

KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM PŘEDKUPNÍHO PRÁVA A SJEDNÁNÍM ZÁKAZU ZATÍŽENÍ VĚCI

Smluvní strany, kterými jsou

Město Odry

Masarykovo náměstí 16/25, 742 35 Odry

IČ: 002 98 221, DIČ CZ 00298221

zastoupené starostou Ing. Liborem Helisem

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

číslo účtu: 19-1765068319/0800

variabilní symbol: 6550240013

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

a

DIVIDEND PLUS spol. s r.o.

se sídlem Nad Dolinami 320, Čekanice, 390 02 Tábor,

IČ: 48203980, DIČ: CZ48203980

zastoupená jednatelem Mgr. Tomášem Matušikem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích

pod spisovou značkou C 2322,

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

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

I.

Úvodní prohlášení

1. Proávající prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem pozemku 1510/1 (orná půda) o evidované výměře 30.289 m² v katastrálním území Odry, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na listu vlastnictví 10001 pro obec a k. ú. Odry. Proávající prohlašuje, že je s tímto pozemkem oprávněn nakládat a že vlastnické vztahy ode dne vyhotovení výpisu z katastru nemovitostí nedoznaly žádných změn.
2. Geometrickým plánem č. 2515-109/2024 ze dne 03.09.2024, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy, byl z výše uvedeného pozemku parc. č. 1510/1 v k. ú. Odry oddělen díl o výměře 16.689 m², který byl označen jako pozemek parc. č. 1510/26.

II.

Prodej a koupě

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí vlastnické právo k pozemku parc. č. 1510/26 (orná půda) o výměře 16.689 m² v k. ú. Odry (dále jen „Pozemek“), se všemi součástmi a

příslušenstvím, právy a povinnostmi kupujícímu, který tento Pozemek za podmínek uvedených dále v této smlouvě kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Kupní cena

1. Kupní cena Pozemku byla sjednána dohodou smluvních stran v částce 1.700,- Kč bez DPH za 1 m² zastavitelné části Pozemku a v částce 332,- Kč bez DPH za 1 m² nezastavitelné části pozemku, což znamená, že kupní cena za Pozemek činí celkem 19.172.868,- Kč
(slovy: devatenáctmilionůjednostosedmsetšedesátisíceosmsetšedesátosmkorunčeských) bez DPH. K této ceně je připočtena DPH v sazbě dle platné legislativy, která v současné době činí 21 %. Celková kupní cena včetně DPH činí 23.199.170,- Kč (slovy: dvacetřímilionůjednostodevadesátdevětstisícjednostosedmsetšedesát korunčeských).
2. Kupní cena byla prodávajícímu kupujícím v plné výši zaplácena před uzavřením této smlouvy v souladu s ust. článku III. odst. 2 a 3 Smlouvy o budoucí smlouvě kupní uzavřené mezi smluvními stranami dne 07.06.2022.

IV.

Stav převáděného pozemku

1. Kupující se před podpisem této kupní smlouvy podrobně seznámil se stavem Pozemku, při odborné prohlídce neshledal na Pozemku žádné jiné vady než ty, na které je upozorněn níže v této smlouvě, a ve smyslu § 1916 odst. 2 občanského zákoníku se vzdává svých práv z případných vad převáděného Pozemku.
2. Prodávající prohlašuje, že Pozemek není zatížen jakýmkoliv právy třetích osob, zejména, že není třetí osobě přenechán do výpůjčky a že na něm neváznou žádná omezení vlastnického práva, zejména věcná břemena či zástavní práva, s výjimkou skutečností uvedených v následujících odstavcích.
3. Kupující prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že přes Pozemek je na sloupech vedeno vedení VN el. energie, které tak Pozemek fakticky zatěžuje a že tuto skutečnost nepovažuje za vadu Pozemku.
4. Kupující bere na vědomí, že Pozemek je propachtován Smlouvou o zemědělském pachtu uzavřenou dne 30.09.2020, kde doba pachtu je sjednána jako doba neurčitá s výpovědní dobou dvanácti měsíců.
5. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na Pozemku byl skladován či ukládán jakýkoli toxický nebo nebezpečný odpad, že neobdržel od příslušných orgánů státní ani místní správy ani od jakékoliv jiné osoby žádné upozornění, informaci, studii ani dokumentaci, které by prokazovaly ekologické škody či kontaminaci Pozemku a že si není vědom žádných škod ekologického charakteru na Pozemku.
6. Protože kupující deklaroval svůj zájem vystavět a provozovat na Pozemku retailové obchodní centrum s prodejnou potravin a doplňkovými prodejny včetně veškerého napojení na infrastrukturní síť a na veřejnou komunikaci, upozorňuje jej prodávající na následující skutečnosti:
 - a) Pozemek je veden jako orná půda a kupující si pro výstavbu obchodního centra zajistí jeho vynětí ze zemědělského půdního fondu,
 - b) připojení budoucí výrobní haly na inženýrské síť a veřejnou komunikaci si bude realizovat kupující na vlastní náklady; prodávající umožní kupujícímu připojení na ty inženýrské síť či komunikace v blízkosti Pozemku, jejichž bude vlastníkem a u kterých to bude kapacitně možné,
 - c) komunikace, chodníky a parkovací plochy na Pozemku si zajistí kupující na vlastní náklady.

V.

Zřízení předkupního práva jako práva věcného

1. Kupující, který se koupí podle této smlouvy stává výlučným vlastníkem Pozemku, touto smlouvou jako dlužník zřizuje předkupní právo podle ust. § 2140 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k Pozemku ve prospěch prodávajícího jako předkupníka. Toto předkupní právo se sjednává jako právo věcné, které působí i proti právním nástupcům vlastníka Pozemku.
2. Na základě předkupního práva je kupující, pokud by chtěl Pozemek či libovolnou jeho část prodat, nebo jiným způsobem zcizit, povinen jej nabídnout ke koupi nejdříve prodávajícímu (tj. předkupníkovi) jako kupujícímu za stejnou kupní cenu, jaká je sjednána v článku III. odst. 1 této smlouvy:
 - a) zvýšenou o náklady, které kupující do Pozemku účelně a prokazatelně vložil či uhradil, tedy zejména náklady na vynětí Pozemku ze zemědělského půdního fondu a náklady spojené s vybudováním inženýrských sítí a
 - b) sníženou o hodnotu právních i reálných věcných i obligačních zatížení pozemku, omezujících vlastnická práva k pozemku, zřízených, sjednaných či realizovaných po nabytí Pozemku kupujícím, která bude v případě nedohody smluvních stran stanovena znaleckým posudkem; náklady na vypracování znaleckého posudku pak ponese obě strany stejným dílem.
3. Žádné další podmínky či vedlejší plnění nabídnuté koupěchtivým není předkupník povinen plnit či splnit.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že povinnost kupujícího nabídnout pozemek ke koupi nejdříve prodávajícímu (tj. předkupníkovi) jako kupujícímu za stejnou kupní cenu, jaká je sjednána v článku III. odst. 1 této smlouvy, se nevztahuje na případný budoucí převod vlastnictví k Pozemku společnosti Versitas plus s.r.o. se sídlem Nad Dolinami 320, Čekanice, 390 02 Tábor, IČO: 22246576 s tím, že kupující se zavazuje v takovém případě převést (postoupit) veškeré své závazky včetně jejich utvrzení smluvními pokutami, zejména pak závazky uvedené v článku VII. této smlouvy, na výše uvedenou společnost Versitas plus s.r.o. Prodávající tímto vyslovuje s postoupením závazků podle předchozí věty souhlas.
5. Smluvní strany se dohodly, že uvedené předkupní právo se zřizuje na dobu do dokončení výstavby obchodního centra na Pozemku, tj. do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání této stavby obchodního centra (kolaudační rozhodnutí). Návrh na výmaz předkupního práva bude podán do 30 dnů poté, kdy kupující jako osoba dlužníka písemně oznámí prodávajícímu, že nastala skutečnost uvedená v předchozí větě. Náklady na výmaz předkupního práva ponese kupující, tj. dlužník.
6. Prodávající jako předkupník nabývá oprávnění vyplývajícího z předkupního práva v souladu s touto smlouvou vkladem do katastru nemovitostí.

VI.

Zřízení zákazu zatížení jako práva věcného

1. Smluvní strany sjednaly zákaz zatížení Pozemku podle ust. § 1761 občanského zákoníku. Zákaz zatížení Pozemku je zřizován jako právo věcné, působící nejen mezi smluvními stranami ale i vůči třetím osobám, a je podrobněji specifikován níže v tomto odstavci smlouvy.
2. Kupujícímu, který se koupí podle této smlouvy stává výlučným vlastníkem Pozemku, je zakázáno zatížit Pozemek:
 - a) právem stavby,

- b) věcným břemenem, tzn. služebností či reálným břemenem, vyjma služebnosti inženýrské sítě.
7. Zákaz zatížení Pozemku se sjednává a zřizuje na dobu do úplného dokončení výstavby obchodního centra na Pozemku, tj. do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno užívání této stavby obchodního centra (kolaudační rozhodnutí). Návrh na výmaz zákazu zatížení bude podán do 30 dnů poté, kdy kupující písemně oznámí prodávajícímu, že nastala skutečnost uvedená v předchozí větě. Náklady na výmaz zákazu zatížení ponese kupující.
3. Zákaz zatížení Pozemku vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

VII.

Další ujednání

1. Kupující se zavazuje společně se stavbou obchodního centra vybudovat na pozemcích prodávajícího na své náklady stavební objekty uvedené v následujícím odstavci a ty pak bezúplatně převést (darovat) do výlučného vlastnictví prodávajícího.
2. Jedná se objekty dopravní infrastruktury související zejména s dopravní obslužností budovaného obchodního centra, vyznačené a specifikované v zastavovací studii, která je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy:
 - a) příjezdová komunikace na pozemek parc. č. 1510/1 včetně sjezdu na silnici I/47 a vjezdu na pozemek,
 - b) chodníkové těleso podél silnice II/647 včetně autobusové zastávky a veřejného osvětlení od příjezdu k budově č.p. 930 v Odrách po vstup do obchodního centra,
 - c) přechod pro chodce přes silnici II/647 v úrovni budovy č.p. 650 v Odrách.
3. Kupující se zavazuje podat žádost o vydání povolení užívání všech uvedených stavebních objektů nejpozději v den, kdy podá žádost o vydání povolení užívání stavby obchodního centra.
4. Darovací smlouva o bezúplatném převodu vlastnického práva k uvedeným stavebním objektům bude uzavřena nejpozději do 90 (devadesáti) dnů od právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude povoleno jejich užívání (kolaudační rozhodnutí).
5. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost potřebnou ke splnění závazku podle odstavců 1 a 4 tohoto článku smlouvy.
6. Poruší-li kupující bez cizího zavinění či zásahu vyšší moci své závazek uvedený v odstavci 1, zaplatí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši:
 - a) 1.000.000,- Kč za porušení závazku spočívajícím v nevybudování a nepřevedení vlastnického práva stavebního objektu uvedeného v odstavci 2 písm. a)
 - b) 1.000.000,- Kč za porušení závazku spočívajícím v nevybudování a nepřevedení vlastnického práva stavebního objektu uvedeného v odstavci 2 písm. b)
 - c) 500.000,- Kč za porušení závazku spočívajícím v nevybudování stavebního objektu uvedeného v odstavci 2 písm. c).

VIII.

Schvalovací doložka

1. Prodávající Město Odry v souladu s ust. § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr města Odry prodat Pozemek podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce města od 23.11.2021 do 9.12.2021 a od 17.10.2024 do 2.11.2024 a že o prodeji Pozemku podle této smlouvy a o uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Odry na svém 17. zasedání konaném dne 20.11.2024 usnesením č. ZM/22/17/2024. Toto prohlášení se činí v

souladu s ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

2. Kupující DIVIDEND PLUS spol. s r.o. prohlašuje, že ke koupi Pozemku podle této smlouvy obdržel souhlas valné hromady společnosti DIVIDEND PLUS spol. s r.o. podle ust. článku VIII. písm. B) společenské smlouvy společnosti DIVIDEND PLUS spol. s r.o. dne 10.12.2024

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Kupující touto smlouvou zmocňuje prodávajícího k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Prodávající podá návrh na vklad podepsaný oběma smluvními stranami příslušnému katastrálnímu pracovišti katastrálního úřadu, a to bez zbytečného odkladu, po uzavření kupní smlouvy. Veškeré správní poplatky s tímto řízením spojené nese kupující a zavazuje se je zaplatit dle platné právní úpravy.
2. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami. Vlastnické právo k Pozemku nabývá kupující vkladem do katastru nemovitostí.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouvu k uveřejnění do registru smluv odešle Město Odry; neučiní-li tak do 30 dnů od uzavření smlouvy, může ji ke zveřejnění odeslat kterákoliv jiná smluvní strana.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po podpisu smlouvy obdrží prodávající dvě vyhotovení, kupující jedno vyhotovení a zbývající jedno vyhotovení bude sloužit jako příloha k návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí.
5. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:
příloha č. 1 geometrický plán
příloha č. 2 zastavovací studie
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že s obsahem této smlouvy bez výhrad souhlasí. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Odrách dne 19-12-2024

V Praze dne 10. 12. 2024

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Libor Helis
starosta

Mgr. Tomáš Matušík
jednatel

Firaz Muinov

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23178/70/2024.

Já, níže podepsaná JUDr. Kristýna Zavadilová, advokátka ev. č. ČAK 17081, se sídlem v Praze 8, Karolinská 661/4,

prohlašuji, že: **pan Tomáš Matušík**, nar. 30.08.1964, místo narození Počátky, bytem Větrovy 125, Tábor, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 211693495

Tuto listinu v 3 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 10. prosince 2024

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23178/69/2024.

Já, níže podepsaná JUDr. Kristýna Zavadilová, advokátka ev. č. ČAK 17081, se sídlem v Praze 8, Karolinská 661/4,

prohlašuji, že: **pan Firaz Muinov**, nar. 19.02.1986, místo narození UZB, bytem Malešická 2855/2A, Praha 3, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210918921

tuto listinu v 3 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně

V Praze dne 10. prosince 2024

Subject: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

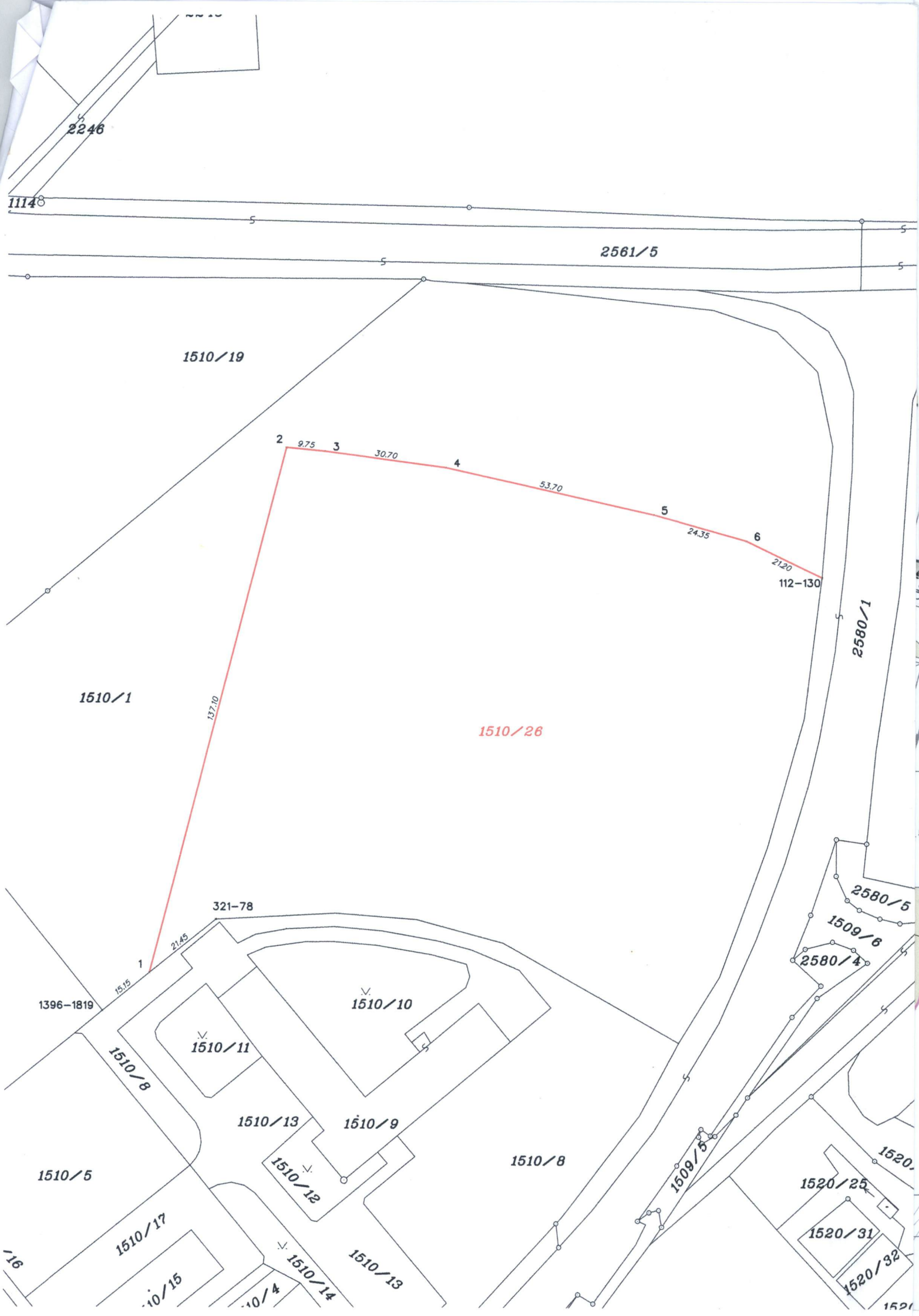
[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]





2246

11148

2561/5

1510/19

1510/1

1510/26

2580/1

137.10

2

9.75

3

30.70

4

53.70

5

24.35

6

21.20

112-130

21.45

321-78

1

15.15

1396-1819

1510/10

1510/11

1510/8

1510/13

1510/9

1510/12

1510/8

1510/5

1510/17

1510/14

1510/13

10/15

10/4

1509/5

2580/5

1509/6

2580/4

1520/25

1520/31

1520/32

1520

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
						ha	m ²								
1510/1	3	02 89	orná půda	1510/1	1	36 00	orná půda		0	1510/1		10001	1	36 00	
				1510/26	1	66 89	orná půda		0	1510/1		10001	1	66 89	
	3	02 89			3	02 89									

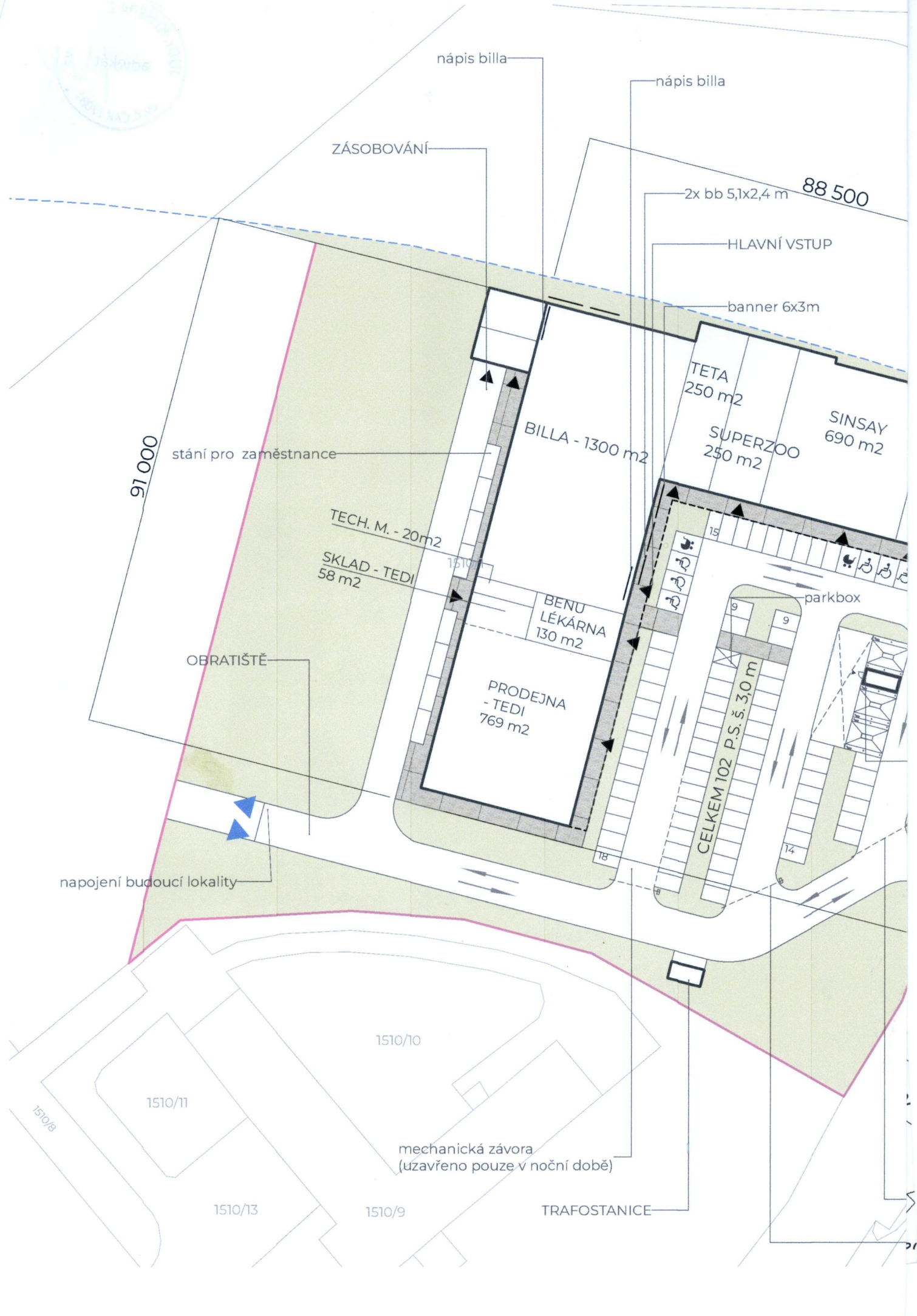
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence			ha	m ²		ha	m ²		zjednodušené evidence		
1510/1		74300	71	77		1510/26		74300	1	65	37
		74710	53	08				74710		1	42
		75800	11	15				75800			10

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
112-130	504047.81	1116818.92	4	KOLÍK
321-78	504200.04	1116905.55	4	KOLÍK
1396-1819	504228.36	1116928.73	7	KOLÍK
1	504216.64	1116919.14	4	KOLÍK
2	504182.80	1116786.32	3	KOLÍK
3	504173.12	1116787.22	3	KOLÍK
4	504142.73	1116791.33	3	KOLÍK
5	504090.35	1116803.16	3	KOLÍK
6	504066.90	1116809.70	3	KOLÍK

Lomové body stabilizovány dočasně z důvodu užívání pozemku dle § 91 odst.2 vyhl.357/2013 Sb.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Aleš Malý	Jméno, příjmení:	Ing. ALeš Malý
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	2910	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	2910
	Dne: 3. září 2024	Číslo: 146/2024	Dne: 10.9.2024	Číslo: 64/2024
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: MALÝ GEODET Ing. Aleš Malý, Kaštanová 24, 390 01 Tábor tel: 724 278 266, email: maly.a@seznam.cz	Ing. Adam Vodrážka KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín PGP-1443/2024-804 2024.09.06 12:00:07 +02'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Číslo plánu: 2515-109/2024				
Okres: Nový Jičín				
Obec: Odry				
Kat. území: Odry				
Mapový list: DKM, Odry 1-8/14				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: DOČASNĚ KOLÍK				



nápís billa

nápís billa

ZÁSOBOVÁNÍ

2x bb 5,1x2,4 m

88 500

HLAVNÍ VSTUP

banner 6x3m

TETA
250 m²

SUPERZOO
250 m²

SINSAY
690 m²

BILLA - 1300 m²

stání pro zaměstnance

91 000

TECH. M. - 20m²

SKLAD - TEDI
58 m²

BENU
LÉKÁRNA
130 m²

PRODEJNA
- TEDI
769 m²

OBRATIŠTĚ

parkbox

napojení budoucí lokality

1510/10

1510/11

mechanická závora
(uzavřeno pouze v noční době)

1510/13

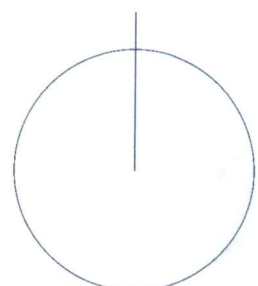
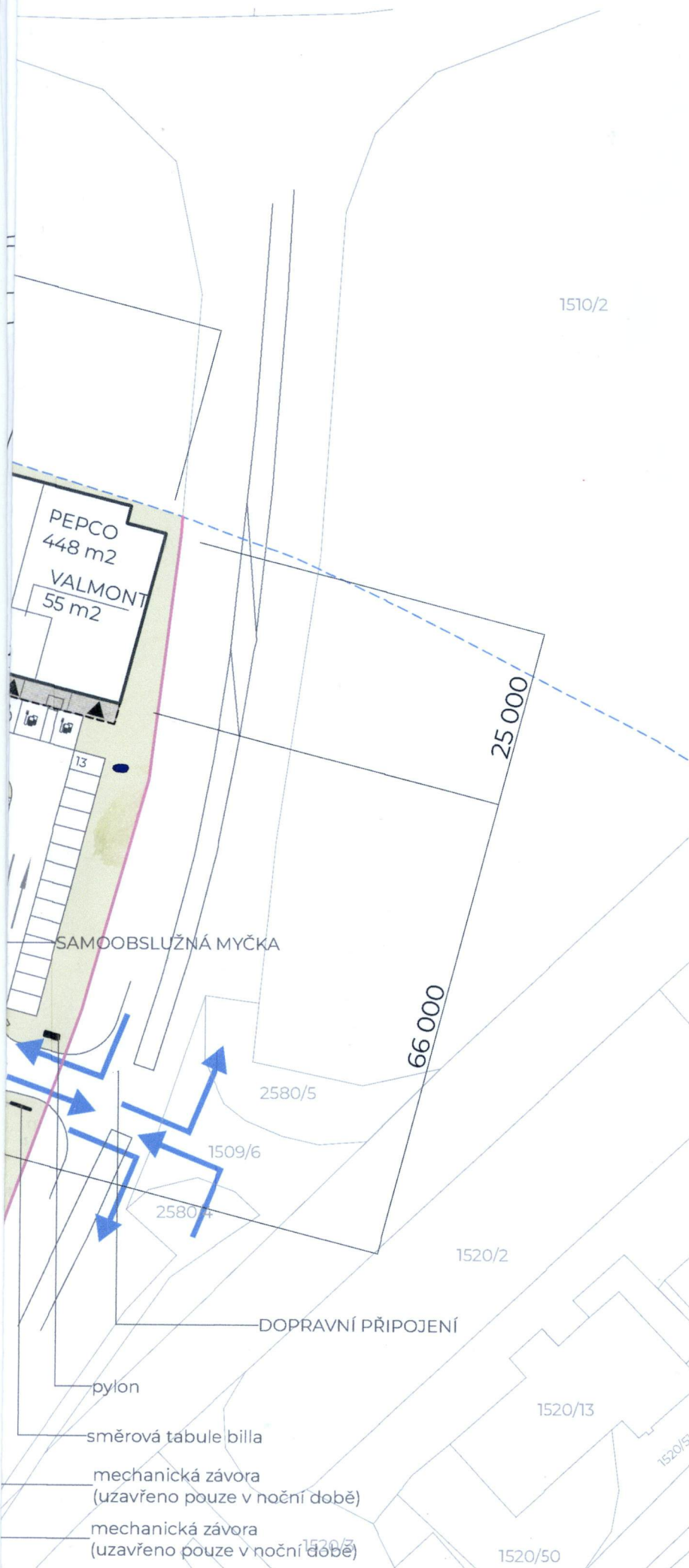
1510/9

TRAFOSTANICE

LEGENDA

1560/10	KATASTR / PARCELNÍ ČÍSLO
	POLOHOPIS
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
	STÁVAJÍCÍ ROSTLÁ ZELENĚ
	NAVRŽENÝ OBJEKT
	KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
	VSTUPY
	DOPRAVNÍ NAPOJENÍ
	PŘÍSTUP PRO PĚŠÍ

VELIKOST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 V RÁMCI FUNKČNÍ PLOCHY = 16 689 m² (100%)
 ZASTAVĚNÁ PLOCHA = 4 278 m² (25,6%)
 ZPEVNĚNÁ PLOCHA = 5 678 m² (34,0%)
 PLOCHA ZELENĚ = 6 724 m² (40,4%)



PROJEKT

RETAIL PARK ODRY

GENERÁLNÍ PROJEKTANT / AUTOR NÁVRHU

pichlarchitects s.r.o.
 IČ: 06764720
 Dětská 2538/110, Praha 10, 100 00

VYPRACOVAL Ing. arch. Zdeněk Pichl

ST. PROJEKTU **KONCEPT ZÁSTAVBY**

ČÁST PROJEKTU **SITUACE**

DATUM	09/2024	MĚŘÍTKO	1 : 750
ČÍSLO ZAKÁZKY		ČÍSLO PARÉ	