

**Kupní smlouva číslo 1482/2023**

o převodu vlastnictví k nemovitostem uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely Smluvní strany:

**Město Krnov**, IČ 00296139, Hlavní náměstí 1, 794 01 Krnov, zastoupené starostou města  
Ing. Tomášem Hradilem

.... (dále jen „Prodávající“)  
a

**EDS Trade s.r.o.**

IČ 038 32 210, se sídlem Jungmannova 299/2, Pod Cvilínem, PSČ 794 01 Krnov, zapsaná  
v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, Oddíl C, vložka 61455, zastoupena  
jednatelem společnosti panem Andreasem Tavandzisé

.... (dále jen Kupující)

(společně též „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

tuto Kupní smlouvu: dále též jen „Smlouva“

**VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ****Projekt znamená:**

- (i) Investiční záměr kupujícího, který spočívá v:
- (ii) Výstavbě areálu společnosti, v němž bude realizována výroba hliníkových (AL) panelů protihlukových stěn (dále jen „PHS“), což je zařízení pro snížení hluku od železniční nebo silniční dopravy, které zabraňuje přímému přenosu zvuku vzduchem, vč. příslušenství. Na v budoucnu nabývaném pozemku bude umístěna 5-ti podlažní nepodsklepená administrativní budova, ke které bude bezprostředně přiléhat jednopodlažní vytápěná budova, ve které bude zázemí pro dělníky, výrobní prostory, na protější straně budou umístěny nevytápěné skladovací prostory, na zbylých částech pozemku budou umístěna parkovací stání pro služební vozidla a vozidla zaměstnanců a dále zpevněné plochy z cementobetonového krytu v kombinaci s plochami nezpevněnými (travnaté pásy, vč. vzrostlé zeleně).
- (iii) Další specifikace Projektů (popis investičního záměru s grafickým znázorněním nejméně v rozsahu situačního výkresu ) je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jako „Zastavovací studie“).

### Rozhodnutí o poskytnutí dotace znamená:

(i) Rozhodnutí o poskytnutí dotace Ministerstva průmyslu a obchodu ČR z programu 22223 – Podpora podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, název akce PZ Červený Dvůr II. etapa, identifikační číslo EDS: 222D232000026.

(ii) Rozhodnutí o poskytnutí dotace je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

(iii) Celkové náklady na vybudování Průmyslové zóny Červený dvůr, etapa II. činily 65 905 531,55 Kč bez DPH, z toho budoucí prodávající obdržel dotaci ve výši 46 595 395,30 Kč a vlastní podíl budoucího prodávajícího činil 19 310 136,25 Kč. Celková využitelná plocha je 98 457 m<sup>2</sup>, celkové náklady na jeden m<sup>2</sup> činily 669,38 Kč, z toho bylo proinvestováno z poskytnuté dotace na m<sup>2</sup> 473,26 Kč a náklady budoucího prodávajícího na m<sup>2</sup> činily 196,12 Kč.

(iv) Na celkovou využitelnou plochu 98.457 m<sup>2</sup> je poskytovatelem dotace stanoven závazný cíl ke dni 31. 12. 2027 - vznik 200 pracovních míst a proinvestování částky 340 mil Kč, to vše ze strany podnikatelských subjektů, které budou na průmyslové zóně realizovat svoje projekty.

### Závazné podmínky znamená:

(i) Závazné podmínky, které jsou součástí Rozhodnutí o poskytnutí dotace Ministerstva průmyslu a obchodu ČR název akce PZ Červený Dvůr II. etapa, EDS: 222D232000026.

(ii) Závazné podmínky jsou Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

## I.

### **Vlastnictví nemovité věci**

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 3974/6 v katastrálním území Opavské Předměstí v Krnově, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, na LV č. 914, pro obec Krnov, se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi.  
(dále jen „Hlavní pozemek“).
2. Předmětem převodu vlastnického práva je pozemek parcela číslo. 3974/13 o výměře 24526 m<sup>2</sup>, který byl oddělen z pozemku parcela č. 3974/6 geometrickým plánem číslo 2083-22/2021, zpracovaným společností RZ geo s.r.o., IČ 07412509. Tento geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy.  
(dále jen „Pozemek“)

## II.

### **Předmět převodu**

1. Prodávající na základě této Smlouvy prodává kupujícímu ze svého výlučného vlastnictví pozemek parcela č. 3974/13 v katastrálním území Opavské Předměstí, obec Krnov, specifikovaný v čl. I odst. 2 této smlouvy.
2. Kupující za sjednaných podmínek do svého výlučného vlastnictví Pozemek popsany v článku I. odst. 2 této Smlouvy kupuje a přijímá.

### III.

#### Kupní cena

1. Kupní cena za převod nemovitých věcí specifikovaných v čl. I odst. 1 této smlouvy, byla sjednána dohodou stran ve výši **335 Kč + DPH** ve výši dle platných předpisů za jeden m<sup>2</sup> a činí tedy částku 8.216.210,00 Kč (slovy: osm milionů dvě stě šestnáct tisíc dvě stě deset korun českých) + DPH ve výši dle platných předpisů.
  - a) Záloha na kupní cenu ve výši **500.000,00 Kč + příslušná sazba DPH** byla na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 14. 2. 2022 Kupujícím uhrazena před podpisem této kupní smlouvy a prodávající svým podpisem na této smlouvě stvrzuje její zaplacení.
  - b) Doplatek kupní ceny ve výši **7.716.210,00 Kč + DPH** ve výši dle platných předpisů, bude Kupujícím uhrazena do 5 dnů ode dne účinnosti smlouvy této kupní smlouvy, a to na účet vedený u Komerční banky, číslo účtu: 19-0000728771/100, VS....., zpráva pro příjemce – jméno/firma Kupujícího.
  - c) V případě, že kupující nezaplatí v dohodnuté lhůtě Druhou část kupní ceny dle odst. b) je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

### IV.

#### Prohlášení Prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) jeho vlastnické právo k předmětu převodu je nesporné a ke dni podpisu této smlouvy není jakkoliv smluvně či zákonem omezen v dispozici s ním.
  - b) na předmětu převodu neváznou žádné služebnosti, zástavní práva, práva omezení převodu nemovitostí, která by ke dni podpisu této Smlouvy nebyla zapsána na LV č. 914, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, vše v katastrálním území Opavské Předměstí. Pokud se po uzavření této Smlouvy ukáže prohlášení Prodávajícího, vymezené v tomto článku této Smlouvy, jako nepravdivé je Kupující oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit, a to bez jakékoliv sankce.
  - c) žádná osoba vyjma Prodávajícího nemá na základě Smlouvy nájemní, podnájemní či jiného Smluvního vztahu právo na pozemek vstupovat či jej užívat.
  - d) nemá nedoplatky na daních, poplatcích a jiných platbách, pro které by příslušný správce daně mohl na nemovité věci zřídit zástavní právo a nemá ani vůči České republice ani orgánům její státní správy, České správě sociálního zabezpečení, všeobecnému zdravotnímu pojištění ani dodavatelům veškerých energií a médií do nemovité věci žádné závazky po lhůtě splatnosti,
  - e) Pozemek není předmětem soudního nebo rozhodčího řízení, insolvenčního řízení, vyvlastňovacího řízení, exekučního řízení ani řízení o výkonu rozhodnutí, ani mu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení mohlo dojít,

- f) mu není známo, že by vůči němu existovalo vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že by existovala jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí a že ke dni uzavření této Smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh,
- g) převod Pozemku nezkracuje uspokojení žádné jiné pohledávky věřitele, který by se mohl domáhat relativní neúčinnosti této Smlouvy z důvodů, uvedených v ustanovení § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
- h) mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu převodu, např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů,
- i) mu není známo, že pro případ jakéhokoliv zcizení nemovité věci, není ve prospěch jakékoliv třetí osoby zřízeno či jinak sjednáno předkupní právo, a to bez ohledu na skutečnost, zda má pouze charakter závazkový nebo zda je zřízeno jako právo věcné, zákaz zcizení, výhrada zpětné koupě, zákaz zatížení, právo lepšího kupce a podobně,
- j) ani neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud není zapsána v katastru nemovitých věcí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně nemovitých věcí podány návrhy, o nichž dosud nebylo rozhodnuto, s výjimkami uvedenými v této smlouvě.
2. Prodávající se zavazuje, že předmět převodu, od podpisu této Smlouvy, až do ukončení vkladového řízení, dle této Smlouvy, nepřevede, nepostoupí, nezcizí, ani jinak neumožní nabytí jakéhokoliv věcného práva k němu třetí osobě, ani ho nevyčlení do svěřenského fondu, ani ho neposkytne jako jistotu ve prospěch osoby rozdílné od Kupujícího, či k předmětu převodu nezřídí jakékoliv zatížení, a že takto neučinil ani před podpisem této Smlouvy.
3. Pokud se po uzavření této Smlouvy ukáže kterékoliv prohlášení Prodávajícího, vymezené v tomto článku této Smlouvy, jako nepravdivé je Kupující oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit. V tomto případě jsou Smluvní strany povinny vydat veškerá již proběhlá plnění.
4. V případě, že by se po uzavření této Smlouvy vyskytla taková vada, o které v době podpisu Prodávající věděl, mohl či měl vědět, zakládá tato skutečnost ze strany Kupujícího důvod k jednostrannému odstoupení od této Smlouvy. V tomto případě jsou Smluvní strany povinny vydat veškerá již proběhlá plnění.
5. Prodávající prohlašuje, že jeho užívání Pozemku, převod vlastnického práva k Pozemku, jakož i budoucí využití pozemku je omezeno a musí být vždy podřízeno Závazným podmínkám. Toto bere kupující na vědomí, s tímto tuto smlouvu uzavírá a zavazuje se poskytnout veškerou součinnost a učinit vše proto, aby byly povinnosti prodávajícího z Rozhodnutí o poskytnutí dotace a Závazné podmínky splněny.

## V.

### Prohlášení Kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je mu současný stav předmětu převodu vlastnického práva dobře znám a že Pozemek ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy, kupuje a bez výhrad přijímá, což stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.
2. Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy:
  - a) nebylo vůči němu zahájeno insolvenční ani exekuční řízení a že jim není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh nebo návrh na zahájení exekučního řízení,
  - b) má ve smyslu této Smlouvy zajištěn dostatek prostředků na úhradu sjednané kupní ceny,
3. Kupující prohlašuje, že měl možnost v neomezeném rozsahu před uzavřením této kupní smlouvy provést jakýkoli průzkum Pozemku (hydrogeologický průzkum, inženýrsko – geologický průzkum, pyrotechnický průzkum, archeologický průzkum apod.) ke zjištění přítomnosti skrytých vad Pozemku. Pokud kupující této možnosti nevyužil nebo jí využil jen v omezeném rozsahu, činil tak s vědomím, že jedná ke své újmě a na své nebezpečí. Kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nezjistil v rámci přípravy stavby ani v průběhu realizace stavebních prací žádné skryté vady pozemku. Smluvní strany se dohodly na tom, že s ohledem na dostatečnou možnost, kterou kupující ke zjištění skrytých vad Pozemku měl v době před uzavřením této kupní smlouvy, nemá nárok na uplatňování nároků z titulu skrytých vad Pozemku vůči prodávajícímu poté, co se kupující stane vlastníkem Pozemku a pokud takové nároky existují nebo v budoucnu vzniknou, tak se jich výslovně vzdává.

## VI.

### Další závazné podmínky, za kterých byla tato smlouvy uzavřena

1. Prodávající prohlašuje, že Pozemek je součástí průmyslové zóny Červený Dvůr etapa II., přičemž na vybudování infrastruktury tvořící průmyslovou zónu byly použity finanční prostředky podle Rozhodnutí o poskytnutí dotace. Prodávající je proto povinen splnit všechny Závazné podmínky.
2. Kupující bere především na vědomí, že je Prodávající povinen splnit své závazky z bodu č. 24 tzn. že je prodávající povinen při převodu, resp. pronájmu Pozemku zajistit ochranu svých zájmů a práv, zejména využití pozemků v souladu s bodem 19 Závazných podmínek, když prodávající je povinen zabezpečit, že podpořený projekt výstavby, rozvoje, regenerace Průmyslové zóny bude v regionu zachován (rozumí se uskutečňování výrobní či jiné hospodářské činnosti, za jejímž účelem byla podpora poskytnuta a údržba zóny za tímto účelem) po dobu minimálně 10 let od data ukončení realizace projektu podle Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
3. Kupující se zavazuje realizovat na Pozemku svůj Projekt takovým způsobem a v takovém rozsahu, aby v rámci Projektu (pro účel této smlouvy se má na mysli celková investice budoucího kupujícího na ploše o výměře 24526 m<sup>2</sup>) ke dni 31. 12. 2027 proinvestoval částku **90.000.000,- Kč bez DPH**. Počet pracovních míst bude k uvedenému datu nejméně 55 zaměstnanců. Zároveň se kupující zavazuje realizovat Projekt takovým způsobem, aby jeho činnost odpovídala svým charakterem Závazným podmínkám. V případě, že kupující tento

svůj závazek nesplní a v souvislosti s tím bude prodávající povinen z titulu nedodržení Závazných podmínek vrátit dotaci, nebo její část, případně bude prodávající povinen odvést zaplatit sankce, penále nebo jiné peněžité plnění do státního rozpočtu, zavazuje se kupující nahradit budoucímu prodávajícímu částku rovnající se všem těmto odvodům do státního rozpočtu (vrácení dotace nebo její části, penále, jiné sankce atd.) Tento budoucí závazek kupujícího bude určen jako poměr výměry Pozemku v m<sup>2</sup> k celkové využitelné ploše ve výši 98.457 m<sup>2</sup>.

## VII.

### Další ujednání

1. Vlastnické právo k nemovité věci přejde na Kupujícího dnem povolením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitých věcí, a to zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva. Tímto dnem na Kupujícího přejdou také veškeré užitky a povinnosti, zejména povinnosti platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s nemovitou věcí.
2. Správní poplatek, spojený se zápisem vkladu vlastnického práva převáděným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitých věcí hradí Kupující.
3. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich může od této Smlouvy odstoupit při podstatném porušení této Smlouvy nebo povinností plynoucích ze zákona stranou druhou. Pro účely této Smlouvy je porušení této Smlouvy podstatné, je-li tak ve smlouvě stanoveno, nebo jestliže strana porušující smlouvu věděla v době jejího uzavření nebo v této době mohla rozumně předvídat, s přihlédnutím k obsahu smluvních ujednání nebo okolnostem, za nichž byla Smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení Smlouvy.
4. V případě, že na základě této Kupní smlouvy nedojde ve prospěch Kupujícího ke vkladu práva vlastnického do příslušného katastru nemovitostí, a to do 6-ti měsíců ode dne podpisu této smlouvy, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.
5. Pro případ, že vklad vlastnického práva Kupujícího z této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí bude příslušným katastrálním úřadem zamítnut pro vady této Smlouvy zjištěné v rámci řízení o povolení vkladu, nebo že řízení o návrhu na vklad vlastnického práva z této Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí bude zastaveno, zavazují se Prodávající a Kupující uzavřít do patnácti dnů po právní moci takového rozhodnutí novou kupní smlouvu s tím, že vyjma případných nutných úprav, jimiž budou odstraněny v řízení před katastrálním úřadem zjištěné vady Smlouvy vedoucí k zamítnutí návrhu nebo vady řízení vedoucí k jeho zastavení a jimiž bude aktualizována úprava této Smlouvy v ustanoveních, jejíž zachování v původním stavu by bylo z povahy věci či s ohledem na v mezidobí nastalé skutečnosti vyloučeno či v rozporu se smyslem nebo zbývající úpravou nové kupní Smlouvy, zůstane text nové kupní Smlouvy proti textu této Smlouvy nezměněn; v tomto ustanovení je tato Smlouva též Smlouvou o budoucí smlouvě s tím, že povinnost uzavřít novou kupní smlouvu musí být splněna ve lhůtě do patnácti dnů po právní moci toho kterého ze shora označených rozhodnutí.

6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné, či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného, či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

## VIII.

### Návrh na vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany ujednávají, že společný návrh na zahájení řízení o zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, na základě této Kupní smlouvy, podá prodávající, a to do deseti pracovních dnů poté, co bude kupujícím v souladu s touto smlouvou zcela zaplacen kupní cena. K návrhu připojí prodávající Potvrzení o zaplacení celé kupní ceny, s podpisem starosty města Krnova.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva a jakékoli mimosmluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy se řídí českým právem.
2. Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně sporů týkajících se existence, platnosti a ukončení této Smlouvy nebo jakýchkoli mimosmluvních povinností vyplývajících z této Smlouvy, budou řešeny v řízení před příslušnými obecnými soudy.
3. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že se vylučuje aplikace následujících ustanovení Občanského zákoníku, a to v maximálním rozsahu povoleném právními předpisy České republiky: § 1740 odst. 3, § 1788 odst. 2. Každá ze Smluvních stran nese nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, tato neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít za nás ledek neplatnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany souhlasí s tím, že podniknou veškerá opatření a učiní vše nezbytné k dosažení stejného výsledku, který byl zamýšlen takovým neplatným nebo nevymahatelným ustanovením.
5. V souladu s § 4 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této Smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smlouva byla uzavřena po pečlivém zvážení všech okolností a vzájemném vysvětlení jejího obsahu.
6. Kupující bere na vědomí, že prodávající uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Budoucí kupující uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá nabyvateli z platných právních předpisů (zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění). Poskytovatel prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou

skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství, ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky této smlouvy).

7. Tato smlouva je uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem, zejména byl zveřejněn záměr budoucího prodávajícího předmětný pozemek prodat, a to v době od 2. 11. 2021 do 22. 11. 2021 a dále s uzavřením této smlouvy vyslovilo svůj souhlas Zastupitelstvo města Krnov svým usnesením ze dne 25. 10. 2023 pod č. 303/8/ZM/2023.
8. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Tato Smlouva budoucí je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno je určeno pro Katastrální úřad.

Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, odsouhlasenými Smluvními stranami.

Přílohy:

1. Závazné podmínky a Rozhodnutí o poskytnutí dotace ze dne 26. 10. 2016
2. Situace - koordinační v měřítku 1:350, zpracovaná společností Architektonická kancelář I.D.A. s.r.o. Englišova 2986/65, Předměstí, 746 01 Opava

V Krnově dne .....<sup>20.11.</sup>..... 2023

V Krnově dne .....<sup>24.11.</sup>..... 2023

#### osobní údaje

.....  
Město Krnov  
Ing. Tomáš Hradil, starosta

.....  
EDS Trade s.r.o.  
Andreas Tavandzis, jednatel společnosti