

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K NEMOVITÝM VĚCEM

Město Uničov, IČ: 00299634, DIČ: CZ00299634

sídlem Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov

zastoupená starostou: Mgr. Radek Vincour

identifikátor datové schránky: zbdb4bg

dále jen „**prodávající**“

a

HORSTAV ESTATE s.r.o., IČ: 04103092, DIČ: CZ04103092

sídlem Tovární 1129/41a, Hodolany, 779 00 Olomouc

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 62343

zastoupená jednatelem: Ing. Michal Horák

identifikátor datové schránky: wzm6yw4

dále jen „**kupující**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu :

I. Úvodní prohlášení

I.1. Proávající vlastní nemovité věci, a to pozemek p.č. 358/2 (zahradu, o výměře 654 m²), p.č. 359 (zahradu, o výměře 798 m²) a p.č. 2599/1 (ostatní plocha, o výměře 893 m²), včetně staveb na nich (zejména stavby stávajícího parkoviště na ul. Medelská), jak jsou tyto zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 10001, pro katastrálním území Uničov, obec Uničov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále také jako „**nemovité věci**“)

I.2. Proávající prohlašuje, že vlastnické právo k nemovitým věcem uvedeným v tomto článku nepozbyl převodem na jinou osobu, ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z evidence ve veřejném seznamu, ani neučinil žádné právní jednání, které by se přičilo této smlouvě, není tedy nijak omezen v nakládání s těmito nemovitými věcmi

I.3. Osoby jednající za prodávajícího i kupujícího prohlašují, že jsou plně svéprávné a oprávněné za strany v plném rozsahu a bez omezení jednat.

II. Předmět smlouvy

II.1. Proávající prodává touto smlouvou kupujícímu nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši **4.470.966,- Kč** (pozemek p.č. 358/2 v ceně 765.738,- Kč, p.č. 359 v ceně 934.340,50 Kč, p.č. 2599/1 v ceně 1.045.571,50 Kč, stavba stávajícího parkoviště Medelská v ceně 1.758.369,- Kč, mínus hodnota zatěžujících věcných břemen 33.053,- Kč), a zavazuje se nemovité věci kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabytí k nim vlastnické právo, a kupující tyto nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 4.470.966,- Kč kupuje a přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se nemovité věci převzít a zaplatit kupní cenu.

III. Úhrada ceny

III.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena je splatná při podpisu této smlouvy a je uhrazena zápočtem vzájemných pohledávek, když:

- prodávající má pohledávku vůči kupujícímu na úhradu kupní ceny dle této smlouvy ve výši 4.470.966,- Kč (dále také jako „**pohledávka na kupní cenu**“),
- kupující má pohledávku vůči prodávajícímu na úhradu ceny stavby nového parkoviště u okružní křižovatky ul. Mohelnická – Hrdinů – J. z Poděbrad v Uničově na pozemku p.č. 374/1 a 2316/3 v katastrálním území Uničov, ve výši 4.470.966,- Kč (dále také jako „**pohledávka na cenu parkoviště**“), přičemž prodávající pro úplnost a právní jistotu tento svůj dluh vůči kupujícímu prohlašuje za nesporný a uznává jej co důvodu (úhrada ceny díla kupujícímu jako zhotoviteli za stavbu parkoviště u okružní křižovatky ul. Mohelnická – Hrdinů – J. z Poděbrad v Uničově na pozemku p.č. 374/1 a 2316/3 v kat. úz. Uničov) i výše (4.470.966,-Kč),

a prodávající a kupující vůči sobě dohodou vzájemně započítávají uvedené pohledávky, tj. pohledávku na kupní cenu a pohledávku na cenu parkoviště s tím, že vzájemné pohledávky zanikají v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, tj. v celé výši, přičemž kupující ani prodávající si tak již nic vzájemně nedluží a nemají vůči sobě žádné finanční nároky ani pohledávky ani doplatky týkající se kupní ceny.

III.2. Výše uvedeným způsobem je kupní cena mezi smluvními stranami zcela vypořádána a strany s takovým vypořádáním souhlasí s tím, že prodávající pro úplnost a právní jistotu výslovně prohlašuje, že je mu shora uvedeným způsobem kupní cena zcela zaplacená.

IV. Prohlášení stran

IV.1. Proávající prohlašuje, že:

- na nemovitých věcech nevážnou, **vyjma uvedeného v této smlouvě**, žádná práva třetích osob, zejména věcná práva, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva, žádné dluhy ani jiné právní vady či zátěže, a že proti němu není vedeno a není ohrožen žádným řízením, které by mohlo zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy či mohlo způsobit omezení či zánik jeho vlastnického práva k nemovité věci, ani neučinil žádné právní jednání, které by se přičilo této smlouvě, a že nic z toho, co je uvedeno v tomto odstavci, nevznikne ani do doby provedení vkladu práva ve prospěch kupujících dle této smlouvy,
- nemá žádné nedoplatky daní, správních poplatků nebo jiných obdobných povinností,
- tato smlouva nezkracuje věřitele prodávajícího a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku,
- nemovité věci jsou přístupné z veřejně přístupné komunikace,
- upozornil kupujícího na veškeré vady na nemovité věci, pokud jsou mu známy,
- ode dne podpisu této smlouvy nebude žádným způsobem disponovat s nemovitou věcí, ani neučiní nic, co by vedlo ke vzniku skutečností zakládajících rozpor s prohlášeními uvedenými v tomto odstavci 1 tohoto článku.

IV.2. Proávající prohlašuje, že převod nemovitých věcí byl schválen Zastupitelstvem města Uničova dne 26.2.2024, usnesením č. UZ08/10/2024, které tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy. Záměr prodávajícího prodat nemovité věci byl před projednáním v Zastupitelstvu města Uničova řádně zveřejněn podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), na úřední desce města od 17.10.2023 do 02.11.2023.

IV.3. Proávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že na nemovitých věcech **vážne věcné břemeno**:

- vedení podzemního vedení NN pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 02.10.2008 (sp.zn. V-1687/2009-805),
- umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy a strpět další zákonná omezení dle smlouvy pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.04.2010 (sp.zn. V-4790/2010-805),
- zřizování a provozování vedení kanalizační stoky, vstupu za účelem uložení, oprav, užívání, údržby, modernizace, příp. odstranění v rozsahu vymezeném v GP č. 2249-58/2018, pro oprávněného Vodohospodářská společnost Olomouc, a.s., IČ: 47675772, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16.01.2019 (sp.zn. V-4020/2019-805),
- umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – podzemní vedení NN dle GP č. 2459-384/2021, pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 24729035, dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 28.02.2022 (sp.zn. V-4664/2022-805).

IV.4. Proávající prohlašuje, že upozornil kupujícího na veškeré vady na prodáváných nemovitých věcech (zejména o nedostavěných pilotech pod povrchem pozemků), pokud jsou mu známy a ode dne podpisu této smlouvy nebude žádným způsobem disponovat s prodávanými nemovitými věcmi.

IV.5. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem prodáváných nemovitých věcí jejich obhlídkou na místě samém, a že nemovité věci kupuje bez výhrad v tomto stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí.

IV.6. Proávající prohlašuje, že je mu znám záměr kupujícího s nemovitými věcmi a účel převodu nemovitých věcí, kterým je výstavba bytového domu s nejméně 22 bytovými jednotkami, včetně součástí a příslušenství v podobě zejména sklepů a parkovacích stání, s tím, že nejméně nadpoloviční podlahová plocha přízemních prostor bytového domu bude stavebně určena pro zdravotnické účely

(jako prostory určené pro podnikání). Pokud však o takové účely (záměr) nebude tržní zájem za podmínek v místě a čase obvyklých a/nebo nedojde k dohodě mezi kupujícím a provozovatelem (zájemcem o provozování objektu pro zdravotnické účely) a/nebo kupující nezajistí prokazatelně důvěryhodného provozovatele prostor určených pro zdravotnické účely nejpozději do 12 měsíců od kolaudace bytové části stavby bytového domu (vyjma tedy kolaudace nebytových prostor určených pro zdravotnické účely, u nichž se předpokládá kolaudace na konkrétní zdravotnický účel), lze určené přízemní prostory použít i pro jiný než zdravotnický účel (např. obchod, služby, kanceláře apod.). Změna účelu využití prostor určených pro podnikání na prostory k bydlení je možná nejdříve po 5 letech od kolaudace bytové části stavby bytového domu.

IV.7. Pro odstranění pochybností a pro úplnost prodávající prohlašuje, že souhlasí s výstavbou bytového domu na nemovitých věcech a se zřízením uvedené stavby, včetně vstupování a vjíždění na pozemky za tím účelem, a aby takový souhlas byl ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, podkladem pro příslušné správní řízení jako souhlas účastníka řízení.

IV.8. Kupující se zavazuje dokončit bytovou část stavby bytového domu s prostory určenými k podnikání na prodaných pozemcích s podmínkou, že nejméně nadpoloviční podlahová plocha přízemních prostor bytového domu bude stavebně určena pro zdravotnické účely (vyjma dokončení nebytových prostor určených pro zdravotnické účely, u nichž se předpokládá dokončení na konkrétní zdravotnický účel), a to do 4 let od kolaudace nového parkoviště u okružní křižovatky ul. Mohelnická – Hrdinů – J. z Poděbrad v Uničově na pozemku p.č. 374/1 a 2316/3 v katastrálním území Uničov, nebo od právní moci stavebního povolení na stavbu bytového domu, nebo od provedení vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí k nemovitým věcem dle této smlouvy ve prospěch kupujícího (dle toho co nastane později), s tím, že se tato doba prodlužuje o nezbytně nutnou dobu, tzn. o dobu událostí vis maior (vyšší moci), nepříznivých klimatických podmínek, kterými se rozumí rovněž nepříznivé povětrnostní podmínky, živelní události, či takové vnější podmínky, které neumožní dodržení stanovených technologických postupů, epidemií, či jiných okolností, které nelze rozumně předvídat nebo kterým nelze rozumně zabránit, o dobu, kdy kupující nemůže výstavbu provádět z důvodu na straně prodávajícího a/nebo třetí osoby, jakož i pro existenci či neexistenci rozhodnutí znemožňující provádění výstavby či související činnosti (dále jako „události vis maior a nepříznivé podmínky“). Události vis maior a nepříznivé podmínky musí prokázat kupující. V případě, že nebude bytová část stavby bytového domu s prostory určenými k podnikání dokončena dle IV.9. této smlouvy ve lhůtě sjednané v tomto odstavci, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc Kč) do 30 dnů od doručení výzvy prodávajícího. Prodávající současně bere na vědomí, že prostory (objekty) pro zdravotnické účely mohou vyžadovat zvláštní schválení či povolení ze strany státních (veřejnoprávních) orgánů, nezávislých na vůli kupujícího ani provozovatele prostor pro zdravotnické účely.

IV.9. Dokončením stavby bytového domu na nemovitých věcech se rozumí dokončení hrubé stavby vč. střechy s krytinou, osazení všech vnějších výplní otvorů, dokončení fasády včetně klempířských prvků a fasádních zámečnických prvků (zábradlí balkónů a lodžií), odstranění fasádního lešení.

IV.10. V případě, že nebude při kolaudaci bytové části bytového domu splněna podmínka, že nejméně nadpoloviční podlahová plocha přízemních prostor bytového domu bude stavebně určena pro zdravotnické účely, je prodávající oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc Kč), pokud kupujícího písemně vyzve nejpozději do 30 dnů od místního šetření v rámci kolaudace.

IV.11. V případě nedodržení kterékoli z lhůt sjednaných v této smlouvě pro možnou změnu účelu využití přízemních nebytových prostor bytového domu dle ustanovení IV.6. tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc Kč) do 30 dnů od doručení výzvy prodávajícího.

IV.12. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku vlastnického práva kupujícího ke komunikaci, její části, k chodníku, ke zpevněným plochám či k veřejnému osvětlení zhotovením v souvislosti s realizací stavby bytového domu na parcelách tvořící veřejné prostranství, zavazují se obě smluvní

strany po vydání kolaudačního souhlasu na dotčené stavební objekty jednat o bezúplatném převodu těchto objektů do vlastnictví prodávajícího; to však neplatí v případě parkovacích stání. Podmínkou převzetí uvedených staveb prodávajícím je:

- a) splnění požadavků na jejich výstavbu udělenou jejich budoucími provozovateli a správci (zejména ELTODO OSVĚTLENÍ, s.r.o. u veřejného osvětlení, odbor dopravy a silničního hospodářství MěÚ Uničov u komunikace a chodníku, odbor životního prostředí MěÚ Uničov u zpevněné plochy pro tříděný odpad a u veřejné zeleně) a
- b) vyhotovení geodetické části dokumentace skutečného provedení těchto stavebních objektů nebo geodetického podkladu pro vedení Digitální technické mapy Olomouckého kraje, obsahující geometrické, polohové a výškové určení dokončené stavby nebo technologického zařízení, které bude vyhotoveno v souladu s § 5 a ve struktuře dle příloh č. 3 a 4 vyhlášky č. 393/2020 Sb., o digitální technické mapě (vyhláška DTM), v platném znění, v aktuálně platné verzi výměnného formátu dle § 6 vyhlášky DTM.

V. Katastr nemovitostí

V.1. Vlastnictví k převáděným nemovitým věcem přejde na kupujícího vkladem práva dle této kupní smlouvy do příslušného katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na vklad.

V.2. Návrh na vklad vlastnického práva bude podán po podpisu této smlouvy kterýmkoli účastníkem.

V.3. Poplatek za zápis práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

V.4. Ohledně povinnosti předat a převzít nemovité věci se smluvní strany dohodly tak, že tyto jsou, za podmínky povolení vkladu vlastnického práva, předány a převzaty dnem povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

V.5. Smluvní strany se zavazují pro případ, že nebude z jakéhokoliv důvodu povolen zápis vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí, poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost k odstranění těch skutečností, které k zamítnutí vkladu katastrální úřad vedly a uzavřít novou bezvadnou smlouvu při zachování původního obsahu.

VI. Ostatní ujednání a závěrečná ustanovení

VI.1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které bude odpovídat původně zamýšlenému obsahu.

VI.2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně, po dohodě smluvních stran a s podpisy všech účastníků.

VI.3. Tato smlouva nahrazuje případná předchozí odlišná ujednání.

VI.4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, po jednom pro každého účastníka a jednom s úředním ověřením podpisu pro příslušný katastrální úřad pro účely katastrálního řízení.

VI.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že obsah této smlouvy není obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 ObčZ a souhlasí se zveřejněním jejího textu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle ustanovení § 6 zákona č. 340/2015 Sb. dnem uveřejnění. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí prodávající bez zbytečného prodlení po uzavření této smlouvy.

VI.6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivá ustanovení této smlouvy jsou pro ně srozumitelná, je jim znám význam a obsah jednotlivých ustanovení této smlouvy, a že tato smlouva je výsledkem jejich vzájemné shody, že smlouvu uzavřely na základě svobodné a vážné vůle, nikoli tísní a za nápadně nevýhodných (hrubě nepoměrných) podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Přílohy smlouvy:

- č. 1 usnesení zastupitelstva města Uničova ze dne 26.2.2024, č. UZ08/10/2024

V Uničově dne 14. října 2025

V Uničově dne 14. října 2025

Prodávající:

Kupující:

Město Uničov

zastoupené starostou: Mgr. Radek Vincour

HORSTAV ESTATE s.r.o.

zastoupený jednatelem: Ing. Michal Horák

Příloha č.1

Usnesení č. **UZ08/10/2024** z 10. zasedání Zastupitelstva města Uničova, které se konalo dne 26. 2. 2024

Převod pozemků HORSTAV ESTATE s.r.o.

16 pro, 3 proti, 1 zdržel se

Zastupitelstvo města Uničova

s c h v a l u j e

převod pozemků parcelní č. 358/2, 359 a 2599/1 v katastrálním území Uničov společnosti HORSTAV ESTATE s.r.o., IČO 04103092 za účelem výstavby bytového domu s prostory určenými k podnikání za podmínky, že:

- před převodem vlastnického práva k pozemkům, nejpozději ve lhůtě 18 měsíců od uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvy, HORSTAV ESTATE s.r.o. vlastním nákladem vybuduje veřejné parkoviště u okružní křižovatky ul. Mohelnická-Hrdinů a protihodnotou jej převede na město Uničov;
- nejméně nadpoloviční podlahová plocha přízemních prostor budoucího objektu bude stavebně určena pro zdravotnické účely;
- stavba bytového domu s prostory určenými k podnikání bude dokončena do 4 let od dokončení stavby parkoviště u okružní křižovatky.