



Kupní smlouva č. 0163/2025

uzavřená podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

1.1 Prodávající:

Město Kopřivnice

Adresa: Štefánikova 1163, 742 21 Kopřivnice

Zastoupeno: Bc. Adam Hanus, starosta

IČ: 00298077

DIČ: CZ00298077

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 1767241349/0800

(dále jen „prodávající“)

1.2 Kupující:

Flexton ITP s.r.o.

Adresa: Skryjova 1606/8, Husovice, 614 00 Brno

Zastoupeno: Ing. Jiří Ruml, jednatel

IČ: 03607852

DIČ: CZ 03607852

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 107-9519700207/0100

(dále jen jako „kupující“)

2. Úvodní ustanovení

2.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parc. č. 661/379, orná půda v k. ú. Vlčovice a obci Kopřivnice, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále též jen „nemovitost“, „pozemek“ či „předmět koupě“.)

3. Předmět smlouvy

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že předmětem koupě dle této smlouvy je nemovitá věc uvedená v čl. 2 odst. 2.1. této smlouvy, tj. pozemek parc. č. 661/379, orná půda, v katastrálním území Vlčovice, obci Kopřivnice (dále též „předmět koupě“).
- 3.2 Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě, spolu se všemi součástmi, s veškerým zákonným příslušenstvím a spolu s veškerými právy a povinnostmi s předmětem koupě spojenými a kupující předmět koupě kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, přičemž kupující se zavazuje zaplatit za předmět koupě kupní cenu dle čl. 4 této smlouvy.

4. Kupní cena a platební podmínky

- 4.1 Kupní cenu smluvní strany sjednaly dohodou ve výši 4 850 000 Kč bez DPH. Ke kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2 Kupní cenu se kupující zavazuje zaplatit ve dvou splátkách následovně:
- První část kupní ceny ve výši 300.000,-Kč plus DPH v zákonné výši uhradí kupující na základě daňového dokladu vystaveného prodávajícím.
 - druhou část kupní ceny ve výši 4 550 000 Kč plus DPH uhradí kupující nejdříve po, nejpozději však do 15 dnů ode dne předložení pravomocného rozhodnutí o povolení záměru, jímž bude povoleno umístění (provedení) stavby výrobního závodu specifikovaného v čl. 5. odst. 5.1. této smlouvy na předmětu koupě (dále jen „rozhodnutí o povolení záměru“), a to na základě daňového dokladu vystaveného prodávajícím.

5. Účel prodeje

- 5.1 Kupující kupuje předmět koupě za účelem výstavby Samostatného výrobního a vývojového areálu na předmětu koupě (dále jen „výrobní závod“).
- 5.2 Kupující se zavazuje podat řádnou žádost o povolení záměru do 30. září 2027. Řádnou žádostí se rozumí žádost splňující všechny náležitosti dle příslušných ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, včetně požadovaných příloh. Příslušné rozhodnutí stavebního úřadu předloží kupující prodávajícímu do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
- 5.3 Kupující se zavazuje zahájit výstavbu výrobního závodu na předmětu koupě nejpozději do 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru. Výstavba musí respektovat podmínky Územního plánu Kopřivnice platného a účinného v době uzavření této smlouvy. Zahájením výstavby se rozumí vyhotovení zápisu o předání a převzetí staveniště, podepsaného kupujícím a zhotovitelem stavby nebo její části. Kopii tohoto zápisu je kupující povinen předložit prodávajícímu ve lhůtě uvedené výše.

6. Ostatní ujednání

- 6.1 Prodávající se zavazuje podpisem této smlouvy udělit kupujícímu na základě jeho žádosti právně platným a účinným způsobem souhlas k umístění stavebního záměru dle ust. § 184 odst. 2 písm. c) stavebního zákona na předmětu koupě, a to pro účely podání žádosti o povolení záměru.

6.2 Prodávající výslovně prohlašuje, že:

- a. nabyl a je dosud řádným vlastníkem předmětu koupě, přičemž do dnešního dne nebylo jeho vlastnické právo ničím zpochybněno ani zrušeno;
- b. není nijak omezen v právu nakládat s předmětem koupě;
- c. neběží žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy) vztahující se k předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se vlastnictví předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně;
- d. na předmětu koupě nevážnou žádná věcná práva třetích osob, a to zejména zástavní právo ani právo odpovídající věcnému břemeni, a to vyjma omezení zapsaných u předmětu koupě na příslušném listu vlastnictví;
- e. předmět koupě není předmětem nedořešených restitučních nároků;
- f. že na předmětu koupě nevážnou žádná obligační práva svědčící třetím osobám
- g. předmět koupě neleží v oblasti ohrožené povodní ani v oblasti ohrožené zemětřesením;
- h. neexistují žádné sanační předpisy, na základě kterých by bylo nutné provést sanaci předmětu koupě, a že předmět koupě ani podzemní vody pod ním nejsou znečištěny žádnými látkami ohrožujícími životní prostředí, zejména těžkými kovy, kyselinami, ropnými produkty, žíravinami, rozpouštědly, azbestem, halogenovými nebo aromatizovanými uhlovodíky, radioaktivním odpadem a dehtem; předmět koupě není a nemá být zaveden v evidenci kontaminovaných míst a lokalit s ekologickou újmou
- i. se na předmětu koupě nenacházejí žádné stavby nebo stavební suť, a že si prodávající není vědom skutečnosti, že by na předmětu koupě nebo pod jeho povrchem byly vedeny kabely, potrubí veřejných sítí nebo telekomunikační kabely;
- j. neexistují jakákoli veřejnoprávní rozhodnutí či nařízení (týkající se obzvláště imisí a dopravního napojení), která by neumožnila či negativně ovlivňovala užití předmětu koupě k účelům sjednaným v této smlouvě.

6.3 Kupující prohlašuje, že:

- a. je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a oprávněn a schopen plnit závazky v ní obsažené;
- b. neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh;
- c. je mu dobře znám právní a faktický stav předmětu koupě a kupuje předmět koupě ve stavu, jak ke dni uzavření této smlouvy stojí a leží ve smyslu ust. § 1918 občanského zákoníku. Tím není ve smyslu ust. § 1918, věta druhá, občanského zákoníku, dotčena platnost prohlášení prodávajícího obsažených v čl. 6. odst. 6.2 této smlouvy;
- d. se detailně seznámil se stavem technické infrastruktury v území a má zájem koupit předmět koupě pro své obchodní účely s cílem vybudovat na nich výrobní závod;
- e. je rovněž obeznámen se skutečností, že v souvislosti s výstavbou výrobního závodu na předmětu koupě bude muset zajistit příslušné rozhodnutí o vynětí předmětu koupě ze zemědělského půdního fondu ve smyslu ustanovení zákona číslo 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, včetně zaplacení odvodů za toto vynětí.

7. Sankční ujednání

- 7.1 Kupující bere na vědomí, že závazek zahájení výstavby výrobního závodu je jediným důvodem prodávajícího, pro který uskutečňuje prodej předmětného pozemku, přičemž nedosažení tohoto účelu se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 7.2 Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. 5. odst. 5.2. věta první této smlouvy (podání žádosti o povolení záměru), je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: "jednostotisíckorunčeských"), a to za každý zahájený kalendářní měsíc, ve kterém bude kupující v prodlení s plněním této povinnosti. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ujednání činí 300 000 Kč.
- 7.3 Pokud kupující nesplní svou povinnost stanovenou mu v čl. 5. odst. 5.3 této smlouvy (zahájení výstavby výrobního závodu), je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: "jednostotisíckorunčeských"), a to za každý zahájený kalendářní měsíc, ve kterém bude kupující v prodlení s plněním této povinnosti. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto ujednání činí 300 000 Kč.
- 7.4 V případě, že bude kupující v prodlení se splněním své povinnosti dle čl. 5. odst. 5.2 této smlouvy delším než 60 dní, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy se nedotýká již existujícího nároku na zaplacení smluvní pokuty.
- 7.5 Jakoukoliv smluvní pokutu je prodávající oprávněn započíst na kupujícím již zaplacenou kupní cenu, resp. oproti nároku kupujícího na vrácení uhrazené kupní ceny v případě odstoupení od smlouvy.
- 7.6 Smluvní strany se dále dohodly, že kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud ani ve lhůtě do 31.12.2027 nebude vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení záměru k výstavbě výrobního závodu na předmětu prodeje z důvodů spočívajících nikoli na vůli strany kupující.
- 7.7 V případě že dojde ze strany prodávajícího k odstoupení od této smlouvy z důvodu uvedených shora, zavazuje se prodávající uhradit kupujícímu zpět již zaplacenou kupní cenu, příp. sníženou o započtené smluvní pokuty, do 15 dnů ode dne odstoupení na bankovní účet, ze kterého byla kupní cena prodávajícímu uhrazena.

8. Předkupní právo

- 8.1 Kupující současně touto smlouvou bezplatně zřizuje ve prospěch prodávajícího jako oprávněného z předkupního práva předkupní právo věcné dle ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku k předmětu koupě, na dobu určitou, a to do vydání kolaudačního rozhodnutí, anebo rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby výrobního závodu, přičemž prodávající toto věcné právo přijímá. Nabídka učiněná při realizaci předkupního práva musí být písemná a musí být doručena oprávněnému z předkupního práva. Vyjádření oprávněného k nabídce musí být rovněž písemné a musí být doručeno povinnému z předkupního práva nejpozději do čtyř měsíců po obdržení nabídky, jinak právo zaniká. Předkupní právo také zanikne uplynutím doby, tedy dnem, k němuž bude vydáno kolaudační rozhodnutí, kterými bude povoleno užívání stavby výrobního závodu na předmětu koupě, anebo bude vydáno rozhodnutí, kterým bude povoleno předčasné užívání stavby výrobního závodu.
- 8.2 Prodávající prohlašuje, že nevyužije svého předkupního práva v případě, že v okamžiku nabídky se na předmětu koupě bude nacházet stavba, popřípadě její rozestavěná část, za předpokladu, že kupující prokáže, že jiný zájemce o koupi bude pokračovat v záměru vybudovat (dokončit) na předmětu koupě stavbu výrobního závodu, která bude respektovat požadavky prodávajícího.
- 8.3 Kupující se zavazuje, že do doby zahájení výstavby výrobního závodu předmět koupě bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího nezatíží zástavním právem ani věcným břemenem. V případě, že kupující tuto povinnost poruší a zatíží předmět koupě zástavním

právem, vznikne prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč (slovy: jednototící korun českých). Povinnost nezatížit pozemek se nevztahuje na zřízení věcných břemen sjednaných mezi stranou kupující a vlastníky sousedících či dotčených pozemků za účelem vybudování infrastruktury (řády a přípojky na inženýrské sítě).

- 8.4 V případě, že kupující zatíží předmět koupě věcným břemenem, vznikne prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši hodnoty tohoto věcného břemene určené na základě znaleckého posudku v souladu s platnými cenovými předpisy. Nárok na smluvní pokutu prodávajícímu vznikne pouze za podmínky, že předmět koupě se opět stane vlastnictvím prodávajícího. Smluvní pokuta je splatná do 60 dnů ode dne, kdy dojde ke vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí, pokud v této lhůtě dojde k zániku příslušného zástavního práva či věcného břemene, nárok prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty zanikne. Smluvní pokutu je prodávající oprávněn započíst na kupujícím již zaplacenou kupní cenu.

9. Nabytí vlastnického práva

- 9.1 Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva, na základě kterého, příslušný katastrální úřad provede zápis vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě dle této smlouvy do veřejného rejstříku, příp. zápis dalších věcných práv specifikovaných v této smlouvě.
- 9.2 Prodávající se zavazuje, že do doby podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy předmět koupě nezaznamená žádnými právy třetích osob (služebností, reálným břemenem, nájemním právem, zástavním právem apod.).
- 9.3 Vlastnické právo nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Okamžikem zápisu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího přechází na kupujícího povinnost hradit veškeré náklady a daňové povinnosti spojené s předmětem koupě, jakož i veškerá oprávnění požívat užítky spojené s předmětem koupě.
- 9.4 Smluvní strany se dohodly, že návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu, resp. pracovišti podá prodávající ve lhůtě 10 dnů, ode dne úplného uhrazení kupní ceny kupujícím. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost. V případě, že prodávající podá návrh na vklad práv dle této smlouvy bez splnění uvedené podmínky, anebo v případě, že i po splnění podmínky bude prodávající v prodlení s podáním návrhu delším než 20 dnů, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.
- 9.5 Smluvní strany se zavazují zdržet se do doby povolení vkladu vlastnického práva všech právních jednání, které by realizaci této smlouvy mohly zmařit.
- 9.6 V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad do katastru nemovitostí povolen.
- 9.7 Poplatek spojený se zápisem vkladu práv do katastru nemovitostí hradí prodávající.
- 9.8 Zápisem do katastru nemovitostí přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci a povinnost platit veškeré daně a poplatky spjaté s předmětem koupě.
- 9.9 Kupující bude předmět koupě užívat od okamžiku zápisu do katastru nemovitostí, nedojde k protokolárnímu předání.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.

- 10.2 Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.
- 10.3 Veškeré změny a doplňky mohou být provedeny pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
- 10.4 Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
- 10.5 Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporu.
- 10.6 Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
- 10.7 Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení slouží pro účely zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí a je po podpisu předáno schovateli včetně podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva.
- 10.8 Smluvní strany dále prohlašují, že až do provedení vkladu práv dle této smlouvy se zdrží jakýchkoliv činností, jež by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.
- 10.9 Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a v účinnost dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv provede prodávající.
- 10.10 Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Kopřivnice na svém zasedání dne 26.04.2025 usnesením č. 305/14/ZM/2025, když před tímto rozhodnutím byl záměr města prodat pozemek zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici po zákonem stanovenou dobu. Výpis z usnesení zastupitelstva města tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.
- 10.11 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:
- Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001
 - Příloha č. 2 - výpis z usnesení zastupitelstva města

V Kopřivnici dne 14.05.2025

V Kopřivnici dne 30.04.2025

Za kupujícího:

Za prodávajícího:

Ing. Jiří Ruml

jednatel

Bc. Adam Hanus

starosta