

## Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OZ)

### Smluvní strany

---

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

Zastoupeno:

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: [REDACTED]

konstantní symbol: ...

variabilní symbol: ....

(dále též jen jako **Prodávající**)

a

...

se sídlem ...

zastoupena ...

IČO: ...

DIČ: ... plátce DPH/neplátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ...

Bankovní spojení: .....

číslo účtu: .....

(dále též jen jako **Kupující**)

(Prodávající a Kupující dále společně také jako **Smluvní strany**)

### Obsah Smlouvy

---

#### čl. I Preambule

1. Prodávající svým záměrem směřuje k naplnění cíle prodat pozemky nacházející se v lokalitě ul. Středoškolská jako celek za účelem výstavby objektů bytových domů za současného zohlednění všech skutečností, které jejich výstavba přinese. K účelnému využití pozemků jsou rovněž vymezeny plochy veřejného prostranství, komunikace, parkování, pěší a cyklostezky a zeleň. Jejich zástavba a estetizace jsou nutné k celkovému dotvoření zástavby Pozemků a dosažení optimální funkce zástavby. Cílem Prodávajícího je rovněž posílit bytový fond na území města Ostravy, s důrazem na potřebu Prodávajícího rozšiřovat také nabídku dostupného nájemního bydlení.
2. Řešené území se podle platného územního plánu nachází v ploše působu využití:  
*bydlení v bytových domech.*
3. Tato Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení je uzavírána na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení uzavřené mezi Prodávajícím a

Kupujícím dne [bude doplněno] (dále také Smlouva o smlouvě budoucí), v souladu se záměrem Prodávajícího prodat nemovité věci v lokalitě ul. Středoškolská, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, ve vlastnictví Prodávajícího, a výzvou k podání nabídek na koupi nemovitých věcí za účelem jejich zástavby, o níž rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy svým usnesením č. 1928/ZM/1822/32 ze dne 23.3.2022, za účelem zástavby pozemků, a dále na základě nabídky Kupujícího z července 2022, kterou Kupující vyjádřil zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem za účelem jejich budoucí zástavby ve znění změny, pokud jde o etapizaci zástavby, ze dne 8.12.2022 (dále také Nabídka). Nabídka tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Prodávající má zájem na využití pozemků v souladu s platným Územním plánem města Ostravy, v souladu s Nabídkou Kupujícího a za tím účelem uzavírají Smluvní strany tuto Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení (dále také Smlouva).

## čl. II

### Předmět smlouvy

1. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava (lokality ul. Středoškolská), včetně všech součástí a příslušenství, a to pozemků:
  - p.p.č. 715/4
  - p.p.č. 715/5
  - p.p.č. 677/1
  - p.p.č. 692/1
  - p.p.č. 692/3
  - p.p.č. 695/1
  - p.p.č. 695/4
  - p.p.č. 1090/5
  - p.p.č. 695/3 ost.
2. Předmětem převodu podle této Smlouvy je předmět koupě, který tvoří nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství, a to části pozemků v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava o celkové výměře 12.151 m<sup>2</sup> (lokality ul. Středoškolská) dle geometrického plánu č. 3767-15/2022:
  - části pozemků:
    - p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 361 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "r",
    - p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3727 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "s",sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4088 m<sup>2</sup>
  - části pozemků:
    - p.p.č. 677/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 617 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "a",
    - p.p.č. 692/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 2233 m<sup>2</sup>, nově označena jako "b",
    - p.p.č. 692/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 280 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "c",
    - p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3321 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "d",
    - p.p.č. 695/4 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "e",
    - p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 798 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "f",

- p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 559 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "g",
  - p.p.č. 1090/5 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 248 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "h",
- a pozemek p.p.č. 695/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>,  
sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 8063 m<sup>2</sup>  
(dále jen Pozemky).

Geometrický plán č. 3767-15/2022 ze dne 7.2.2022, zpracovaný vyhotovitelem GESPO v.o.s., je přílohou č. 2 této Smlouvy.

Předmět převodu je blíže popsán ve Znaleckém posudku č. [bude doplněno] ze dne [bude doplněno] zpracovaném [bude doplněno].

2. Touto Smlouvou se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Pozemky a umožnit mu nabytí k Pozemkům vlastnické právo a Kupující se zavazuje, že Pozemky od Prodávajícího převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu Kupní cenu uvedenou v čl. V odst. 1 této Smlouvy.

### čl. III

#### Prohlášení k Pozemkům

1. Prodávající poskytuje Kupujícímu následující informace k právnímu a faktickému stavu Pozemků:

##### 1.1 V Pozemcích se nacházejí inženýrské sítě:

- NTL plynovod OCEL DN 100 a DN 150 ve vlastnictví GasNet s.r.o.,
- podzemní vedení tepelných sítí ve vlastnictví Veolia Energie ČR, a.s.
- podzemní vedení NN a VN ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s. a také jeho ochranné pásmo
- vedení veřejné komunikační sítě ve vlastnictví Vodafon Czech Republic a.s. a také jeho ochranné pásmo
- vodovodní řad DN 100 a vodovodní přívaděč DN 300 a kanalizační stoky 400 a DN 500 a kanalizační sběrač DN 1200 ve vlastnictví statutárního města Ostrava (ve správě Ostravských vodáren a kanalizací a.s.)
- kanalizační řad DN 255 ve vlastnictví třetích osob.

##### 1.2 K Pozemkům jsou v katastru nemovitostí zapsána věcná břemena:

- věcné břemeno vedení a užívání přípojek VN s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami nebo odstraňováním pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s. (k pozemku p.p.č. 715/5),
- věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení kabelového vedení VN, včetně údržby pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s. k pozemkům p.p.č. 1090/5, 677/1, 692/1, 695/1.

##### 1.3 [bude případně doplněno]

- 1.4 Dle správců sítí se v Pozemcích nenachází žádné jiné inženýrské sítě a Prodávajícímu není známo jiné zatížení Pozemků, než je uvedeno v této Smlouvě.

Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohodly, že se vylučují práva Kupujícího na náhradu újmy vůči Prodávajícímu, kterou by Prodávající utrpěl v souvislosti s (případným) stavem Pozemků

obecně popsáným v tomto odst. 1, jakož i jakákoliv jiná práva Kupujícího vůči Prodávajícímu, která by Budoucímu kupujícímu případně vznikla v souvislosti s (případným) stavem Pozemků obecně popsáným v tomto odst. 1, přičemž Kupující se takových práv výslovně vzdává, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) na Pozemcích nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, závady včetně nedořešených restitučních nároků, zástavní práva, předkupní práva, nájem, pacht, věcná břemena nebo jiná užívací práva či práva ve prospěch třetích osob s výjimkami uvedenými v této Smlouvě,
  - b) je výlučným vlastníkem Pozemků,
  - c) není nijak omezen v dispozici s Pozemky a uzavření této Smlouvy nemůže být stíženo relativní netučinností,
  - d) ve vztahu k Pozemkům neexistují žádné běžnou fyzickou obhlídkou zjistitelné překážky nebo vady, které by mohly bránit realizaci Projektu.
3. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Pozemků podle této Smlouvy.
4. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav Pozemků dle objektivně zjistitelných informací znám (včetně informací uvedených v této Smlouvě).

#### čl. IV

##### Prohlášení Kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že k okamžiku uzavření této Smlouvy:
  - a) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách;
  - b) mu žádná skutečnost nebrání uzavřít tuto Smlouvu a k jejímu uzavření získal veškeré případné souhlasy;
  - c) není nespolehlivým plátcem DPH a že v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Prodávajícímu.

#### čl. V

##### Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na sjednané kupní ceně za Pozemky ve výši *[bude doplněno]* Kč + DPH v zákonné výši (dále jen **Kupní cena**), tedy *[bude doplněno]* Kč (slovy: *[bude doplněno]* korun českých).

Pozemky byly oceněny znaleckým posudkem č. *[bude doplněno]* ze dne *[bude doplněno]* zpracovaným znalcem *[bude doplněno]*, v čase a místě cenou obvyklou ve výši *[bude doplněno]* Kč bez DPH.

Sjednaná kupní cena za jednotlivé pozemky je následující:

*[bude doplněno]*

2. Smluvní strany konstatují, že před uzavřením Smlouvy uhradil Kupující Prodávajícímu na základě Smlouvy o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení zálohu na kupní cenu ve výši *[bude doplněno]* Kč. Pro účely splnění povinnosti Kupujícího uhradit Kupní cenu ve sjednané výši dle odst. 1 tohoto článku je Kupující povinen uhradit na účet prodávajícího sjednanou Kupní cenu poníženou o částku *[bude doplněno]* Kč odpovídající uhrazené záloze, tedy celkově

částku ve výši [*bude doplněno odečtem zálohy od kupní ceny*] Kč, a do 10 dnů ode dne uzavření Smlouvy bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví Smlouvy. K uhrazení sjednané Kupní ceny v plné výši tedy dojde připsáním částky ve výši [*bude doplněno odečtem zálohy od kupní ceny*] na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy; tímto okamžikem bude uhrazena Kupní cena v plné výši.

3. V souladu s § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod Pozemků zdanitelným plněním dle tohoto zákona.
4. Nebude-li sjednaná Kupní cena ve výši a ve lhůtě dle tohoto článku uhrazena, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující bude povinen uhradit, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, smluvní pokutu ve výši 1.450.000 Kč. Využije-li Prodávající svého práva odstoupit od této Smlouvy v intencích tohoto odstavce, pak je Budoucí prodávající oprávněn odstoupit také od Smlouvy o smlouvě budoucí.

## čl. VI

### Odevzdání Pozemků a nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Pozemků podle této Smlouvy dojde do 5 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy. Nebezpečí vzniku škody na Pozemků přechází na Kupujícího dnem převzetí Pozemků dle tohoto odstavce.

O odevzdání a převzetí Pozemků budou sepsány písemné předávací protokoly podepsané oběma Smluvními stranami. Za Prodávajícího Pozemků odevzdá a písemný předávací protokol podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec statutárního města Ostravy.

2. Kupující nabyde vlastnictví k Pozemkům vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava. Do té doby jsou Smluvní strany svými projevy vůle vyjádřenými touto Smlouvou vázány.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad (i) vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, (ii) věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. X této Smlouvy, (iii) zákazu zcizení zřízeného dle čl. XI této Smlouvy jako práva věcného podá Prodávající do 10 dnů ode dne, kdy bude uhrazena Kupní cena dle čl. V této Smlouvy v plné výši. Správní poplatek za vkladové řízení zaplatí Kupující.
4. V případě, že katastrální úřad uvedený v odst. 2 tohoto článku svým rozhodnutím návrh na vklad věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. X této Smlouvy anebo vklad zákazu zcizení zřízeného dle čl. XI této Smlouvy jako práva věcného ve prospěch Prodávajícího zamítne, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

## čl. VII

### Účel převodu Pozemků a tomu odpovídající závazek Kupujícího

1. Účelem převodu vlastnického práva k Pozemkům je výstavba rezidenční čtvrtě v lokalitě ul. Středoškolská v souladu s a v rozsahu dle odst. 3 tohoto článku.
2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující bude realizovat zástavbu na Pozemcích v etapách, jak je blíže uvedeno v tomto článku. Za účelem rozčlenění Pozemků na jednotlivé etapy se Smluvní strany dohodly takto:

### 2.1 Pozemky Etapy I:

- část pozemku p.p.č. 677/1 o výměře 617 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 1285 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 1845 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 559 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 1090/5 o výměře 137 m<sup>2</sup>

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 4442 m<sup>2</sup>

(dále jen **Pozemky Etapy I**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě I, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy I**.

### 2.2 Pozemky Etapy II:

- část pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 949 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 692/3 o výměře 280 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 1476 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 695/3 o výměře 4 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 695/4 o výměře 4 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 715/4 o výměře 798 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 1090/5 o výměře 111 m<sup>2</sup>

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 3621 m<sup>2</sup>

(dále jen **Pozemky Etapy II**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě II, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy II**.

### 2.3 Pozemky Etapy III:

- část pozemku p.p.č. 715/4 o výměře 361 m<sup>2</sup>
- část pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 3727 m<sup>2</sup>

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 4088 m<sup>2</sup>

(dále jen **Pozemky Etapy III**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě III, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy III**.

Pozemky a území, vymezené v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu jsou v této Smlouvě také označovány souhrnně jako **Území**.

Geometrický plán č. 3863-184/2023, vyhotovený pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, je přílohou č. 3 této Smlouvy.

3. Kupující se zavazuje rezidenční čtvrť v lokalitě ul. Středoškolská realizovat na Pozemcích a v území vymezeném v Regulačních podmínkách ul. Středoškolská, k.ú. Zábřeh nad Odrou, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále také **Regulační podmínky**), za současného respektování Územního plánu Ostravy v plném rozsahu, Regulačních podmínek v plném rozsahu a Nabídky Kupujícího v následujícím rozsahu:

**3.1** součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy I:

- a) bytové domy na Pozemcích Etapy I označené písmeny EF a GH zahrnující minimálně 4.150 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy)
- b) budova označená písmenem I sloužící jako komerční nebytový prostor s aktivním parterem, který bezprostředně navazuje na okolní prostranství a zejména plochu označenou jako Z2 zahrnující minimálně 150 m<sup>2</sup> komerčních ploch (prodejní podlahové plochy),
- c) veřejné prostranství označené jako Z2 jakožto prostor pro zdravý pohyb / tělocvık a hraní v území vymezeném Regulačními podmínkami
- d) část venkovních prostor přilehajících k bytovým domům EF a GH dle Nabídky
- e) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející v rozsahu dle Nabídky, a to:
  - stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství,
  - stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
  - stavbu cyklostezky
  - stavby chodníků
  - související terénní úpravy

přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.1 na Území Etapy I společně tvoří první etapu zástavby, pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa I**,

**3.2** součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy II:

- a) bytové domy na Pozemcích Etapy II označené písmeny AB a CD zahrnující minimálně 4.465 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy)
- b) část venkovních prostor přilehajících k bytovým domům AB a CD dle Nabídky
- c) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející, a to v rozsahu dle Nabídky:
  - stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství, zahrnující rovněž rekonstrukci stávající komunikace označené v Regulačních podmínkách jako Středoškolská II
  - stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
  - stavby chodníků
  - související terénní úpravy,

přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.2 na Území Etapy II tvoří druhou etapu zástavby, pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa II**;

**3.3** součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy III:

- a) bytové domy na Pozemcích Etapy III označené písmeny J a K zahrnující minimálně 4.125 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy) a minimálně 250 m<sup>2</sup> komerčních

ploch (prodejní podlahové plochy)

- b) veřejné prostranství – náměstí označené jako Z1 jakožto prostor pro rekreační / setkávací plochy pro veřejnost v území vymezeném Regulačními podmínkami
- c) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející, a to v rozsahu dle Nabídky:
  - stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství, zahrnující rovněž rekonstrukci stávající komunikace na ulici Středoškolská
  - stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
  - stavbu cyklostezky
  - stavby chodníků
  - související terénní úpravy

přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.3 na Území Etapy III tvoří třetí etapu zástavby, dále pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa III**;

- 3.4 zástavba bude odpovídat textové části urbanistického řešení a textové části architektonického řešení dle Nabídky, přičemž se nepřihlíží k následujícím parametrům:
- vnitřní řešení jednotlivých budov, řešení parkování uvnitř jednotlivých budov (v 1.NP nebo v podzemí) a materiálové řešení,
  - parametrům, které bude nutné upravit v důsledku případného schválení zvláštních stavebních předpisů platných v rámci města Ostravy;

a dále v rámci zástavby bude realizováno 103 parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa dané lokality,

a dále zástavba bude v souladu s dokumentací pro povolením záměru realizace staveb na Pozemcích označené jako *[bude doplněno]* (dále jen **Dokumentace pro povolení záměru**) a pravomocným povolením záměru realizace staveb na Pozemcích vydaného *[bude doplněno]* dne *[bude doplněno]* č.j. *[bude doplněno]* (dále jen **Povolení záměru**)

(dále také **Zástavba**).

Záměr Kupujícího specifikovaný v tomto odstavci je dále označován také jako **Projekt**.

Pozemky a území, vymezené v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu jsou dále také označovány souhrnně jako **Území**.

4. Kupující se zavazuje dodržet sjednaný účel převodu a na Pozemcích a v Území zrealizovat Zástavbu v souladu s odst. 3 tohoto článku.
5. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z tohoto článku takovým způsobem, že nedodrží účelové využití Pozemků, tedy využije Pozemky pro jiný účel, než je realizace Zástavby, je Prodávající v případě, že Kupující neprovede nápravu ani do 6 měsíců ode dne obdržení výzvy k nápravě ze strany Prodávajícího, oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího odstoupit, uhradit Prodávajícímu pokutu ve výši odpovídající 20 % z Kupní ceny sjednané v čl. V odst. 1 této Smlouvy.

Poruší-li Kupující jakoukoliv svou povinnost plynoucí mu z odst. 1 tohoto článku (povinností spočívající v realizaci Zástavby v souladu a v rozsahu, jak je popsáno v odst. 3 tohoto článku, vyjma případu uvedeného ve větě první tohoto odst. 5), je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den trvání porušení



povinnosti do sjednání nápravy.

## čl. VIII

### Výstavba na Pozemcích

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. VII této Smlouvy zrealizovat na Pozemcích a v Území Zástavbu za současného dodržení termínů souvisejících s výstavbou dle tohoto článku Smlouvy a čl. IX této Smlouvy.
2. **Výstavba Etapy I Zástavby**
  - 2.1 Kupující se zavazuje nejpozději do 2 měsíců ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy na Pozemcích v rozsahu Území Etapy I zahájit realizaci Etapy I Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
  - 2.2 Kupující se zavazuje nejpozději do 25 měsíců ode dne zahájení realizace Etapy I Zástavby dle bodu 2.1 tohoto odstavce dokončit realizaci Etapy I Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
3. **Výstavba Etapy II Zástavby**
  - 3.1 Kupující se zavazuje nejpozději do 18 měsíců ode dne dokončení realizace Etapy I Zástavby na Pozemcích v rozsahu Území Etapy II zahájit realizaci Etapy II Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
  - 3.2 Kupující se zavazuje nejpozději do 25 měsíců ode dne zahájení realizace Etapy II Zástavby dle bodu 3.1 tohoto odstavce dokončit realizaci Etapy II Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
4. **Výstavba Etapy III Zástavby**
  - 4.1 Kupující se zavazuje nejpozději do 18 měsíců ode dne dokončení realizace Etapy II Zástavby na Pozemcích v rozsahu Území Etapy III zahájit realizaci Etapy III Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
  - 4.2 Kupující se zavazuje nejpozději do 25 měsíců ode dne zahájení realizace Etapy III Zástavby dle bodu 4.1 tohoto odstavce dokončit realizaci Etapy III Zástavby v souladu s účelem vyjádřeným v čl. VII a v tomto článku Smlouvy.
5. Smluvní strany si dále sjednávají, že pro účely této Smlouvy:
  - 5.1 zahájením realizace každé jednotlivé etapy Zástavby se rozumí den, ve kterém budou započaty takové práce, které jsou kontinuálně prováděny a směřují jednoznačně k realizaci objektů tvořících příslušnou etapu Zástavbu dle příslušného pravomocného povolení záměru dle právního předpisu na úseku stavebního řízení stavebního zákona; pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že za splnění povinnosti dle tohoto článku Smlouvy se nepovažuje samotné provedení skrývky ornice na Pozemcích, na které by nenavazovaly další stavební práce;
  - 5.2 dokončením realizace každé jednotlivé etapy Zástavby se rozumí:
    - a) podání úplné řádné žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí dle právního předpisu na úseku stavebního řízení platného a účinného ke dni podání žádosti (dále také **stavební zákon**) za účelem užívání staveb příslušné etapy Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3 této Smlouvy, přičemž v případě, že žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí k užívání

objektů bude více, pak se tím myslí poslední z nich, vždy však s relevantním doložením skutečnosti, že se jedná o poslední žádost, a zároveň

- b) předložení dokladů prokazujících, že příslušná etapa Zástavby dle čl. VII odst. 3 této Smlouvy byla dokončena ve všech svých částech, k jejichž užívání se nevydává kolaudační rozhodnutí.

5.3 podáním řádné žádosti ve smyslu bodu 5.2 tohoto odstavce 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.

6. Kupující se zavazuje, že:

a) do doby, než ve vztahu ke každé jednotlivé etapě Zástavby splní své povinnosti plynoucí mu z odst. 2 až 4 tohoto článku (a to i v případě, že by byl se splněním některé své povinnosti v prodlení a tuto splnil opožděně):

- nebude Pozemky příslušné etapy využívat k činnostem, které by bránily splnění účelu uvedeného v čl. VII této Smlouvy,
- neumožní třetí osobě užívat Pozemky příslušné etapy nebo jejich část (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky) k činnostem, které by bránily splnění účelu převodu Pozemků uvedeného v čl. VII této Smlouvy,
- nevyužije Pozemky příslušné etapy před dokončením realizace příslušné etapy Zástavby jako plochu pro umístění reklamních zařízení, s výjimkou prezentace Projektu (včetně prezentace developera, zhotovitele stavby či nabídky);

b) předloží Prodávajícímu relevantní doklady prokazující splnění závazků uvedených v odst. 2 až 4 tohoto článku, a to v každém jednotlivém případě do 30 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastane.

## 7. **Následky porušení závazku realizace Etapy I Zástavby**

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 bodu 2.1. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 20.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše 1.450.000 Kč.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 bodu 2.1. tohoto článku a povinnost nebude splněna ani do 73 dnů ode dne jejího porušení, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit..

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 bodu 2.2. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 15.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše 2.900.000 Kč.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 bodu 2.2. tohoto článku a povinnost nebude splněna ani do 12 měsíců ode dne jejího porušení, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy v rozsahu Pozemků Etapy II anebo Pozemků Etapy III a práv a povinností založených touto Smlouvou souvisejících s Pozemky Etapy II anebo Pozemky Etapy III.

### 8. Následky porušení závazku realizace Etapy II Zástavby

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 bodu 3.1. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 20.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše 1.450.000 Kč.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 bodu 3.1. tohoto článku a povinnost nebude splněna ani do 73 dnů ode dne jejího porušení, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy v rozsahu Pozemků Etapy II a Pozemků Etapy III a práv a povinností založených touto Smlouvou souvisejících s Pozemky Etapy II a Pozemky Etapy III.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 bodu 3.2. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 15.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše odpovídající 2.900.000 Kč.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 bodu 3.2. tohoto článku a povinnost nebude splněna ani do 12 měsíců ode dne jejího porušení, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy v rozsahu Pozemků Etapy III a práv a povinností založených touto Smlouvou souvisejících s Pozemky Etapy III.

### 9. Následky porušení závazku realizace Etapy III Zástavby

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 4 bodu 4.1. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 20.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše 1.450.000 Kč.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 4 bodu 4.1. tohoto článku a povinnost nebude splněna ani do 73 dnů ode dne jejího porušení, je Prodávající oprávněn odstoupit od této Smlouvy v rozsahu Pozemků Etapy III a práv a povinností založených touto Smlouvou souvisejících s Pozemky Etapy III.

Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 4 bodu 4.2. tohoto článku, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 15.000 Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti až do provedení nápravy, max. však do výše odpovídající 2.900.000 Kč.

10. Poruší-li Kupující kteroukoliv ze svých povinností plynoucích mu z ustanovení odst. 6 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den trvání porušení každé takové povinnosti ode dne porušení povinnosti až do zjednání nápravy.

## Čl. IX

### Dopravní infrastruktura

1. Vzhledem k tomu, že se realizace Zástavby nerozlučně pojí rovněž s úpravou dopravních poměrů a dopravní infrastruktury v Území, bez které by Zástavba nemohla být řádně realizována a následně užívána, se Smluvní strany dohodly na závazcích Kupujícího souvisejících s jejich realizací.

Kupující se zavazuje na vlastní náklady realizovat v každé z etap Zástavby stavby dopravní infrastruktury, a to v rozsahu a v souladu s čl. VII odst. 3 této Smlouvy.

2. Před zahájením realizace staveb dopravní infrastruktury v každé jednotlivé etapě Zástavby v Území Kupující vyzve Prodávajícího ke sjednání a uzavření smlouvy, na základě které bude Kupující

oprávněně bezúplatně užívat části Území ve vztahu k příslušné etapě ve vlastnictví Prodávajícího za účelem rekonstrukce, opravy, zřízení a umístění staveb dopravní infrastruktury dle tohoto článku a čl. VII této Smlouvy, a to po dobu nezbytně nutnou a za obvyklých podmínek.

3. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení realizace staveb pozemních komunikací dle této Smlouvy v každé jednotlivé etapě Zástavby na základě výzvy Kupujícího Smluvní strany sjednají a uzavřou smlouvu, na základě které Kupující převede Prodávajícímu a Prodávající přijme do svého vlastnictví pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství. Podmínkami pro uzavření takové smlouvy jsou:
  - a) k pozemním komunikacím bude vydáno příslušným orgánem státní správy povolení 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,
  - d) po dobu výstavby pozemních komunikací byla splněna ze strany Kupujícího povinnost umožnit účast odborné osoby na stavbě dle čl. XV odst. 2 této Smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že úplata za převod pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství bude v každé jednotlivé smlouvě uzavřené na základě tohoto článku činit částku 10.000 Kč (k této částce bude přičteno DPH v souladu s příslušným právním předpisem).

Výzvu k uzavření smlouvy dle tohoto článku je Kupující povinen učinit Prodávajícímu ve lhůtě do 6 měsíců ode dne získání posledního povolení k užívání pozemních komunikací dle tohoto článku v každé jednotlivé etapě Zástavby, smlouvu jsou pak Smluvní strany zavázány uzavřít do 6 měsíců ode dne doručení výzvy Prodávajícímu.

Postup sjednaný v tomto odst. 3 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 pozemních komunikací (případně včetně součástí a příslušenství) a nebude za Prodávající uplatňovat žádné nároky na vydání bezdůvodného obohacení či jiného vypořádání provedených úprav anebo zhodnocení nemovitých věcí.

#### **4. Zvláštní ujednání k realizaci parkovacích míst jako náhrady v Území**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že je Kupující v rámci realizace Zástavby v souladu s čl. VII této Smlouvy povinen realizovat v Území celkem 103 parkovacích stání jakožto náhradu za stávající parkovací místa.
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že pro případ zániku závazku Kupujícího realizovat parkovací stání uvedená v bodě 4.1 tohoto odstavce v Etapě II anebo Etapě III Zástavby v důsledku odstoupení od této Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu kompenzaci rovnající se součinu počtu nezrealizovaných parkovacích míst a částky 120.000 Kč.

## čl. X

### Předkupní právo

1. Prodávající a Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 2140 a násl. OZ dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Pozemkům, tj. k následujícím nemovitým věcem:

části pozemků v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava dle geometrického plánu č. 3767-15/2022:

- části pozemků:

- p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 361 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "r",
- p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3727 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "s",

sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4088 m<sup>2</sup>

- části pozemků:

- p.p.č. 677/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 617 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "a",
- p.p.č. 692/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 2233 m<sup>2</sup>, nově označena jako "b",
- p.p.č. 692/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 280 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "c",
- p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3321 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "d",
- p.p.č. 695/4 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "e",
- p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 798 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "f",
- p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 559 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "g",
- p.p.č. 1090/5 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 248 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "h",

a pozemek p.p.č. 695/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>,

sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 8063 m<sup>2</sup>.

Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá. Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Pozemků na základě této Smlouvy zavazuje, že v případě jakéhokoli zcizení Pozemků, a to všech pozemků, které tvoří Pozemky, nebo kteréhokoliv z nich nebo jakéhokoliv/jakýchkoliv částí/částí vytvořené/vytvořených oddělením z pozemků, které tvoří Pozemky či kteréhokoliv z nich (dále jen **Předmětný pozemek**), jej nabídne nejdříve ke koupi Prodávajícímu za podmínek dále uvedených v tomto článku této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoliv zcizení Předmětného pozemku, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Kupující je oprávněn po dobu existence předkupního práva dle tohoto článku a zákazu zcizení věcí dle čl. VI této Smlouvy uzavírat smlouvy o rezervaci a smlouvy o smlouvách budoucích kupních s budoucími kupujícími jednotek v bytových domech tvořících Zástavbu, a/nebo uzavírat smlouvy o rezervaci a smlouvy o smlouvách budoucích kupních s budoucími kupujícími bytových domů tvořících Zástavbu.

2. Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zcizit Předmětný pozemek. V písemném oznámení musí být specifikován Předmětný pozemek a tímto oznámením zároveň nabídne Kupující Prodávajícímu Předmětný pozemek ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí

předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu Předmětného pozemku, a to za podmínek podle Smlouvy.

3. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětnému pozemku ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí. 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 Předmětný pozemek či zánik jiné závady (v intencích § 1107 OZ) vztahující se k Předmětnému pozemku zřízených po uzavření této Smlouvy včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 90 dní ode dne uzavření kupní smlouvy dle tohoto článku Smlouvy. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti nebo podobná zatížení zatěžující Předmětný pozemek ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V takovém případě je Prodávající povinen uhradit kupní cenu dle tohoto odstavce za převod vlastnického práva k Předmětnému pozemku ve lhůtě do 15 dnů ode dne provedení výmazu posledního věcného práva z katastru nemovitostí, zřízeného 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. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč v každém jednotlivém případě za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za Předmětný pozemek bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé, která bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem, vybraným Kupujícím ze seznamu znalců, který pro tyto účely Kupujícímu předloží Prodávající do 10 dnů ode dne protokolárního předání čistopisu znaleckého posudku znalcem. Obsah zadání pro zpracování znaleckého posudku musí být odsouhlasen oběma Smluvními stranami. Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby zpracování Znaleckého posudku bylo vybranému znalci zadáno nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení písemné nabídky Prodávajícímu dle odst. 2 tohoto článku.
5. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva uvedeného v tomto článku činí 4 měsíce ode dne, kdy budou kumulativně splněny tyto podmínky:
  - a) Prodávajícímu bude doručena písemná nabídka dle odst. 2 tohoto článku a
  - b) Prodávajícímu bude znalcem protokolárně předán čistopis znaleckého posudku dle odst. 4 tohoto článku.
6. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo sjednané v tomto článku bude zanikat postupně v souladu s ujednáním v tomto odstavci takto:
  - 6.1 Předkupní právo sjednané touto Smlouvou k Pozemkům Etapy I, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.1 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:
    - a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání staveb Etapy I Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.1 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo
    - b) dnem [*bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy I Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 18 měsíců*].

6.2 Předkupní právo sjednané touto Smlouvou k Pozemkům Etapy II, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.2 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:

- a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání staveb Etapy II Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.2 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo
- b) dnem [*bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy II Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 36 měsíců*].

6.3 Předkupní právo sjednané touto Smlouvou k Pozemkům Etapy III, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.3 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:

- a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání staveb Etapy III Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.3 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo
- b) dnem [*bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy III Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 54 měsíců*].

## čl. XI

### Zákaz zcizení věci

1. S ohledem na skutečnost, že

- a) účelem uzavření této Smlouvy je realizace Zástavby v souladu s touto Smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem,
- b) porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem Smlouvy a s realizací Zástavby dle článků VIII a IX této Smlouvy je spojeno s následky v těchto ustanoveních uvedených,
- c) Prodávající 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 odst. 1, že Smlouvou zřizují zákaz zcizení věci, tedy zákaz zcizení Pozemků, tedy nemovitých věcí:

části pozemků v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava dle geometrického plánu č. 3767-15/2022:

- části pozemků:

- p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 361 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "r",
- p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3727 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "s",

sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4088 m<sup>2</sup>

- části pozemků:

- p.p.č. 677/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 617 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "a",
- p.p.č. 692/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 2233 m<sup>2</sup>, nově označena jako "b",
- p.p.č. 692/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 280 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "c",
- p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3321 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "d",
- p.p.č. 695/4 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "e",
- p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 798 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "f",

- p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 559 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "g",
  - p.p.č. 1090/5 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 248 m<sup>2</sup>, nově označena jako díl "h",
- a pozemek p.p.č. 695/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m<sup>2</sup>,

sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 8063 m<sup>2</sup>.

a to jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení se zřizuje na dobu určitou dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy, 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 Smlouvy.

2. Kupující se zavazuje, že Pozemky bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezčízí ve prospěch Kupujícího a/nebo 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 Smlouvy, je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit a Kupující je, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od Smlouvy odstoupit, povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 30 % z Kupní ceny sjednané v čl. V odst. 1 této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení sjednaný v tomto článku jako právo věcné bude zanikat postupně v souladu s ujednáním v tomto odstavci takto:
  - 4.1 Zákaz zcizení sjednaný touto Smlouvou jako právo věcné k Pozemkům Etapy I, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.1 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:
    - a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání staveb Etapy I Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.1 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo
    - b) dnem [*bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy I Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 18 měsíců*].
  - 4.2 Zákaz zcizení sjednaný touto Smlouvou jako právo věcné k Pozemkům Etapy II, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.2 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:
    - a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání staveb Etapy II Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.2 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo
    - b) dnem [*bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy II Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 36 měsíců*].
  - 4.3 Zákaz zcizení sjednaný touto Smlouvou jako právo věcné k Pozemkům Etapy III, jak jsou definovány v čl. VII odst. 2 bod 2.3 této Smlouvy, zaniká splněním některé z následujících skutečností:
    - a) dnem získání posledního z kolaudačních rozhodnutí za účelem užívání objektů Etapy II Zástavby uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.3 této Smlouvy, v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti nebo



b) dnem [bude doplněno pevné datum, které bude odpovídat době určené pro dokončení výstavby Etapy III Zástavby dle této smlouvy s připočtením dalších 54 měsíců].

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

## Čl. XII

### Závazek zajištění dostupného nájemního bydlení

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje vymezit určité jednotky určené k bydlení v Zástavbě pro účely dostupného nájemního bydlení a zajistit jejich přenechání do užívání nájemní smlouvou se sjednanou výší nájemného odpovídající dostupnému nájemnímu bydlení, a to v souladu s tímto článkem Smlouvy.
2. **Vymezení jednotek určených k zajištění dostupného nájemního bydlení**
  - 2.1 Kupující se zavazuje nejpozději do 9 měsíců ode dne dokončení Etapy I Zástavby v intencích čl. VII a VIII této Smlouvy určit a Prodávajícímu oznámit jednotky určené k bydlení vymezené pro zajištění dostupného nájemního bydlení, přičemž počet jednotek bude odpovídat 10 % všech jednotek určených k bydlení realizovaných v Etapě I Zástavby (počítáno podle jejich počtu, nikoliv velikosti, zaokrouhleno na celé číslo nahoru).
  - 2.2 Kupující se zavazuje nejpozději do 9 měsíců ode dne dokončení Etapy II Zástavby v intencích čl. VII a VIII této Smlouvy určit a Prodávajícímu oznámit jednotky určené k bydlení vymezené pro zajištění dostupného nájemního bydlení, přičemž počet jednotek bude odpovídat 10 % všech jednotek určených k bydlení realizovaných v Etapě II Zástavby (počítáno podle jejich počtu, nikoliv velikosti, zaokrouhleno na celé číslo nahoru).
  - 2.3 Kupující se zavazuje nejpozději do 9 měsíců ode dne dokončení Etapy III Zástavby v intencích čl. VII a VIII této Smlouvy určit a Prodávajícímu oznámit jednotky určené k bydlení vymezené pro zajištění dostupného nájemního bydlení, přičemž počet jednotek bude odpovídat 10 % všech jednotek určených k bydlení realizovaných v Etapě III Zástavby (počítáno podle jejich počtu, nikoliv velikosti, zaokrouhleno na celé číslo nahoru).
  - 2.4 Kupující se zavazuje vždy ve lhůtě do 3 měsíců ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí za účelem užívání jednotek v rámci každé z etap Zástavby, uvedených v tomto odstavci 2, podat příslušnému katastrálnímu úřadu řádný návrh na vklad, na základě kterého bude dle Prohlášení vlastníka zapsáno vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí. Konstatuje se, že podáním řádného návrhu ve smyslu předcházející věty tohoto bodu se rozumí podání úplného a řádného návrhu se všemi náležitostmi a přílohami vyžadovanými právními předpisy, na základě kterého bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad a proveden zápis.
3. **Alternativní závazek k vymezení jednotek určených k zajištění dostupného nájemního bydlení**
  - 3.1 Učini-li Kupující v souladu s čl. V odst. 8 Smlouvy o smlouvě budoucí oznámení o alternativním plnění závazku k zajištění dostupného nájemního bydlení, pak se Kupující zavazuje nejpozději do 9 měsíců ode dne dokončení Etapy II Zástavby v intencích čl. VII a VIII

této Smlouvy určit a Prodávajícímu oznámit jednotky určené k bydlení vymezené pro zajištění dostupného nájemního bydlení, přičemž počet jednotek bude odpovídat součtu:

- 10 % všech jednotek určených k bydlení realizovaných v Etapě I Zástavby
- 10 % všech jednotek určených k bydlení realizovaných v Etapě II Zástavby
- 10 % všech jednotek určených k bydlení, které má Kupující záměr realizovat v Etapě III Zástavby v souladu s Dokumentací pro povolení záměru a Povolněním záměru

(počítáno podle jejich počtu, nikoliv velikosti, zaokrouhлено na celé číslo nahoru).

3.2 Kupující se zavazuje ve lhůtě do 3 měsíců ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí za účelem užívání jednotek uvedených v tomto odstavci 3 podat příslušnému katastrálnímu úřadu řádný návrh na vklad, na základě kterého bude dle Prohlášení vlastníka zapsáno vlastnické právo k jednotkám do katastru nemovitostí. Konstatuje se, že podáním řádného návrhu ve smyslu předcházející věty tohoto bodu se rozumí podání úplného a řádného návrhu se všemi náležitostmi a přílohami vyžadovanými právními předpisy, na základě kterého bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad a proveden zápis.

3.3 Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany shodně konstatují, že v případě aktivace alternativního závazku k zajištění dostupného nájemního bydlení dle tohoto odstavce 3 se neuplatní závazky sjednané v odst. 2 tohoto článku.

4. Smluvní strany si sjednávají následující pravidla pro obsazování jednotek určených k bydlení vymezených pro zajištění dostupného nájemního bydlení (dále také **nájemní byty** nebo jednotka samostatně jako **nájemní byt**):

4.1 Kupující povede evidenci vymezených nájemních bytů s aktualizovanými údaji

- a) o obsazení nájemního bytu včetně data uzavření nájemní smlouvy a doby, na kterou se nájem sjednává
- b) o uvolnění nájemního bytu včetně data zániku nájemního vztahu
- c) o výši nájemného sjednaného dle uzavřené nájemní smlouvy u každého nájemního bytu a o výši nájemného každého nájemního bytu dle aktuálního znaleckého posudku (dle bodu 4.3 tohoto odstavce) a nájemní smlouvy
- d) o osobě oprávněné jednat ve věcech sjednání podmínek a uzavření nájemních smluv;

Kupující je povinen zasílat Prodávajícímu výpis z této evidence pravidelně jednou v každém kalendářním měsíci;

4.2 Prodávající je oprávněn o uvolněných nájemních bytech rovněž informovat veřejnost s příslušným odkazem na osobu oprávněnou jednat ve věcech sjednání podmínek a uzavření nájemních smluv;

4.3 Kupující zajistí vždy k 31.1. každého kalendářního roku znalecký posudek na stanovení nájemného ve výši v místě a čase obvyklé pro nájemní byty (dále také **obvyklé nájemné**); Kupující poskytne znalecký posudek Prodávajícímu do 10 dnů ode dne jeho zpracování; v případě, že ve sjednané lhůtě Kupující znalecký posudek Prodávajícímu nedoloží, Prodávající je oprávněn si vyhotovit znalecký posudek sám na náklady Kupujícího;

4.4 Kupující zajistí, že dle každé nájemní smlouvy uzavřené za účelem přenechání nájemního bytu do úplatného užívání bude nájemné sjednané ve výši maximálně 75 % obvyklého nájemného dle aktuálního znaleckého posudku v době uzavření nájemní smlouvy (dle bodu 4.3 tohoto

odstavce); pokud jde o zvýšení nájemného v průběhu trvání právního vztahu, připouští se pouze inflační doložka; poplatky za služby a energie spojenými s užíváním nájemního bytu budou hrazeny dle skutečné výše;

4.5 Výběr osoby nájemce podléhá výlučně rozhodnutí Kupujícího. V případě, že nájemní byt bude neobsazen déle než 1 měsíc, je Kupující povinen nájemní byt obsadit a nájemní smlouvu uzavřít s osobou určenou ze strany Prodávajícího, vyzve-li k tomu Prodávající Kupujícího.

5. Smluvní strany se dohodly, že závazek zajištění dostupného nájemního bydlení dle tohoto článku Smlouvy bude trvat po dobu 10 let ode dne uzavření první nájemní smlouvy v intencích tohoto článku Smlouvy, přičemž závazek zajištění dostupného nájemního bydlení po dobu 10 let se sjednává pro každý nájemní byt samostatně.

6. **Následky porušení závazku vymezení jednotek určených k zajištění dostupného nájemního bydlení**

6.1 V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 2, bod 2.1 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta = (počet jednotek, které měly být vymezeny za účelem zajištění dostupného nájemního bydlení **minus** počet jednotek, které Kupující k zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s touto Smlouvou vyzvil) **násobeno částkou 270.000 Kč.**

6.2 V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 2, bod 2.2 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta = (počet jednotek, které měly být vymezeny za účelem zajištění dostupného nájemního bydlení **minus** počet jednotek, které Kupující k zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s touto Smlouvou vyzvil) **násobeno částkou 270.000 Kč.**

6.3 V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 2, bod 2.3 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta = (počet jednotek, které měly být vymezeny za účelem zajištění dostupného nájemního bydlení **minus** počet jednotek, které Kupující k zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s touto Smlouvou vyzvil) **násobeno částkou 270.000 Kč.**

6.4 V případě, že Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 3, bod 3.1 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta = (počet jednotek, které měly být vymezeny za účelem zajištění dostupného nájemního bydlení **minus** počet jednotek, které Kupující k zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s touto Smlouvou vyzvil) **násobeno částkou 270.000 Kč.**

## 7. Kompenzace

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Kupující učiní v souladu s čl. V odst. 8 Smlouvy o smlouvě budoucí oznámení o plnění alternativním plnění závazku k zajištění dostupného nájemního bydlení dle odst. 3 tohoto článku a:

- (i) tato Smlouva bude v rozsahu práv a povinností Smluvních stran ve vztahu k Zástavbě v Etapě II a Etapě III zrušena odstoupením **nebo**

- (ii) Kupující nesplní svou povinnost dokončit realizaci Etapy II Zástavby ve lhůtě sjednané v čl. VIII odst. 3 bod 3.2 této Smlouvy a tuto svou povinnost nesplní ani do 12 měsíců ode dne uplynutí sjednané lhůty,

zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu kompenzaci v souvislosti s nevymezením jednotek za účelem zajištění dostupného nájemního bydlení ve výši vypočtené následujícím způsobem:

kompenzace = (počet realizovaných jednotek v Etape I Zástavby násobeno 10 procenty) násobeno částkou 270.000 Kč.

Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že pokud následně Kupující, byť po uplynutí lhůty, splní svůj závazek dokončit realizaci Etapy II Zástavby v intencích čl. VIII této Smlouvy, je Kupující povinen rovněž splnit závazek dle odst. 3 tohoto článku. V případě nesplnění závazku dle odst. 3 tohoto článku a vzniku povinnosti Kupujícího uhradit smluvní pokutu dle odst. 6, bod 6.4 tohoto článku, se smluvní pokuta dle odst. 6, bod 6.4 tohoto článku snižuje o kompenzaci uhrazenou Kupujícím dle tohoto odst. 7. Splní-li Kupující svůj závazek dle odst. 3 tohoto článku v plném rozsahu, je Prodávající povinen Kupujícímu vrátit uhrazenou kompenzaci dle odst. 7.

8. S ohledem na význam závazku z pohledu rozšíření bytového fondu města Ostravy také pro účely dostupného nájemního bydlení, se Smluvní strany dohodly, že v případě, že Kupující poruší svou povinnost přenechat do užívání nájemní byt za nájemné vypočtené způsobem uvedeným v odst. 4, bodě 4.4 tohoto článku, je Kupující povinen v každém jednotlivém případě porušení povinností zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu za každý i započatý kalendářní měsíc porušení povinnosti až do provedení nápravy, a to ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta za každý započatý kalendářní měsíc = 25 % obvyklého nájemného dle znaleckého posudku dle odst. 4, bod 4.3 tohoto článku aktuálního první den v daném kalendářním měsíci, maximálně však po dobu trvání závazku dle odst. 5 tohoto článku.

Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že neobsazenost nájemního bytu nebude považována jako porušení této Smlouvy.

Pro odstranění výkladových nejasností se Smluvní strany dohodly, že v případě, že Kupující (i) poruší závazek vymezit jednotku za účelem dostupného nájemního bydlení a z toho titulu bude povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu dle odst. 6 tohoto článku anebo (ii) bude povinen uhradit Prodávajícímu kompenzaci dle odst. 7 tohoto článku (platí pouze tehdy, pokud / dokud Kupujícímu nevznikne závazek dle odst. 3 tohoto článku), nevzniká pak Kupujícímu ve vztahu k takové jednotce povinnost hradit Prodávajícímu smluvní pokutu dle odst. 8 tohoto článku.

9. S ohledem na skutečnost, že Kupující má záměr převést vlastnické právo ke všem či některým nájemním bytům na třetí osobu, Smluvní strany se výslovně dohodly, že Kupující je zároveň s převodem vlastnického práva k nájemním bytům povinen převést za souhlasu Prodávajícího rovněž závazek zajištění dostupného nájemního bydlení v rozsahu sjednaném v tomto článku, vyjma závazků sjednaných v odstavcích 1 (v rozsahu závazku vymezení jednotek) až 3 tohoto článku, které převezme vlastník nájemních bytů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že povinnost platit smluvní pokuty pro případ neplnění převzatých závazků dle tohoto článku anebo čl. XIII této Smlouvy rovněž přechází spolu s převzetím závazku na vlastníka nájemních bytů.

Prodávající se zavazuje Kupujícímu souhlas s převzetím závazku dle tohoto odstavce udělit nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení žádosti. Prodávající není oprávněn udělení souhlasu bezdůvodně odepřít. Předpoklady pro udělení souhlasu dle tohoto odstavce jsou následující:

- a) ze strany Kupujícího byly splněny závazky v příslušné etapě Zástavby sjednané v odst. 2 anebo 3 tohoto článku, a to podle toho, ve které z etap Zástavby byly předmětné nájemní byty realizovány,
- b) k předmětným nájemním bytům bylo zřízeno ve prospěch Prodávajícího věcné předkupní právo a zákaz zcizení jako právo věcné v souladu s čl. XIII této Smlouvy a
- c) Prodávajícímu bude předložena dohoda o převzetí závazku zajištění dostupného nájemního bydlení s (budoucím) vlastníkem nájemních bytů, ze které bude patrné, že převzetí závazku je úplné v intencích tohoto odst. 9 a oprávněné zájmy Prodávajícího nejsou převzetím závazku dotčeny.

Pro odstranění výkladových nejasností se Smluvní strany výslovně dohodly, že ustanovení tohoto odst. 9 se rovněž uplatní v případě převodu vlastnického práva pouze k některým nájemním bytům či v případě převodu vlastnického práva k nájemním bytům ve prospěch vícero třetích osob (vlastníků). V takovém případě je Kupující povinen postupovat tak, aby byly oprávněné zájmy Prodávajícího a s nimi související práva a povinnosti dle tohoto článku Smlouvy zachovány tak, aby nebylo zhoršeno postavení Kupujícího z této Smlouvy ve věci zajištění dostupného nájemního bydlení.

V případě, že Zastupitelstvo města Ostravy nebude zasedat v období následujících 2 měsíců od doručení žádosti Prodávajícímu dle tohoto odstavce, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z organizačních a časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto Zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se lhůta pro rozhodnutí do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět 5 pracovních dní.

## Čl. XIII

### **Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného**

1. S ohledem na význam závazku zajištění dostupného nájemního bydlení v intencích čl. XII této Smlouvy se Smluvní strany dohodly na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení předkupního práva věcného jakož i na dalších souvisejících závazcích.
2. Kupující se touto Smlouvou zavazuje pro dobu do okamžiku zřízení věcného předkupního práva a zákazu zcizení jako práva věcného nepřevést vlastnické právo k jednotkám určeným pro bydlení v bytových domech na Pozemcích uvedených v čl. VII odst. 3, bod 3.1 – 3.3 této Smlouvy, vymezeným pro účely dostupného nájemního bydlení dle čl. XII odst. 2 anebo 3 této Smlouvy, a to ve vztahu ke každé jednotce po dobu trvání závazku dle čl. XII odst. 5 této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději **do 2 měsíců ode dne doručení každé jednotlivé výzvy** v souladu s odst. 4 nebo 5 tohoto článku spolu uzavřou Smlouvu o zřízení předkupního práva jakožto práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného, kterou **(i)** Kupující jako povinný z předkupního práva ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva zřídí věcné předkupní právo ke každé jednotce vymezené pro účely dostupného nájemního bydlení, blíže specifikované pro účely této smlouvy o smlouvě budoucí v odst. 2 tohoto článku a v čl. XII této Smlouvy a **(ii)** Smluvní strany zřídí zákaz zcizení věci jako právo věcné, a to každé jednotky vymezené pro účely dostupného nájemního bydlení, blíže specifikované pro účely této smlouvy o smlouvě budoucí v odst. 2 tohoto článku a v čl. XII této Smlouvy. Zřízením věcného předkupního práva bude Kupující

jakožto vlastník zavázán, že v případě jakéhokoli zcizení jednotky ji nabídne nejdříve ke koupi Prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo bude sjednáno pro případ jakéhokoliv zcizení jednotky, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních předpisů. Zřízením práva zákazu zcizení jako práva věcného bude Kupující zavázán, že žádnou jednotku bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezčízí 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). Prodávající tomu odpovídající právo přijme.

V případě, že Zastupitelstvo města Ostravy nebude zasedat v období následujících 2 měsíců od doručení výzvy Prodávajícímu dle tohoto odstavce, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z organizačních a časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto Zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se lhůta pro uzavření Smlouvy o zřízení předkupního práva jakožto práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného dle tohoto odstavce do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět 5 pracovních dní.

4. Kupující se zavazuje vyzvat Prodávajícího v každém jednotlivém případě ve vazbě na příslušnou etapu Zástavby k uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného nejpozději spolu se zasláním:
  - a) oznámení jednotek určených k bydlení vymezených pro zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s čl. XII odst. 2 bod 2.1 této Smlouvy v Etapě I Zástavby,
  - b) oznámení jednotek určených k bydlení vymezených pro zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s čl. XII odst. 2 bod 2.2 této Smlouvy v Etapě II Zástavby a
  - c) oznámení jednotek určených k bydlení vymezených pro zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s čl. XII odst. 2 bod 2.3 této Smlouvy v Etapě III Zástavby  
nebo
  - d) oznámení jednotek určených k bydlení vymezených pro zajištění dostupného nájemního bydlení v souladu s čl. XII odst. 3 bod 3.1 této Smlouvy v Zástavbě.
5. Poruší-li Kupující povinnost doručit Prodávajícímu kteroukoliv výzvu dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy, je Prodávající oprávněn v každém jednotlivém případě vyzvat k uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného Kupujícího sám, a to zasláním prosté písemné výzvy k uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného s odvoláním na tuto Smlouvu.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena za jednotku v případě využití předkupního práva bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé, která bude stanovena znaleckým posudkem zpracovaným znalcem, vybraným Kupujícím ze seznamu znalců, který pro tyto účely Kupujícímu předloží Prodávající. Lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva bude sjednána v délce 4 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy Prodávajícímu. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne vkladu vlastnického práva k jednotce ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí. V případě, že by došlo k přijetí nabídky z předkupního práva ze strany Prodávajícího, bude sjednáno, že Kupující bude povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících jednotku či zánik jiné závady (v intencích § 1107 OZ) vztahující se k jednotce včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Tato povinnost se nebude

vztahovat na služebnosti nebo podobná zatížení zatěžující příslušnou jednotku ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí.

7. Smluvní strany se dohodly na sjednání výjimky z předkupního práva a zákazu zcizení jakožto práv věcných:

Kupující nebude povinen učinit nabídku z předkupního práva zřízeného na základě Smlouvy o zřízení předkupního práva jakožto práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného v intencích tohoto článku a zároveň bude oprávněn předmětnou jednotku třetí osobě zcizit, a to za splnění podmínky, že bude mezi Kupujícím a třetí osobou jakožto budoucím vlastníkem jednotky uzavřena dohoda o převzetí závazku zajištění dostupného nájemního bydlení v intencích a v souladu s čl. XII odst. 9 této Smlouvy a zároveň bude s převzetím závazku udělen ze strany Prodávajícího souhlas. Kupující je v takovém případě povinen zcizení jednotky Prodávajícímu bez zbytečného odkladu po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch třetí osoby do katastru nemovitostí oznámit.

8. Předkupní právo sjednané na základě smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného bude ke každé z jednotek zřízeno tak, aby trvalo po celou dobu závazku zajištění dostupného nájemního bydlení uvedeného v čl. XII této smlouvy.

9. **Následky porušení povinností dle odst. 2 tohoto článku**

Poruší-li Kupující povinnost sjednanou v odst. 2 tohoto článku Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 270.000 Kč pro případ porušení každé jednotlivé povinnosti ve vztahu ke každé jednotlivé jednotce vymezené pro účely dostupného nájemního bydlení.

10. **Následky porušení závazků souvisejících se zřízením předkupního práva věcného a zákazu zcizení jakožto práva věcného**

10.1 V případě, že Kupující poruší kteroukoliv svou povinnost uvedenou v odst. 4 tohoto článku, je povinen uhradit Prodávajícímu v každém jednotlivém případě (tedy v každém případě porušení povinnosti vyzvat k uzavření smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného ve vazbě na příslušnou etapu Zástavby) smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč, a to bez ohledu na využití práva Prodávajícího dle odst. 5 tohoto článku.

10.2 V případě, že Kupující poruší kteroukoliv svou povinnost uzavřít smlouvu o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného, uvedenou v odst. 3 tohoto článku nebo neuzavře smlouvu o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného ke všem jednotkám v příslušné etapě Zástavby v intencích odst. 3 a 4 tohoto článku, je povinen v každém jednotlivém případě uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši vypočtené následujícím způsobem:

smluvní pokuta = počet jednotek určených k bydlení, ke kterým nebylo zřízeno věcné předkupní právo a zákaz zcizení jako právo věcné dle tohoto článku **násobeno částkou 270.000 Kč.**

11. Zákaz zcizení sjednaný na základě smlouvy o zřízení předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného bude ke každé z jednotek zřízen tak, aby trval po celou dobu závazku zajištění dostupného nájemního bydlení uvedeného v čl. XII této smlouvy, což je vzhledem k účelu jeho zřízení doba přiměřená.

Na budoucím zřízení zákazu zcizení jako práva věcného se Smluvní strany dohodly s ohledem na následující:

- a) jedním ze závazků, který Kupující přijímá v souvislosti s prodejem Pozemků dle této Smlouvy, je závazek zajištění dostupného nájemního bydlení dle čl. XII této Smlouvy,

- b) porušení povinností Kupujícího souvisejících se zajištěním dostupného nájemního bydlení dle článků XII této Smlouvy je spojeno s následky v těchto ustanoveních uvedených,
  - c) Prodávající 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.
12. Následky porušení závazků z předkupního práva věcného a zákazu zcizení jako práva věcného
- Zcizí-li Kupující kteroukoliv jednotku vymezenou pro účely dostupného nájemního bydlení a současně tím poruší závazek ze sjednaného věcného předkupního práva anebo zákazu zcizení jakožto práva věcného, bude Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 270.000 Kč v případě každé jednotlivé jednotky vymezené pro účely dostupného nájemního bydlení.

## Čl. XIV

### Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:
  - i. nařízen výkon rozhodnutí prodejem Pozemků nebo
  - ii. vydán exekuční příkaz k prodeji Pozemků nebo
  - iii. Prodávajícímu nebo Kupujícímu oznámeno započetí výkonu zástavního práva k Pozemkům zástavním věřitelem nebo
  - iv. 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
  - v. pravomocně rozhodnuto o úpadku Kupujícího dle insolvenčního zákona.
2. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.
3. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností ze strany Kupujícího, na základě nichž 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 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 Pozemky či jejich část či zánik jiné závady (v intencích § 1107 OZ) vztahující se k Pozemkům, 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 Pozemky 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 1.000 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 či její části dle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, jakož i právo na případné finanční vypořádání (rozestavěné) stavby v rámci Zástavby, která bude součástí Pozemků, či některého nebo některých pozemků tvořících Pozemky, však bude Kupujícímu náležet v případě splnění podmínky, že Pozemky nebo příslušné pozemky z Pozemků, které budou dotčeny odstoupením od Smlouvy, nebudou zatíženy jakýmkoli věcným právem uvedeným v odst. 4 tohoto článku, zřízeným na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž toto právo (včetně výmazu z katastru nemovitosti) 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.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv odstoupení Prodávajícího od této Smlouvy je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu nebo její část v souladu s touto Smlouvou, a to do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak.

## Čl. XV

### Součinnost

1. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a realizaci Zástavby, kterou na něm lze v rámci samostatné působnosti spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.
2. S ohledem na skutečnost, že:
  - a) se Smluvní strany dohodly na úpravě budoucích vlastnických poměrů ve vztahu k dopravní infrastruktuře dle čl. IX této Smlouvy a
  - b) Zástavba bude realizována rovněž na pozemcích ve vlastnictví Prodávajícího a některé části Zástavby budou součástí pozemků ve vlastnictví Prodávajícího

se Smluvní strany za účelem budoucího převzetí objektů a úprav ze strany Prodávajícího a jejich správy a údržby dohodly, že Kupující bude povinen umožnit účast odborné osoby delegované Prodávajícím na stavbě v průběhu realizace Zástavby, a to v rozsahu realizace té části Zástavby, u které bude předpoklad jejího budoucího převzetí a správy ze strany Prodávajícího v intencích tohoto odstavce.

Smluvní strany se za tímto účelem rovněž dohodly na závazku Kupujícího předat Prodávajícímu dokumentaci pro provádění stavby, jakož i dokumentaci skutečného provedení stavby, v plném rozsahu, tedy k celé Zástavbě, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení a bezúplatně, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.

Prodávající se zavazuje písemně sdělit Kupujícímu v dostatečném předstihu, nejpozději do 1 měsíce od zahájení realizace Zástavby, jméno, příjmení a kontakt (tel. číslo, e-mailovou adresu) odborné osoby, která bude přítomna výstavbě komunikací v souladu s čl. IX této Smlouvy. Prodávající je povinen v předstihu písemně informovat Kupujícího o změně údajů u této osoby, příp. o změně delegované odborné osoby.

## Čl. XVI

### 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 (příčinně mezi tyto okolnosti se řadí zejména, nikoliv však výlučně, archeologický nález v Pozemcích). Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na realitním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.
2. V případě, že se v průběhu realizace Projektu 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/lehůt sjednané/sjednaných pro splnění závazků Kupujícího dle čl. VIII této 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 budou sjednána nová data zániku předkupního práva dle čl. X odst. 6 této Smlouvy a zákazu zcizení dle čl. XI odst. 4 této Smlouvy, upravená dle délky trvání okolností vylučujících odpovědnost.

## Čl. XVII

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost 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 ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak, tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 OZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této Smlouvy bez dalšího.
6. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 OZ.
7. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 a § 1765 odst. 1 OZ.
8. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy zastupující

osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.

9. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
10. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Prodávající do 5 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, o čemž bude bez zbytečného odkladu informovat Kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru Smluv, které obdržel od správce tohoto registru.
11. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou zaplatí povinná smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.
12. Tato Smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží 4 vyhotovení, Kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

## **čl. XVIII**

### **Doložka**

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

1. O záměru prodat Pozemky podle této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 23. 3. 2022 usnesením č. 1928/ZM1822/32.
2. Záměr obce prodat Pozemky podle této Smlouvy byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 25. 3. 2022 do 29. 7. 2022.
3. O prodeji Pozemků podle této Smlouvy a o uzavření této Smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne ..... usnesením č. ....

### **Přílohy tvořící nedílnou součást Smlouvy:**

Příloha č. 1: Nabídka

Příloha č. 2: Geometrický plán

Příloha č. 3: Geometrický plán II

Příloha č. 4: Regulační podmínky

Za statutární město Ostrava

za [●]

Datum: \_\_\_\_\_

Datum:

\_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

Místo:

\_\_\_\_\_

---

Mgr. Jan Dohmal

[●]

primátor

[●]