



SP/0630/2025/OSOM

Kupní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedené smluvní strany

statutární město Frýdek-Místek, se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek, IČO: 00296643, DIČ: CZ00296643, zastoupeno primátorem Petrem Korčem jako „prodávající“

a

Centrum následné péče FM s.r.o., se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec, IČO: 21507082, zastoupena jednatelem Alešem Kotáskem jako „kupující“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto kupní smlouvu (dále jen „smlouva“) následujícího znění a obsahu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, pozemku parc. č. 5281/18, orná půda, o výměře 6.916 m², k. ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek na listu vlastnictví č. 1 („**nemovitá věc**“).
2. Na základě požadavku prodávajícího byla [REDAKCE] dne 22.03.2022 zpracována zastavovací studie označená jako BERLÍN 2 Frýdek-Místek („**studie**“). Prodávající má v úmyslu vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu odlišně od studie, avšak tak, aby nemovitá věc byla přístupná z veřejné komunikace a aby k ní (nikoli však až na její hranici) byly přivedeny sítě technické infrastruktury, a to vodovod, kanalizace a veřejné osvětlení (společně „**dopravní a technická infrastruktura**“).

II.

Projev vůle, kupní cena

1. Prodávající prodává kupujícímu **pozemek parc. č. 5281/18, orná půda, o výměře 6.916 m², k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek**, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví č. 1, včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství (dále též „**předmět koupě**“), za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu a kupující předmět koupě od prodávajícího kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.
2. **Kupní cena předmětu koupě činí 21.785.400 Kč** (slovy: dvacet jedna milionů sedm set osmdesát pět tisíc čtyři sta korun českých) (dále též „**kupní cena**“), když tato byla určena na základě znaleckého posudku vypracovaného [REDAKCE] soudním znalcem, se [REDAKCE] dne 03.05.2024, sazbou 3.150 Kč/m² předmětu koupě. Pokud bude převod předmětu koupě ke dni uskutečnění plnění zdanitelným plněním, pak bude kupní cena zvýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty.

3. Kupující uhradil prodávajícímu zálohu na kupní cenu ve výši 100 % před podpisem této smlouvy na účet u Komerční banky a.s., č. účtu [REDACTED] což strany stvrzují svými podpisy.

III.

Účel převodu

1. Kupující se zavazuje zajistit, že na předmětu koupě bude vybudována **budova včetně navazující nezbytné dopravní a technické infrastruktury včetně potřebného počtu parkovacích míst, která bude užívána k účelu provozování nestátního zdravotnického zařízení – léčebny dlouhodobě nemocných (dále též jen „Centrum následné péče“)**, poskytovatelem zdravotních služeb, jenž bude oprávněn k poskytování zdravotních služeb dle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů, či v případě změny právních předpisů o zdravotních službách, zdravotních služeb svým obsahem tomuto vymezení nejbližších (dále jen „**účel převodu**“).
2. Provozování Centra následné péče poskytovatelem zdravotních služeb bude zahájeno ve lhůtě do jednoho roku od vybudování budovy, jak je specifikováno v čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. Kupující se zavazuje účel převodu dodržet po dobu nejméně dvaceti (20) let od zahájení provozování Centra následné péče dle odst. 1 tohoto článku v souladu s příslušnými právními předpisy, za předpokladu, že prodávající v souladu s touto smlouvou vybuduje a zcela dokončí dopravní a technickou infrastrukturu včetně finální asfaltové obrusné vrstvy komunikace nejpozději ke dni nabytí právní moci posledního oprávnění k užívání budovy. V případě ukončení sjednaného účelu před uplynutím deseti (10) let od zahájení provozování Centra následné péče uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč, v případě ukončení sjednaného účelu po uplynutí deseti (10) let a před uplynutím dvaceti (20) let od zahájení provozování Centra následné péče uhradí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč.
4. Dojde-li ke změně právních předpisů upravujících účel převodu dle odst. 1 tohoto článku, zajistí kupující, aby předmět koupě a budova, ve které bude provozováno Centrum následné péče, byly užívány k účelu obsahově nejbližšímu jeho vymezení při uzavření smlouvy.
5. V případě, že kupující nezajistí, že provozování Centra následné péče poskytovatelem zdravotní služby v budově dle odst. 1 tohoto článku bude zahájeno ve lhůtě do jednoho roku od vybudování budovy, anebo kupující nedodrží účel převodu po dobu dvaceti (20) let ode dne zahájení provozování Centra následné péče dle odst. 3 tohoto článku, nebo poruší závazek plynoucí z odst. 4 tohoto článku smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV.

Prohlášení o vadách

1. Kupující prohlašuje, že si předmět koupě prohlédl a že je mu znám jak jeho faktický stav, tak i stav právní vyplývající z katastru nemovitostí.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou žádné dluhy ani jiné právní vady s výjimkou vedení bezpečnostních pásem plynovodů ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o., se sídlem Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, IČO: 27295567, a ochranného pásma plynovodu ve vlastnictví společnosti Green Gas DPB, a.s., se sídlem Rudé armády 637, 739 21 Paskov, IČO: 00494356.
3. Kupující bere na vědomí skutečnost, že dle platného Územního plánu Frýdku-Místku je předmět koupě zařazen v ploše bydlení v bytových domech (BH).
4. Kupující bere rovněž na vědomí, že k předmětu koupě není v současné době zajištěn přístup.

5. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětu koupě dle této smlouvy.

V.

Výstavba na předmětu koupě

1. Kupující se touto smlouvou zavazuje na předmětu koupě vybudovat (tj. předložit prodávajícímu poslední oprávnění k užívání) budovu určenou k provozování účelu specifikovaného touto smlouvou včetně navazující nezbytné dopravní a technické infrastruktury (zejména obslužné komunikace, chodníky, parkovací místa v počtu potřebném pro daný typ a určení budovy dle platné legislativy, přípojky inženýrských sítí, apod.) (dále jen „**budova**“), a to ve lhůtě do pěti (5) let ode dne uzavření této smlouvy.
2. Prodávající umožní kupujícímu vybudovat část parkovacích míst v předpokládaném rozsahu studie, jež je přílohou č. 1 této smlouvy, na pozemcích prodávajícího a za tím účelem poskytne kupujícímu maximální součinnost. Výstavba této části parkovacích míst bude řešena samostatnou smlouvou.
3. Smluvní strany se dohodly, že budova bude realizována se zohledněním Adaptační strategie statutárního města Frýdek-Místek, dostupné na internetových stránkách města: <https://www.frydek-mistek.cz/magistrat/strategicky-plan/adaptacni-strategie-mesta-fm/>. Závazné i doporučené požadavky prodávajícího na výstavbu jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Kupující bude konzultovat s prodávajícím projekt stavby včetně sadových úprav (zahrada a jiné plochy zeleně) a kupující připomínky prodávajícího v maximální možné míře zohlední.
5. Prodávající se zavazuje, neučinil-li tak již před uzavřením této smlouvy, vybudovat ve lhůtě do tří (3) let ode dne uzavření této smlouvy k předmětu koupě (nikoli však až na jeho hranici) dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s projektovou dokumentací (s tím, že komunikace nemusí mít dokončenou finální asfaltovou obrusnou vrstvu), ke které se kupující bude mít právo vyjádřit v rámci kontrolních dnů svolaných prodávajícím se zpracovatelem projektové dokumentace.
6. Strany si v souvislosti s výstavbou v souladu s touto smlouvou budou poskytovat maximální součinnost, zejména sdílet informace, koordinovat činnosti, poskytovat si vzájemně potřebné souhlasy, stanoviska a vyjádření a postupovat koordinovaně s cílem realizovat výstavbu předpokládanou touto smlouvou v co možná nejkratším termínu. Kupující se zavazuje koordinovat postup při projektování a realizaci stavby s ostatními probíhajícími stavbami v lokalitě (zejména stavba Alzheimer centra a Domovinky).
7. Kupující je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že se po jejím uzavření ukáže, že stavbu budovy nelze na nemovité věci uskutečnit buď vůbec, nebo jen při vynaložení nepřiměřených dodatečných nákladů ze strany kupujícího a dále tehdy, když z důvodů, které nejsou na straně kupujícího, bude muset dojít k podstatné změně rozsahu potřebných stavebních prací, anebo kupující nezíská potřebná povolení dotčených orgánů nebo potřebná správní rozhodnutí.
8. Vybuduje-li prodávající do tří (3) let ode dne uzavření této smlouvy dopravní a technickou infrastrukturu (s tím, že komunikace nemusí mít dokončenou finální asfaltovou obrusnou vrstvu) a kupující přesto nepostaví na předmětu koupě budovu (tzn. nepředloží prodávajícímu dle ujednání v této smlouvě poslední pravomocné oprávnění k užívání budovy) ani do sedmi (7) let ode dne uzavření této smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Právo odstoupit od smlouvy prodávající neuplatní, pokud do sedmi (7) let ode dne uzavření této smlouvy kupující řádně dokončil výstavbu budovy v souladu s účelem převodu a požádal o povolení užívání stavby (kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí či jiný správní akt), avšak povolení užívání nebylo vydáno či nenabýlo právní moci z důvodu jednání osoby

odlišné od kupujícího, nebo zabrání-li uvedení budovy do provozu vyšší moc (např. pandemie, zákon či jiný akt státu, živelná pohroma, válka, stávka atd.). Prodávající je oprávněn odstoupit od smlouvy, nezahájí-li kupující provoz budovy do šesti (6) měsíců od odpadnutí překážky dle předchozí věty.

9. Nevybuduje-li prodávající dopravní a technickou infrastrukturu (s tím, že komunikace nemusí mít dokončenou finální asfaltovou obrusnou vrstvu) ani do tří (3) let od uzavření této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a prodávající je povinen kupujícímu na výzvu uhradit veškeré vynaložené náklady vzniklé v souvislosti s plněním povinností dle této smlouvy, zejména náklady vynaložené na výkon inženýrské činnosti a projektovou přípravu výstavby na předmětu koupě.
10. Prodávající se zavazuje vybudovat finální asfaltovou obrusnou vrstvu komunikace nejpozději do doby nabytí právní moci posledního oprávnění k užívání budovy.

VI.

Předkupní právo

1. Za účelem zajištění závazků kupujícího uvedených v článku III. a V. této smlouvy zřizuje touto smlouvou kupující jakožto povinný z předkupního práva ve prospěch prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k nemovité věci - pozemku parc. č. 5281/18, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek. Prodávající věcné předkupní právo přijímá.
2. Předkupní právo se zřizuje na dobu od účinků vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí do okamžiku uplynutí doby dvaceti (20) let provozování Centra následné péče v budově vybudované na předmětu koupě.
3. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoliv zcizení předmětného pozemku, tj. jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou apod.
4. Na základě předkupního práva zřízeného dle této smlouvy je kupující, pokud by chtěl pozemek zcizit jakýmkoliv způsobem, ve smyslu ustanovení § 2140 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, povinen tuto nemovitou věc nabídnout ke koupi či jinému způsobu nabytí nejprve prodávajícímu na základě písemné nabídky s uvedením všech podmínek a kupní ceny nebo jiné protihodnoty dle typu závazku, kterým by mělo dojít ke zcizení pozemku.
5. Kupní cena v případě zcizení předmětného pozemku na základě kupní smlouvy bude stanovena dle podmínek nabídnutých koupěchtivým ve smyslu ustanovení § 2147 občanského zákoníku. V případě zcizení předmětného pozemku na základě bezúplatného převodu vlastnického práva bude kupní cena stanovena znaleckým posudkem jako cena v místě a čase obvyklá. Znalecký posudek bude vyhotoven na náklady prodávajícího, který zároveň vybere znalce.

VII.

Zákaz zcizení a zatížení

1. Kupující se v souladu s § 1761 občanského zákoníku zavazuje, že pozemek parc. č. 5281/18, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným ze způsobů nezčízí (zejména jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou apod.) ani nezatíží (zejména zástavním právem, právem věcného břemene, služebností, nájemním právem, pachtem apod.) ve prospěch kupujícího a/nebo ve prospěch třetí osoby.

2. Zákaz zcizení a zatížení dle předchozího odstavce se sjednává jako právo věcné, a to na dobu od účinků vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí do okamžiku uplynutí doby dvaceti (20) let provozování Centra následné péče v budově vybudované na předmětu koupě.
3. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zákazu zatížení podle této smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou.
4. Smluvní strany prohlašují, že zájem prodávajícího na zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení předmětu koupě dle této smlouvy považují za hodný právní ochrany a neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.
5. Prodávající tímto uděluje kupujícímu souhlas se zřízením zástavního práva k předmětu koupě ve prospěch třetí osoby poskytující financování na výstavbu budovy. Prodávající dále uděluje kupujícímu souhlas se zřízením jakékoli služebnosti inženýrské sítě zatěžující předmět koupě v souvislosti s výstavbou budovy (umístění přípojek apod.) a k uzavření nájemní smlouvy s poskytovatelem zdravotních služeb dle čl. III odst. 1 smlouvy. Bude-li pro zápis zástavního práva či služebnosti v souladu s udělenými souhlasy vyžadován výslovný souhlas prodávajícího, ten je povinen jej kupujícímu udělit do pěti (5) pracovních dnů od doručení žádosti kupujícího.

VIII.

Jiná ujednání

1. Kupující nabude vlastnictví k předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek.
2. Oprávnění z předkupního práva, zákazu zcizení a zákazu zatížení dle této smlouvy nabývá prodávající zápisem do katastru nemovitostí.
3. Na základě této smlouvy provede Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, vklad vlastnického práva a práv dle čl. VI. a VII. této smlouvy do katastru nemovitostí v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.
4. Poplatníkem správního poplatku za provedení vkladu do katastru nemovitostí je kupující. Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí podá prodávající.
5. V případě, kdy katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad nebo této smlouvy anebo v případě rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, se smluvní strany zavazují podat neprodleně návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv dle odst. 2 a 3 opětovně s odstraněním veškerých vad, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad anebo k zastavení řízení (včetně případného opětovného uzavření této smlouvy) a to, dokud nebudou uvedena práva řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky v účinném znění, tj. zejména občanským zákoníkem.
2. Osobní údaje uvedené v této smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektů údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydekmistek.cz.

3. Prodávající je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 zákona 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Protože tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle příslušných ustanovení zákona o registru smluv, je prodávající povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do třiceti (30) dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
4. Tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu oběma smluvními stranami, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv. Věcněprávní účinky na základě této smlouvy nastávají zápisem vkladu práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Bezodkladně po uzavření této smlouvy prodávající podá návrh na vklad práv do katastru nemovitostí.
6. Záměr statutárního města Frýdek-Místek prodat předmět koupě byl schválen usnesením Rady města Frýdku-Místku dne 12.08.2024 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Frýdku-Místku po dobu 15 dní ode dne 13.08.2024.
7. O prodeji předmětu koupě, nabytí předkupního práva, zákazu zcizení a zatížení a o uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Frýdku-Místku na svém 10. zasedání dne 11.09.2024.
8. Smluvní strany tímto prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si tuto smlouvu řádně přečetly a že závazky a veškerá ujednání obsažená v této smlouvě jsou projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
9. Je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ujednání této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit neplatné či neúčinné ujednání novým ujednáním platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ujednání neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

Ve Frýdku-Místku dne

Prodávající:

Ve Frýdku-Místku dne

Kupující:

statutární město Frýdek-Místek

Petr Korč
primátor

Centrum následné péče FM s.r.o.

Aleš Kotásek
jednatel