektu, která bude součástí Předmětu koupě, však bude Kupujícímu náležet v případě splnění podmínky, že Předmět koupě nebude zatížen jakýmkoli věcným právem uvedeným v odstavci 4 tohoto článku, zřízeným na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž toto právo (včetně výmazu z katastru nemovitostí) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu tohoto práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství. Případné finanční vypořádání (rozestavěné) stavby Objektu na Předmětu koupě bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zpracovaným znalcem vybraným postupem totožnými s tím, který je dle této Smlouvy sjednán pro výběr znalce pro účely kupní ceny v případě využití nabídky předkupního práva. Náklady daného znaleckého ocenění ponese Kupující.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv odstoupení Prodávajícího od této Smlouvy je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou kupní cenu uvedenou v čl. V. odst. 1 této Smlouvy nebo její část, a zároveň případné finanční vypořádání (rozestavěné) stavby Objektu na Předmětu koupě v souladu s touto Smlouvou, a to do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak.
7. V případě přijetí nabídky předkupního práva Prodávajícím nebo odstoupení od této Smlouvy Kupujícím nebo Prodávajícím ve fázi před zahájením výstavby stavby Objektu, Kupující se zavazuje sdělit příslušnému stavebnímu úřadu, že upustil od svého stavebního záměru v intencích této Smlouvy, na který se vztahuje pravomocné územní rozhodnutí, a dále, v případě již vydaného stavebního povolení či společného povolení příslušnému stavebnímu úřadu oznámit, že od provedení svého stavebního záměru v intencích této Smlouvy, na který je vydáno pravomocné stavební povolení či společné povolení pro vlastníka jakožto stavebníka, upouští, a to ve lhůtě do 90 dnů od pozbytí vlastnického práva Kupujícím, ledaže se Smluvní strany dohodnou jinak.

## Článek IX.

### Registr smluv, vklad práv do katastru nemovitost

1. Na tuto Smlouvu se vztahuje, dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Zákon o registru smluv*“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv; smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu v souladu s příslušnými ustanoveními *Zákona o registru smluv* uveřejní prostřednictvím registru smluv Prodávající, o čemž bude nejpozději do 5 pracovních dnů od okamžiku tohoto uveřejnění informovat Kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv, které obdržel od správce tohoto registru.
2. Vlastnické právo k Předmětu koupě na podkladě této Smlouvy nabude Kupující zápisem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad (i) vlastnického práva k Předmětu koupě do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, (ii) věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. III. této Smlouvy, (iii) zákazu zcizení zřízeného dle čl. IV. této Smlouvy jako práva věcného připraví, podepíše a podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Prodávající, a to do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny a vynaložených nákladů Kupujícím v souladu s čl. V. této Smlouvy.
4. Smluvní strany si ujednaly, že Kupující zaplatí správní poplatek související se vkladovým řízením v zákonné výši, tj. ve výši 2.000 Kč, a to formou kolkové známky, kterou Prodávajícímu předá při podpisu této Smlouvy, příp. mu ji doručí současně s touto Smlouvou jím podepsanou.
5. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před příslušným katastrálním úřadem, zejména doložit potřebné doklady za účelem zápisu vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad neprovede na základě této Smlouvy zápis do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě, vyhovující požadavkům příslušného katastrálního úřadu pro provedení vkladu, příp. novou smlouvu se stejným předmětem a za stejných podmínek, která bude vyhovovat požadavkům příslušného katastrálního úřadu pro provedení vkladu a která tuto Smlouvu nahradí, a to bez zbytečného odkladu od doručení předmětného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, ne však dříve, než o uvedeném rozhodne příslušný orgán Prodávajícího. Pokud příslušný katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší vkladové řízení, zavazují se smluvní strany k součinnosti při odstranění případných vad ve lhůtách stanovených příslušným katastrálním úřadem.

## Článek X.

### Vyšší moc

1. Žádná ze smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazků založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy mimo jiné patří válečný konflikt s přímým dopadem na území České republiky, mobilizace, stávka, požár, záplavy, pandemie a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany, přičemž mezi tyto okolnosti se řadí zejména, nikoliv však výlučně:
  - objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností v Předmětu koupě,

- porušení zákonných povinností příslušných úřadů a/nebo dotčených orgánů státní správy a jejich zpoždění, které není v souladu s jejich zákonnými povinnostmi
- překročení zákonných oprávnění příslušných úřadů nebo dotčených orgánů státní správy
- šikanózní jednání účastníků řízení o vydání jakéhokoli povolení vyžadovaného dle této Smlouvy
- podání odvolání, žaloby či jakéhokoliv podobného podání třetí osobou, podaného v souvislosti s jakýmkoliv povolením vyžadovaným v rámci této Smlouvy, ledaže je úspěšné z důvodů porušení povinností na straně Kupujícího či jeho pochybení.

Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na reálním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.

2. V případě, že se v průběhu plnění této Smlouvy vyskytne překážka vyšší moci bránící Kupujícímu či Prodávajícímu ve splnění kterékoliv povinnosti ve sjednané lhůtě (termínu) dle Smlouvy, lhůty (termíny) se automaticky prodlužují o dobu, po kterou bude existovat překážka vyšší moci, a to o počet dní ode dne vzniku překážky do dne, kdy překážka bránící splnění odpadne.
3. V případě výskytu události vyšší moci dle odst. 1 tohoto článku, které budou mít za následek faktické prodloužení kterékoliv lhůty/ lhůt sjednané/ sjednaných pro splnění závazku Kupujícího dle čl. VII Smlouvy samostatně nebo v součtu o dobu delší než 1 rok, zavazuje se Kupující uzavřít s Prodávajícím na jeho výzvu ve lhůtě do 2 měsíců ode dne doručení výzvy dohodu, dle které bude sjednáno nové datum zániku předkupního práva dle čl. III odst. 3 písm. b) této Smlouvy a zákazu zcizení a zatížení dle čl. IV odst. 4 písm. b) této Smlouvy, upravené dle délky trvání okolností vylučujících odpovědnost.

## **Článek XI. Součinnost**

1. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a výstavbě stavby Objektu, kterou na něm lze v rámci samostatné působnosti spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.
2. Kupující není oprávněn tuto Smlouvu postoupit.
3. V případě záměru Kupujícího provést přeměnu obchodní společnosti Kupujícího dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů s následkem přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy do jmění nástupnické společnosti zvláštního určení je Kupující oprávněn tak učinit pouze s předchozím souhlasem Prodávajícího; pokud k přeměně dojde po převodu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího, musí k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy do jmění nástupnické společnosti zvláštního určení dojít současně s převodem vlastnického práva k Předmětu převodu;

Další podmínky postupu dle tohoto odstavce jsou následující:

- a) společnost Relokate Development s.r.o., se sídlem Českých bratří 36/1, 460 05 Liberec V-Kristiánov, IČO: 086 92 726 (dále pro účely tohoto odstavce jen **společnost Relokate Development s.r.o.**) se zaváže vůči Prodávajícímu, že v případě, kdy společnost zvláštního určení nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy, splní tyto závazky namísto společnosti zvláštního určení; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost Relokate Development s.r.o. zaváže vůči Prodávajícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Prodávajícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoliv nepeněžitého dluhu ze strany společnosti zvláštního určení ujednaného

v této Smlouvě bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti Relokate Development s.r.o. kterýkoliv z nepeněžitých dluhů plnit a splnit;

- b) společnost Relokate Development s.r.o. se zaváže vůči Prodávajícímu, že před splněním závazků společností zvláštního určení vůči Prodávajícímu z této Smlouvy bez předchozího souhlasu Prodávajícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl ve společnosti zvláštního určení;
  - c) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.
4. Prodávající je povinen vyjádřit předchozí souhlas či nesouhlas v intencích odst. 3 tohoto článku ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Kupujícího s doložením všech dokladů prokazujících, že jsou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu dle odst. 3 tohoto článku. Prodávající nesmí bezdůvodně vyjádření souhlasu v intencích tohoto odstavce odmítnout.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě záměru Kupujícího převést vlastnické právo k Předmětu koupě, je Kupující povinen nejprve požádat Prodávajícího o předchozí souhlas. Předpokladem vyjádření souhlasu ze strany Prodávajícího je splnění následujících podmínek:
- a) předmětem převodu vlastnického práva bude Předmět koupě dle této Smlouvy jako celek,
  - b) k převodu vlastnického práva k Předmětu koupě dojde až po zahájení výstavby stavby Objektu v intencích čl. VII této Smlouvy,
  - c) mezi Prodávajícím, Kupujícím a budoucím novým vlastníkem Předmětu koupě bude uzavřena trojstranná smlouva, na základě které budou sjednána práva a povinnosti související s nakládáním s Předmětem koupě a realizací výstavby Objektu na Předmětu koupě v rozsahu a o obsahu odpovídajícímu právům a povinnostem sjednaným touto Smlouvou (zejména pak pokud jde o závazky související s účelem převodu, s výstavbou na Předmětu koupě, dispozicí s Předmětem koupě, jakož i o utvrzení závazků).

Prodávající je povinen vyjádřit předchozí souhlas či nesouhlas v intencích tohoto odstavce ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Kupujícího s doložením všech dokladů prokazujících, že jsou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu dle tohoto odstavce. Prodávající nesmí bezdůvodně vyjádření souhlasu v intencích tohoto odstavce odmítnout.

7. V případě, že Kupující poruší kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 2 anebo 3 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.800.000 Kč. V případě, že Prodávající vyzve Kupujícího k provedení nápravy, je Kupující povinen porušení povinnosti napravit uvedením do stavu souladného s touto Smlouvou a uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den ode dne porušení každé jednotlivé povinnosti až do dne provedení nápravy. Pokud Kupující nápravu neprovede ani do 4 měsíců od doručení výzvy k provedení nápravy, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se rozdílu mezi částkou 1.800.000 Kč a smluvní pokutou již uhrazenou dle předchozí věty tohoto odstavce.

## <sup>4</sup> Článek XII.

### Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé z této Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a touto Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména

příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, Zákona o registru smluv a právními předpisy souvisejícími.

2. Smluvní strany jsou při uzavírání této Smlouvy seznámeny s novou právní úpravou na úseku stavebního řízení provedenou zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (**nový stavební zákon**) a z toho důvodu výslovně sjednávají, že v případě uplatnění nového stavebního zákona na povolenací proces stavby Objektu či jejího užívání budou při výkladu Smlouvy a práv a povinností Smluvních stran vycházet z účelu Smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou Smlouvu vykládat dle nového stavebního zákona totožně jako dle stavebního zákona, za současného zachování totožných lhůt sjednaných pro plnění povinností. Tam, kde vznikne nejasnost, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky ke Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním odkazujícím na stavební zákon. Toto ustanovení bude totožně aplikováno i v případě přijetí jiného právního předpisu (než je právní předpis uvedený v první větě tohoto odstavce) nahrazujícího Stavební zákon.
3. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
4. V případě, že některé ujednání této Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
5. Tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Veškeré změny a doplnění této Smlouvy vyžadují písemnou dohodu smluvních stran, přičemž každý takový dodatek musí být v listinné podobě a vzestupně očíslován.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
9. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech majících platnost originálu, z nichž si Prodávající ponechá dva (2) stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami, přičemž jeden (1) takovýto stejnopis přiloží k návrhu na vklad vlastnického práva, a Kupující si ponechá jeden (1) takovýto stejnopis.
10. Tato Smlouva nabývá účinnosti zaplacením kupní ceny a nákladů vynaložených dle čl. V. této Smlouvy, vyjma ustanovení čl. V. této Smlouvy a tohoto odstavce, které nabývají účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle čl. IX. odst. 1 Smlouvy.
11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí,
  - Příloha č. 2: Geometrický plán,
  - Příloha č. 3: Regulační výkres a návrh řešeného území,
  - Příloha č. 4: Nabídka Kupujícího

### Článek XIII.

#### Doložka platnosti právního jednání

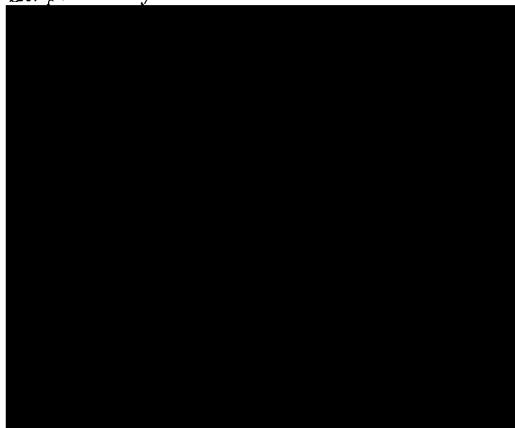
Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O záměru prodeje Předmětu koupě rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 8. 12. 2021 svým usnesením č. 1790/ZM1822/28 v bodě 2).

Záměr Prodávajícího prodat Předmět koupě byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 14. 12. 2021 do dne 30. 12. 2021.

O prodeji Předmětu koupě a uzavření této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 14. 9. 2022 svým usnesením č. 2247/ZM1822/36.

*Za prodávajícího*



*Za kupujícího*

