

KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A SJEDNÁNÍM ZÁKAZU ZATÍŽENÍ VĚCI

Smluvní strany, kterými jsou

Město Odry

Masarykovo náměstí 16/25, 742 35 Odry

IČ: 002 98 221, DIČ CZ 00298221

zastoupené starostou Ing. Liborem Helisem

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Odry

číslo účtu: 19-1765068319/0800

variabilní symbol: 6550170004

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

OSYPKA s.r.o.

se sídlem tř. Osvobození 273/30, 742 35 Odry

IČ: 63077779, DIČ: CZ 63077779

zastoupená jednatelem panem Kurt Eva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 35648

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

uzavřely podle ust. § 2079 a násl., § 2140 a násl., a ust. § 1761 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku kupní smlouvu se zřízením předkupního práva a sjednáním zákazu zatížení věci:

I.

Úvodní prohlášení

1. Prodávající prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1520/58 (orná půda) o evidované výměře 63.546 m² v katastrálním území Odry, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k. ú. Odry. Prodávající prohlašuje, že je s tímto pozemkem oprávněn nakládat a že vlastnické vztahy ode dne vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí nedoznaly žádných změn.
2. Geometrickým plánem č. 2086-39/2017, vyhotoveným a ověřeným zeměměřickým inženýrem Ing. Jiřím Adamovským a schváleným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín dne 07.03.2017 pod č.j. 32/2017, byl z výše uvedeného pozemku parc. č. 1520/58 v k. ú. Odry oddělen díl o výměře 11.691 m², který byl označen jako pozemek parc. č. 1520/76. Uvedený geometrický plán je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Prodej a koupě

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí vlastnické právo k pozemku parc. č. 1520/76 (orná půda) o výměře 11.691 m² v k. ú. Odry (dále jen „Pozemek“), se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi kupujícímu, který tento Pozemek za podmínek uvedených dále v této smlouvě kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Kupní cena

1. Kupní cena Pozemku byla sjednána dohodou smluvních stran v částce 300,- Kč bez DPH za 1 m², což znamená, že kupní cena za Pozemek činí celkem 3 507 300,- Kč (slovy: třimiliónpětsetšeststakorunčeských) bez DPH.
2. Kupní cena je splatná nejpozději do 15 dní od podpisu této kupní smlouvy oběma smluvními stranami.
3. Kupní cenu uhradí kupující bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu prodávajícího uvedeného v záhlaví této smlouvy. Při úhradě je kupující povinen platbu specifikovat variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.
4. V případě, že kupní cena nebude zaplacená řádně a včas, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit a kupující se zavazuje zaplatit veškeré náklady s odstoupením od smlouvy spojené.

IV.

Stav převáděného pozemku

1. Kupující se před podpisem této kupní smlouvy podrobně seznámil se stavem Pozemku, při odborné prohlídce neshledal na Pozemku žádné jiné vady než ty, na které je upozorněn níže v této smlouvě, a ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku se vzdává svých práv z případných vad převáděného Pozemku.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není zatížen jakýmkoliv právy třetích osob, zejména, že není třetí osobě přenechán do výpůjčky a že na něm nevážnou žádná omezení vlastnického práva, zejména věcná břemena či zástavní práva, s výjimkou skutečností uvedených v následujících odstavcích.
3. Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího na skutečnost, že Pozemek je přenechán do nájmu nájemci Agro Odersko, a.s. se sídlem tř. Osvobození 930/25, 742 35 Odry, IČ 25366726, přičemž skončení nájmu je sjednáno dohodou s nájemcem ke dni 30.09.2017. Kupující si je plně vědom skutečnosti, že nabytím vlastnického práva k Pozemku vstupuje do právního postavení pronajímatele dle uvedené nájemní smlouvy.
4. Prodávající dále výslovně upozorňuje kupujícího na skutečnost, že na Pozemku se nachází vrt pro čerpání podzemních vod s vodovodním potrubím z vrtu. Tento vrt s vodovodním potrubím není vlastnictvím prodávajícího a prodávající nemá k dispozici žádné listiny, na jejichž základě by mohl označit vlastníka vrtu či uvést případná věcná nebo jiná práva vlastníka vrtu k Pozemku ani žádné listiny prokazující či upřesňující charakter či technické provedení vrtu. Kupující bere tyto skutečnosti na vědomí a je s nimi plně srozuměn.
5. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na Pozemku byl skladován či ukládán jakýkoli toxický nebo nebezpečný odpad, že neobdržel od příslušných orgánů státní ani místní správy ani od jakékoliv jiné osoby žádné upozornění, informaci, studii ani dokumentaci, které by prokazovaly ekologické škody či kontaminaci Pozemku a že si není vědom žádných škod ekologického charakteru na Pozemku.

6. Protože kupující deklaroval svůj zájem vystavět a provozovat na Pozemku výrobní halu, upozorňuje jej prodávající na následující skutečnosti:
 - a) Pozemek je veden jako orná půda a kupující si pro výstavbu výrobní haly zajistí jeho vynětí ze zemědělského půdního fondu,
 - b) připojení budoucí výrobní haly na inženýrské sítě si bude realizovat kupující na vlastní náklady; prodávající umožní kupujícímu připojení na ty inženýrské sítě v blízkosti Pozemku, jejichž bude vlastníkem a u kterých to bude kapacitně možné (vodovodní řad, splašková kanalizace, příjezdová komunikace),
 - c) dodávku elektrické energie si kupující musí sjednat se společnostmi, které ji zajišťují,
 - d) komunikace, chodníky a parkovací plochy na Pozemku si zajistí kupující na vlastní náklady.

V.

Zřízení předkupního práva jako práva věcného

1. Kupující, který se koupí podle této smlouvy stává výlučným vlastníkem Pozemku, touto smlouvou jako dlužník zřizuje předkupní právo podle ust. § 2140 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k Pozemku ve prospěch prodávajícího jako předkupníka. Toto předkupní právo se sjednává jako právo věcné, které působí i proti právním nástupcům vlastníka Pozemku.
2. Na základě předkupního práva je kupující, pokud by chtěl Pozemek či libovolnou jeho část prodat, nebo jiným způsobem zcizit, povinen jej nabídnout ke koupi nejdříve prodávajícímu (tj. předkupníkovi) jako kupujícímu za stejnou kupní cenu, jaká je sjednána v článku III. odst. 1 této smlouvy:
 - a) zvýšenou o náklady, které kupující do Pozemku účelně a prokazatelně vložil či uhradil, tedy zejména náklady na vynětí Pozemku ze zemědělského půdního fondu a náklady spojené s vybudováním inženýrských sítí a
 - b) sníženou o hodnotu právních i reálných věcných i obligačních zatížení pozemku, omezujících vlastnická práva k pozemku, zřízených, sjednaných či realizovaných po nabytí Pozemku kupujícím, která bude v případě nedohody smluvních stran stanovena znaleckým posudkem; náklady na vypracování znaleckého posudku pak ponese obě strany stejným dílem.
3. Žádné další podmínky či vedlejší plnění nabídnuté koupěchtivým není předkupník povinen plnit či splnit.
4. Smluvní strany se dohodly, že uvedené předkupní právo se zřizuje na dobu do úplného dokončení výstavby stavby nové výrobní haly na Pozemku, tj. do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání této stavby výrobní haly (kolaudační rozhodnutí). Návrh na výmaz předkupního práva bude podán do 30 dnů poté, kdy kupující jako osoba dlužníka písemně oznámí prodávajícímu, že nastala skutečnost uvedená v předchozí větě. Náklady na výmaz předkupního práva ponese kupující, tj. dlužník.
5. Prodávající, tj. předkupník, nabývá oprávnění vyplývajícího z předkupního práva v souladu s touto smlouvou vkladem do katastru nemovitostí.

VI.

Zřízení zákazu zatížení jako práva věcného

1. Smluvní strany sjednaly zákaz zatížení Pozemku podle ust. § 1761 občanského zákoníku. Zákaz zatížení Pozemku je zřizován jako právo věcné, působící nejen mezi smluvními stranami ale i vůči třetím osobám, a je podrobněji specifikován níže v tomto odstavci smlouvy.

2. Kupujícímu, který se koupí podle této smlouvy stává výlučným vlastníkem Pozemku, je zakázáno zatížit Pozemek:
 - a) právem stavby,
 - b) věcným břemenem, tzn. služebností či reálným břemenem, vyjma služebností inženýrské sítě.
3. Zákaz zatížení Pozemku se sjednává a zřizuje na dobu do úplného dokončení výstavby stavby nové výrobní haly na Pozemku, tj. do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání této stavby výrobní haly (kolaudační rozhodnutí). Návrh na výmaz zákazu zatížení bude podán do 30 dnů poté, kdy kupující písemně oznámí prodávajícímu, že nastala skutečnost uvedená v předchozí větě. Náklady na výmaz zákazu zatížení ponese kupující.
4. Zákaz zatížení Pozemku vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

VII.

Další závazky kupujícího

1. S ohledem na zájem prodávajícího na zvýšení zaměstnanosti ve městě Odry, zohledněný mimo jiné i ve výši kupní ceny, se kupující zavazuje, že do pěti let od uzavření této smlouvy zřídí a obsadí ve výrobní hale nově vybudované na Pozemku nejméně 100 (jedno sto) pracovních míst. Nesplní-li kupující tento svůj závazek, vznikne prodávajícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každé nezřízené či neobsazené pracovní místo pod 100 pracovních míst. Splnění závazku prokáže kupující prodávajícímu.
2. Kupující se dále zavazuje, že zajistí na své náklady pořízení projektové dokumentace všech stupňů, potřebné pro vybudování příjezdové komunikace a vodovodního řádu v rozsahu uvedeném a graficky specifikovaném na situačním výkresu, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy, a následně i vydání příslušných povolení k realizaci těchto staveb, přičemž tuto dokumentaci i vydaná povolení k realizaci staveb bezplatně předá prodávajícímu formou uzavření smlouvy o postoupení práv a povinností stavebníka nejpozději do 31.12.2017, to vše za účelem realizace uvedených staveb (tzn. příjezdové komunikace a vodovodního řádu) prodávajícím. Nesplní-li kupující tento svůj závazek v uvedené lhůtě, vznikne prodávajícímu nárok na zaplacení smluvní pokuty 80.000,- Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých).

VIII.

Doložka platnosti právního jednání dle zákona o obcích

Prodávající Město Odry v souladu s ust. § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr města Odry prodat Pozemek podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města od 27.01.2017 do 13.02.2017 a že o prodeji Pozemku podle této smlouvy a o uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Odry na svém 20. zasedání konaném dne 22.3.2017 usnesením č. 28/20/2017.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany podají po zaplacení kupní ceny společně návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy. Veškeré správní poplatky s tímto řízením spojené nese kupující a zavazuje se je zaplatit dle platné právní úpravy.
2. Kupující si je vědom své daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnické právo k Pozemku nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po podpisu smlouvy obdrží prodávající dvě vyhotovení, kupující jedno vyhotovení a zbývající jedno vyhotovení bude sloužit jako příloha k návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že s obsahem této smlouvy bez výhrad souhlasí. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

příloha č. 1 – geometrický plán

příloha č. 2 – situační plán

V Odrách dne

V Odrách dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Libor Helis
starosta

Kurt Eva
jednatel

*Zpracoval: Mgr. Martin Biskup, Jana Poláková
Kontroloval: Bc. Milan Černý*