

# 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 [REDACTED]

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále též jen jako **Prodávající**)

**a**

### Rezidence Stodolní s.r.o.

se sídlem Českomoravská 2420/15, Libeň, 190 00 Praha 9

zastoupena [REDACTED]

IČO: 17224179

DIČ: CZ17224179 plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 368488

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále též jen jako **Kupující**)

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

## Obsah Smlouvy

---

### Preambule

1. Pozemky, které jsou předmětem převodu dle této Smlouvy, se nacházejí v lokalitě ulic Stodolní, Porážková, Masná v městské památkové zóně, v katastrálním území Moravská Ostrava. Podle platného územního plánu se pozemky nacházejí v ploše smíšeného způsobu využití – bydlení a občanské vybavení.
2. 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 4.5.2022 ve znění dodatků č.1 – č. 5 (dále také **Smlouva o smlouvě budoucí**), v souladu se záměrem prodeje pozemků Prodávajícího, o němž rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy svým usnesením č. 1567/ZM1822/25 ze dne 15.9.2021, za účelem zástavby pozemků, a dále na základě nabídky Kupujícího z listopadu 2021, kterou Kupující vyjádřil zájem pozemky za účelem jejich budoucí zástavby

nabýt (dále také **Nabídka**). Nabídka tvoří přílohu č. 1 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. I.

### Předmět převodu

1. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (lokalita ul. Stodolní, Porážková, Masná), včetně všech součástí a příslušenství, a to:
  - pozemek parc.č. 1942/12, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3204, obč. vyb.
  - pozemek parc. č. 1948.
2. Předmětem převodu podle této Smlouvy jsou nemovité věci v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (lokalita ul. Stodolní, Porážková, Masná), včetně všech součástí a příslušenství, a to:
  - pozemek parc.č. 1942/12, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3204, obč. vyb. (příslušenství tvoří vodovodní přípojka, přípojka elektřiny, kanalizační přípojka dešťová a splašková)
  - pozemek parc. č. 1948.(dále jen **Předmět převodu**).
3. Prodávající poskytuje Kupujícímu následující informace k právnímu a faktickému stavu Předmětu převodu:
  - 3.1 Pozemky tvořící Předmět převodu jsou zatíženy věcnými břemeny, specifikovanými na listu vlastnictví č. 2577 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to:
    - pozemek parc. č. 1942/12 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy, pro oprávněného vlastníka pozemku parc.č. 1946, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava,
    - pozemek parc. č. 1948 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování vedení, pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s.
  - 3.2 Předmět převodu se dle sdělení společnosti DIAMO, s.p. nachází v dobývacím prostoru Vítkovice I.; Vyjádření k technické infrastruktuře pro akci „Výkup“ v katastrálním území Moravská Ostrava tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy.
  - 3.3 Dne 22.2.2021 byl Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, vydán Kolaudační souhlas s užíváním stavby „Stavební úpravy objektu čp. 3204, pozemek parc.č. 1942, katastrální území Moravská Ostrava“, přičemž podpisem Kupující stvrzuje, že již převzal kopii výše uvedeného kolaudačního souhlasu, včetně projektové dokumentace pro realizaci stavby.
  - 3.4 V rámci prověrky proveditelnosti Projektu realizované na základě Smlouvy o smlouvě budoucí došlo k prokázání negativních zjištění ohledně kontaminace zeminy na Předmětu převodu. Kopanými sondami a odběrem vrtného jádra byly zjištěny nadlimitní kontaminace zemin v sušině dle 273/2021 Sb. ve všech vzorcích organickými látkami PAU, benzo(a)pyrenem a ve 3 vzorcích byly také přesáhnuty uhlovodíky C10-C40. Při porovnání s MP MŽP Indikátory znečištění byly zjištěny nadlimitní koncentrace u jednotlivých polyaromatických uhlovodíků a As. Na základě těchto výsledků byla ověřena kontaminace zemin (antropogenních navažek) a bude tedy potřeba

s výkopovými materiály nakládat v souladu s legislativou odpadového hospodářství. Smluvní strany shodně konstatují, že si mezi sebou v záležitosti tohoto negativního zjištění Smlouvou o budoucí smlouvě upravili komplexně vzájemná práva a povinnosti týkající se řešení negativních zjištění z Prověrky, která mezi nimi zůstávají nadále v platnosti a účinnosti.

- 3.6 Dle správců sítí se v Předmět převodu nenachází žádné jiné inženýrské sítě a Prodávajícímu není známo jiné zatížení Předmět převodu, než je uvedeno v této Smlouvě.

Kupující je se skutečnostmi dle tohoto odst. 3 seznámen. Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohody, že se vylučují práva Kupujícího z vadného plnění dle Smlouvy, a to pro případné vady Předmětu převodu obecně popsané v tomto odstavci. Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohody, že se vylučují práva Kupujícího na náhradu újmy vůči Prodávajícímu, kterou by Kupující utrpěl v souvislosti s případným výskytem vady Předmět převodu obecně popsané v tomto odst. 3. Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že vzájemná dohoda o řešení negativních zjištění z Prověrky, uvedená v bodě 3.4 tohoto odstavce, tímto ustanovením není dotčena.

4. Touto Smlouvou se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Předmět převodu a umožnit mu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje, že Předmět převodu od Prodávajícího převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu Kupní cenu uvedenou v čl. IV Smlouvy.
5. Účelem převodu Předmětu převodu je **výstavba multifunkční budovy s obchodním parterem, prostory pro bydlení a aktivní odpočinek**, a to
- za současného dodržení Regulačních podmínek pro zástavbu bloku Rezidence Stodolní, ul. Porážková, Masná, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, s výjimkou prostorové bilance HPP (np), u které se připoustí rozmezí 10.500 – 13.050 m<sup>2</sup>, a
  - v souladu s Nabídkou Kupujícího, přičemž výstavba bude odpovídat textové části architektonického řešení záměru dle Nabídky a bude zahrnovat minimálně 7 000 m<sup>2</sup> rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy) a minimálně 1 200 m<sup>2</sup> komerčních ploch (prodejní podlahové plochy), přičemž do rezidenčních ploch se započítávají rovněž ateliéry, které však mohou činit max. 10 % rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy), a
  - v souladu s dokumentací pro vydání společného povolení na umístění a realizaci stavby Kupujícího na Předmětu převodu a se společným povolením č. 65/2024 (vydaným dne 12.12.2024 Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního řádu) na umístění a realizaci stavby na Předmětu převodu

(dále také **Objekt**),

přičemž Kupující se zavazuje na Předmětu převodu stavbu Objektu realizovat.

## čl. II

### 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 Předmětu převodu (to je k pozemkům parc. č. 1942/12 a parc. č. 1948, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava). Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá. Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Předmětu převodu na základě Smlouvy zavazuje, že v případě jakéhokoli zcizení Předmětu převodu, a to všech

pozemků, které tvoří Předmět převodu, nebo kteréhokoliv z nich anebo jakékoliv/jakýchkoliv části/částí vytvořené/vytvořených oddělením z pozemků, které tvoří Předmět převodu 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 pochybnosti Smluvní strany konstatují, že Kupující je oprávněn po dobu existence předkupního práva dle tohoto článku a zákazu zcizení věci dle čl. III této Smlouvy uzavírat smlouvy o rezervaci a smlouvy o smlouvách budoucích kupních s budoucími kupujícími jednotek v Objektu.

2. Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zeizit 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 závy (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. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva uvedeného v tomto článku činí 4 měsíce ode dne doručení návrhu kupní smlouvy Prodávajícímu.
5. Předkupní právo sjednané v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání stavby Objektu na Předmětu převodu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také **stavební zákon**) nebo
  - b) dnem 1.6.2029.

### čl. III

#### Zákaz zcizení věci

1. S ohledem na skutečnost, že

- a) účelem uzavření této Smlouvy je realizace výstavby stavby Objektu v souladu s touto Smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem,
- b) porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem Smlouvy a s realizací výstavby stavby Objektu dle článku I a VI 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 odstavci 1, že Smlouvou zřizují zákaz zcizení věci, tedy zákaz zcizení Předmětu převodu, 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 Předmět převodu bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezčíží 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 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 20 % z Kupní ceny sjednané v čl. IV odst. 1 této Smlouvy.
4. Zákaz zcizení sjednaný v tomto článku zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání stavby Objektu na Předmětu převodu v souladu se stavebním zákonem nebo
  - b) dnem 1.6.2029.
5. Smluvní strany konstatují, že účelem zákazu 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 Předmětu převodu.

### čl. IV.

#### Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na sjednané kupní ceně za Předmět převodu ve výši 24.758.300 Kč + DPH ve výši 21 % (dále jen **Kupní cena**), tedy 29.957.543 Kč (**slovy: dvacet devět milionů devět set padesát sedm tisíc pět set čtyřicet tři korun českých**).

Předmět převodu byl oceněn znaleckým posudkem č. 095416/2024 ze dne 20.ledna 2025 zpracovaným znalcem [REDACTED] v čase a místě cenou obvyklou ve výši 24.758.300 Kč bez DPH.

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 2.475.800 Kč bez DPH, 2.995.718 Kč včetně 21 % DPH. 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 2.475.800 Kč bez DPH, 2.995.718 Kč včetně 21 % DPH Kč odpovídající uhrazené záloze, tedy celkově částku ve výši 22.282.500 Kč bez DPH, 26.961.825 Kč včetně 21 % DPH Kč, a do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy bezhotovostním bankovním převodem na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. K uhrazení sjednané Kupní ceny v plné výši tedy dojde připsáním částky ve výši 22.282.500 Kč bez DPH, 26.961.825 Kč včetně 21 % DPH 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 předmětu převodu 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.

## **čl. V**

### **Prohlášení**

1. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) na Předmětu převodu neváznou 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 Předmětu převodu,
  - c) není nijak omezen v dispozici s Předmětem převodu a prodej Předmětu převodu nemůže být stížen relativní neúčinností,
  - d) ve vztahu k Předmětu převodu neexistují žádné běžnou fyzickou obhlídkou zjištělné překážky nebo vady, které by mohly bránit umístění nebo výstavbě stavby Objektu.
2. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu podle této Smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že:
  - a) je mu faktický i právní stav Předmětu převodu dle provedené prověrky proveditelnosti projektu Kupujícího na Předmětu převodu a dle objektivně zjištělných informací znám (včetně informací uvedených ve Smlouvě),
  - b) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách,
  - c) mu žádná skutečnost nebrání nabytí Předmět převodu a získal k nabytí Předmětu převodu veškeré případné souhlasy.

## čl. VI

### Výstavba na Předmětu převodu

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. I odst. 5 Smlouvy zrealizovat na Předmětu převodu výstavbu stavby Objektu za současného dodržení termínů souvisejících s výstavbou dle tohoto článku Smlouvy.
2. Kupující se zavazuje:
  - a) nejpozději do 1 měsíce ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí dle této Smlouvy na Předmětu převodu **zahájit výstavbu stavby Objektu** v souladu s účelem vyjádřeným v čl. I odst. 5 a v tomto článku Smlouvy;
  - b) nejpozději do 26 měsíců ode dne zahájení výstavby stavby Objektu dle písm. a) tohoto odstavce dokončit realizaci stavby Objektu.
3. Smluvní strany si dále sjednávají, že pro účely této Smlouvy:
  - a) zahájením výstavby se rozumí den, ve kterém budou započaty takové práce, které jsou kontinuálně prováděny a směřují jednoznačně k demolici existujících budov na Předmětu převodu a k realizaci stavby Objektu dle společného povolením na umístění a realizaci Objektu na Předmětu převodu; pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že za splnění povinnosti dle tohoto článku Smlouvy se nepovažuje samotné provedení demoličních prací, na které by plynule nenavazovaly další stavební práce na Objektu;
  - b) dokončením realizace stavby se rozumí podání úplné řádné žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání stavby Objektu vystavěné na Předmětu převodu dle stavebního zákona;
  - c) podáním řádné žádosti ve smyslu písm. b) 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.
4. Kupující se zavazuje, že:
  - a) do doby, než splní veškeré své povinnosti plynoucí mu z odstavce 2 tohoto článku (a to i v případě, že by byl se splněním některé své povinnosti v prodlení a tuto splnil opožděně):
    - nebude Předmět převodu využívat k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu uvedeného v čl. I odst. 5 Smlouvy,
    - neumožní třetí osobě užívat Předmět převodu nebo jeho část (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky) k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu převodu Předmětu převodu uvedeného v čl. I odst. 5 Smlouvy;
  - b) předloží Prodávajícímu relevantní doklady prokazující splnění závazků uvedených v odstavci 2 tohoto článku, a to v každém jednotlivém případě do 10 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastane.
5. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 písm. a) tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč.
6. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 písm. b) 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 20 % z Kupní ceny sjednané v čl. IV odst. 1 této Smlouvy.

7. Poruší-li Kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení čl. I odst. 5 Smlouvy, 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 od Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 20 % z Kupní ceny sjednané v čl. IV odst. 1 této Smlouvy.
8. Poruší-li Kupující kteroukoliv ze svých povinností plynoucích mu z ustanovení odst. 4 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 sjednání nápravy.

## Čl. VII

### Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:
  - a) nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu převodu nebo
  - b) vydán exekuční příkaz k prodeji Předmětu převodu nebo
  - c) Prodávajícímu nebo Kupujícímu oznámeno započetí výkonu zástavního práva k Předmětu převodu zástavním věřitelem nebo
  - d) 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
  - e) pravomocně rozhodnuto o úpadku Kupujícího dle insolvenčního zákona.
2. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě a Smlouvě o smlouvě budoucí (dle Dodatku č. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí, část A), čl. I odst. 4) 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 povinností 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 Předmět převodu či jeho část či zánik jiné závady (v intencích § 1107 OZ) vztahující se k Předmětu převodu, 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 Předmět převodu 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 5.000 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 dle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, jakož i právo na případné finanční vypořádání (rozestavěné) stavby Objektu, která bude součástí Předmětu převodu, či některého nebo některých pozemků tvořících Předmět převodu, však bude Kupujícímu náležet v případě splnění podmínky, že Předmět převodu nebude zatížen jakýmkoli věcným právem uvedeným v odstavci 5 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. Smluvní strany se dohodly, že odstoupí-li kterákoliv ze Smluvních stran od Smlouvy po uplynutí zákonné doby, po níž již nelze provést opravu základu daně v souladu s příslušnými právními předpisy, pak je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu dle podmínek sjednaných touto Smlouvou Kupní cenu pouze v rozsahu základu daně, tj. Kupní cenu bez daně z přidané hodnoty.
7. V případě přijetí nabídky předkupního práva Prodávajícím nebo odstoupení od Smlouvy Kupujícím nebo Prodávajícím ve fázi před zahájením výstavby stavby Objektu, Kupující se zavazuje příslušnému stavebnímu úřadu oznámit, že od provedení svého stavebního záměru v intencích této Smlouvy, na který je vydáno pravomocné společné povolení pro Kupujícího jakožto stavebníka, upouští, a to ve lhůtě do 90 dnů od pozbytí vlastnického práva Kupujícím, ledaže Prodávající vyzve Kupujícího ve lhůtě do 30 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu (či Předmětnému pozemku) k uzavření smlouvy za účelem převodu projektové dokumentace stavby Objektu a příslušných licenčních oprávnění. V takovém případě jsou Smluvní strany povinny spolu za tímto účelem uzavřít ve lhůtě 3 měsíců ode dne výzvy příslušnou smlouvu.

## **čl. VIII**

### **Odevzdání Předmětu převodu a nabytí vlastnického práva**

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu převodu podle této Smlouvy dojde do 5 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy. Nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu přechází na Kupujícího dnem převzetí Předmětu převodu dle tohoto odstavce. Dnem převzetí Předmětu převodu je Kupující oprávněn zahájit výstavbu stavby Objektu na Předmětu převodu.

O odevzdání a převzetí Předmětu převodu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. Za Prodávajícího Předmět převodu 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 Předmětu převodu 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 Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, (ii) věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. II této Smlouvy, (iii) zákazu zcizení zřízeného dle čl. III této Smlouvy jako práva věcného podá Prodávající do 15 dnů ode dne, kdy bude uhrazena Kupní cena dle čl. IV 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. II této Smlouvy a/nebo vklad zákazu zcizení zřízeného dle čl. III této Smlouvy jako práva věcného ve prospěch Prodávajícího zamítne, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

## Čl. IX

### Součinnost

1. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a výstavbě stavby Objektu, kterou na něm lze v rámci samostatné působnosti spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.
2. Kupující je oprávněn s předchozím souhlasem Prodávajícího provést přeměnu obchodní společnosti Kupujícího dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů s následkem přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy do jmění nástupnické společnosti zvláštního určení; pokud k přeměně dojde po převodu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího, musí k přechodu všech práv a povinností z této Smlouvy do jmění nástupnické společnosti zvláštního určení dojít současně s převodem vlastnického práva k Předmětu převodu;

Další podmínky postupu dle tohoto odstavce jsou následující:

- a) společnost Rezidence Stodolní s.r.o., se sídlem Českomoravská 2420/15, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 17224179 (dále pro účely tohoto odstavce jen **společnost** Rezidence Stodolní s.r.o.) se zaváže vůči Prodávajícímu, že v případě, kdy společnost zvláštního určení nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy, splní tyto závazky namísto společnosti zvláštního určení; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost Rezidence Stodolní s.r.o. zaváže vůči Prodávajícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Prodávajícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoli nepeněžitého dluhu ze strany společnosti zvláštního určení ujednaného v této Smlouvě bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti Rezidence Stodolní s.r.o. kterýkoliv z nepeněžitých dluhů plnit a splnit;
  - b) společnost Rezidence Stodolní s.r.o. se zaváže vůči Prodávajícímu, že před splněním závazků společností zvláštního určení vůči Prodávajícímu z této Smlouvy bez předchozího souhlasu Prodávajícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl ve společnosti zvláštního určení;
  - c) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.
3. Prodávající je povinen vyjádřit předchozí souhlas či nesouhlas v intencích odst. 2 tohoto článku ve lhůtě do 4 měsíců ode dne doručení žádosti Kupujícího s doložením všech dokladů prokazujících, že jsou splněny podmínky pro vyjádření předchozího souhlasu dle odst. 2 tohoto článku. Prodávající nesmí bezdůvodně vyjádření souhlasu v intencích tohoto odstavce odmítnout.
  4. V případě, že Kupující poruší kteroukoliv z povinností uvedených v odst. 2 anebo 3 tohoto článku, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající

20 % z Kupní ceny sjednané v čl. IV odst. 1 této Smlouvy. V případě, že Prodávající vyzve Kupujícího k provedení nápravy, je Kupující povinen porušení povinnosti napravit uvedením do stavu souladného s touto Smlouvou a uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý den ode dne porušení každé jednotlivé povinnosti až do dne provedení nápravy. Pokud Kupující nápravu neprovede ani do 4 měsíců od doručení výzvy k provedení nápravy, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající se rozdílu mezi částkou odpovídající 20 % z Kupní ceny sjednané v čl. IV odst. 1 této Smlouvy Kč a smluvní pokutou již uhrazenou dle předchozí věty tohoto odstavce.

5. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že ustanovení odstavců 2 – 4 tohoto článku se uplatní pouze do doby získání oprávnění k užívání stavby Objektu na Předmětu převodu.

## **Čl. X**

### **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 (příčemž mezi tyto okolnosti se řadí zejména, nikoliv však výlučně, archeologický nález v Předmětu převodu). 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/ lhůt sjednané/ sjednaných pro splnění závazku Kupujícího dle čl. VI 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 bude sjednáno nové datum zániku předkupního práva dle čl. II odst. 5 písm. b) této Smlouvy a zákazu zcizení a zatížení dle čl. III odst. 4 písm. b) této Smlouvy, upravené dle délky trvání okolností vylučujících odpovědnost.

## **Čl. XI.**

### **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 5 stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží 3 vyhotovení, Kupující obdrží 1 vyhotovení, 1 vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

## **čl. XII.**

### **Doložka**

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

1. O záměru prodat Předmět převodu podle této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 15.9.2021 usnesením č. 1567/ZM1822/25.
2. Záměr obce prodat Předmět převodu podle této Smlouvy byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 16.9. 2021 do 30.11. 2021.
3. O prodeji Předmětu převodu podle této Smlouvy a o uzavření této Smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 18. 6. 2025 usnesením č. 1433/ZM2226/24.

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

Příloha č. 1: Nabídka Kupujícího z listopadu 2021

Příloha č. 2: Regulační podmínky

Příloha č. 3: Vyjádření k technické infrastruktuře pro akci „Výkup“ v katastrálním území Moravská Ostrava

*-podpisy následují na další straně-*



**Za statutární město Ostrava**

**za Rezidence Stodolní s.r.o.**

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

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

Místo:  \_\_\_\_\_

Místo:  \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  


\_\_\_\_\_  


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

Místo:  \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  


