

VERA: *č. smlouvy 301/15/2026*

FMP advokátní kancelář



MĚSTO KOPŘIVNICE

Odbor rozvoje města

Město Kopřivnice

a

JTA exclusive, spol. s r.o.

SMLOUVA O KOUPI POZEMKŮ

Město Kopřivnice – Městský úřad Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, CZ-742 21 Kopřivnice

IČO: 00298077 • DIČ: CZ00298077 • IDS: 42bb7zg

posta@koprivnice.cz • +420 556 879 411 • www.koprivnice.cz

Níže uvedené Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu o koupi pozemků dle ust. § 2079 a násl. občanského zákoníku.

SMLUVNÍ STRANY

PRODÁVAJÍCÍ:

Město Kopřivnice

IČO: 002 98 077

DIČ: CZ00298077

sídlem na adrese Štefánikova 1163/12, 742 21 Kopřivnice

zastoupeno Bc. Adamem Hanusem, starostou města

(dále jen Prodávající)

a

KUPUJÍCÍ:

JTA exclusive, spol. s r.o.

IČO: 286 19 935

DIČ: CZ28619935

sídlem na adrese Petřkovická 861/5, Petřkovice, 725 29 Ostrava

zastoupena Ing. Alanem Jančíkem a Mgr. Michalem Miturou, jednatelem společnosti

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, č. vložky 36005.

(dále jen Kupující)

1. VYMEZENÍ A VÝKLAD POJMŮ

Smluvní strany pro účely této Smlouvy dohodly následující pojmy, termíny a jejich vymezení, jež jsou pro její výklad závazné.

V této Smlouvě znamená:

Smlouva	tuto Smlouvu o koupi pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím a Kupujícím dle ust. § 2079 a násl. občanského zákoníku
Prodávající	subjekt identifikovaný v záhlaví Smlouvy
Kupující	subjekt identifikovaný v záhlaví Smlouvy
Smluvní strany	Prodávající a Kupující společně
Katastrální úřad	Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
Pozemky anebo	veškeré pozemky identifikované v čl. 4. Smlouvy se všemi jejich součástmi
Předmět koupě	příslušenstvím a všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými

Kupní cena	částku identifikovanou v čl. 6. Smlouvy
Projekt	přípravu a realizaci výstavby bytových domů s nejméně 120 bytovými jednotkami, objektu dopravní a technické infrastruktury, objektů občanské vybavenosti Kupujícím na Pozemcích, v souladu se Studií předloženou Kupujícím společně s nabídkou na koupi Pozemků při dodržení základních parametrů navrženého urbanistického konceptu území, v němž se nacházejí Pozemky, základních parametrů hmotového a architektonického řešení bytových domů a objektů občanské vybavenosti, základních parametrů prostorového řešení zeleně a veřejných prostor
Harmonogram	věcný a časový harmonogram přípravy a realizace Projektu, jímž je provedena věcná a časová etapizace výstavby bytových domů, objektů občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury v každé z etap
První etapa	
realizace Projektu	výstavbu objektů bytových domů označených jako č. 1, č. 2 a č. 3 v situačním plánu tvořícím přílohu č. 11 Smlouvy, včetně příslušné veřejné zeleně, dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektů občanské vybavenosti
Druhá etapa	
realizace Projektu	výstavbu objektů bytových domů označených jako č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7 v situačním plánu tvořícím přílohu č. 11 Smlouvy, včetně příslušné veřejné zeleně, dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektů občanské vybavenosti, včetně objektu popsaného v čl. 8., odst. 8.7., bod 1. Smlouvy
Změna č. 2 ÚP	změnu územního plánu Prodávajícího, kterou bude provedena změna funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou Pozemky, potřebná pro účely realizace Projektu, tedy zejména dojde ke změně funkčního využití stávajících ploch DS – dopravní infrastruktura – silniční ohledně Pozemků na funkční využití SM – smíšené obytné – městské
Znalecký posudek	znalecký posudek, jímž je stanovena tržní cena Pozemků, na základě vyhl. č. 3/2008 Sb. a na základě všeobecně uznávaných tržních indikátorů a standardů pro oceňování v souladu se Sdělením Evropské Komise č. 97/C209/03, vypracovaný soudním znalcem [redacted] pod č. 026779/2026, ze dne 29. 3. 2026
Studie	Ideová urbanisticko-architektonická studie v textové a grafické podobě vypracovaná [redacted] pro Kupujícího

2.

ÚVODNÍ UJEDNÁNÍ

- 2.1. Smluvní strany prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít Smlouvu, jakož i způsobilost k souvisejícím právním jednáním není nijak omezena, či vyloučena, a že závazky jí založené jsou platnými a vymahatelnými závazky.
- 2.2. Dále Smluvní strany prohlašují, že prohlášení obsažená ve Smlouvě jsou podle jejich nejlepšího

vědomí úplná a pravdivá a jsou-li některá z prohlášení založena na subjektivní vědomosti příslušné smluvní strany pak jsou činěna po vynaložení náležité odborné péče pro zjištění objektivního stavu. Smluvní strany si jsou vědomy své odpovědnosti za škodu, která by vznikla v důsledku nepravdivosti, či neúplnosti těchto prohlášení.

- 2.3. Prodávající je výlučným vlastníkem Pozemků, které hodlá převést do výlučného vlastnictví Kupujícího, ten hodlá Pozemky nabýt úplatně do svého výlučného vlastnictví za účelem přípravy a realizace Projektu na prodáváných Pozemcích, za podmínek sjednaných Smlouvou.
- 2.4. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti smluvních stran, ujednaná v čl. 3., 8., 10., 11. a 12. Smlouvy, jsou ujednaná s přihlédnutím k účelu Smlouvy, vyjádřenému v předchozím odstavci.

3. PODMÍNĚNOST SMLOUVY

3.1. Odkládací podmínky

Smluvní strany se dohodly, že smluvní ujednání obsažená v čl. 5. odst. 5.1. a odst. 5.2. Smlouvy, upravující převod vlastnického práva k Pozemkům, nabývají účinnosti splněním dvou kumulativních odkládacích podmínek, spočívajících (a) v existenci pravomocného povolení záměru (stavby), vydaného pro Kupujícího dle čl. 8. odst. 8.5. Smlouvy a (b) v zaplacení Kupní ceny Kupujícím v plné výši dle čl. 6. a čl. 7. odst. 7.1. Smlouvy.

3.2. Rozvazovací podmínka

Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti smluvních stran založená Smlouvou zanikají, pokud obě odkládací podmínky nebudou splněny nejpozději do 30. 6. 2029, či do pozdějšího termínu, stanoveného dle čl. 8. odst. 8.6. Smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak před splněním rozvazovací podmínky.

4. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 4.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Pozemků zapsaných na LV č. 10001 pro k. ú. Kopřivnice, jimiž jsou:
- pozemek p. č. 3363/1 o výměře 316 m²
 - pozemek p. č. 3364/1 o výměře 4530 m²
 - pozemek p. č. 283/15 o výměře 1088 m²
 - pozemek p. č. 3367/8 o výměře 281 m²
 - pozemek p. č. 3367/7 o výměře 7293 m²
 - pozemek p. č. 284 o výměře 2201 m²
 - pozemek p. č. 3367/9 o výměře 33 m²
- 4.2. Prodávající prohlašuje, že záměr prodeje Pozemků identifikovaných v čl. 4., odst. 4.1. za účelem realizace Projektu byl řádně zveřejněn v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb. vyvěšením na úřední desce od 2. 7. 2025 do 17. 12. 2025 na základě rozhodnutí zastupitelstva města Kopřivnice č. 325/15/ZM/2025 ze dne 26. 6. 2025.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Pozemky, který je do svého výlučného vlastnictví nabývá.

- 5.2. Kupující Smlouvou kupuje Pozemky a zavazuje se zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu ve výši a způsobem ujednanými v čl. 6. a v čl. 7. Smlouvy.

6. KUPNÍ CENA

- 6.1. Úhrnná kupní cena Pozemků identifikovaných v čl. 4., odst. 4.1. je rovna součinu výměry (15 742 m²) prodáváných Pozemku a kupní ceny za 1 m² každého z Pozemků (2 970 Kč) a činí 46 753 740 Kč (slovy: čtyřicetšestmilionusedmsetpadesátitřicetšedsetčtyřicet korun českých). Ke Kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit daň z přidané hodnoty. Každá ze Smluvních stran je povinna, pokud to bude zapotřebí, vyhotovit potřebné dokumenty vyžadované příslušnou právní úpravou platnou a účinnou k rozhodnému dni (v současné době provedenou zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty a zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví pro řádnou evidenci a úhradu daně z přidané hodnoty).
- 6.2. Znaleckým posudkem je stanovena obvyklá cena jednoho m² pozemku v této lokalitě ve výši 1 700 Kč bez DPH.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena, vyjma částí Kupní ceny odpovídající sjednané záloze ve výši 20 % dle čl. 7., odst. 7.1. Smlouvy, bude zvýšena každoročně, počínaje rokem 2027 o míru inflace v příslušném roce, do dne nabytí účinnosti Smlouvy v plném rozsahu. Rozhodujícím ukazatelem bude index vývoje růstu spotřebitelských cen podle údajů uveřejňovaných Českým statistickým úřadem. Kupní cena bude automaticky zvýšena po odečtu zaplacené zálohy na Kupní cenu procentuálně podle skutečné míry inflace dosažené v jednotlivých uplynulých letech před rokem, v němž Smlouva nabyde účinnosti v plném rozsahu, kdy skutečnou mírou inflace se rozumí průměrná roční míra inflace zveřejňovaná Českým statistickým úřadem. Za rok, v němž Smlouva nabyde účinnosti v plném rozsahu, bude vypočtena míra inflace jako průměr indexu vývoje růstu spotřebitelských cen za každý uplynulý měsíc v tomto roce před měsícem, v němž Smlouva nabyde účinnosti v plném rozsahu.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Kupní cenu dle čl. 6. Smlouvy tak, že zaplatí zálohu ve výši 20 % Kupní ceny, tj. částku 9 350 748 Kč do 15 dnů ode dne nabytí částečné účinnosti Smlouvy dle čl. 13., odst. 13.5. Smlouvy, k níž bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnou právní úpravou, platnou a účinnou k rozhodnému dni pro vznik povinnosti plátce přiznat a uhradit tuto daň, a to na základě zálohové faktury, mající náležitosti daňového dokladu, vystavené Prodávajícím. Zbývající část Kupní ceny zvýšené dle čl. 6. odst. 6.3. Smlouvy uhradí Kupující na základě faktury mající náležitosti daňového dokladu, vystavené Prodávajícím se splatností 30 dnů. Prodávající je oprávněn a povinen vystavit fakturu poté, kdy mu bude Kupující předloženo pravomocné povolení záměru (stavby), které je povinen předložit bez zbytečného odkladu, pokud však nebude Kupující předloženo Prodávajícímu nejpozději do 15 měsíců ode dne, k němuž Kupující podá žádost o povolení záměru (stavby) dle čl. 8. odst. 8.5. Smlouvy, pak ten je oprávněn vystavit fakturu bez dalšího v případě, že mu známa existence pravomocného povolení záměru (stavby).

8. PROHLÁŠENÍ A ZVLÁŠTNÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1. Prodávající prohlašuje Kupujícímu ohledně faktického a právního stavu Pozemku k okamžiku uzavření Smlouvy:
- a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Pozemků,
 - b) skutečný právní stav Pozemků odpovídá právnímu stavu zapsanému v katastru nemovitostí, jak je doložen Výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 2 Smlouvy,
 - c) Pozemky nejsou předmětem nedořešeného restitučního nároku, žádného soudního, správního či jiného řízení, které by mohlo ovlivnit plnění závazků Prodávajícího ze Smlouvy,
 - d) Prodávajícímu není známo, že by Pozemky byly kontaminovány látkami, jejichž obsah nebo jejichž množství je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy,
 - e) Prodávajícímu není známo, že by se na Pozemcích, či pod jejich povrchem nacházely archeologické nálezy, jiné objekty, stavby, telekomunikační kabely, potrubí veřejných sítí, či jiné rozvody, vyjma těch, jež jsou uvedeny ve Smlouvě, anebo v příloze č. 10,
 - f) nebylo mu doručeno žádné rozhodnutí finančního úřadu o vzniku zákonného zástavního práva ve smyslu ust. § 170 zákona č. 280/2009 Sb., či žádné rozhodnutí správního orgánu, nebo soudu, jež by omezovala dispozice s Pozemky,
 - g) na Pozemcích nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, zástavní práva, či jiná věcná, nebo obligační práva třetích osob, vyjma těch, jež jsou uvedeny ve Smlouvě anebo v jejích Přílohách. Prodávající se zavazuje ukončit právní vztahy založené smlouvami uvedenými v příloze č. 6 Smlouvy nejpozději ke dni 31. 12. 2026, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - h) není mu známa žádná skutečnost nebo okolnost týkající se Pozemků, o které nebyl Kupující Prodávajícím informován a která, pokud by o ní Kupující věděl, mohla ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít Smlouvu.
- 8.2. Prodávající se zavazuje, že v období od uzavření Smlouvy do dne, v němž mu bude doručen Katastrálním úřadem výpis z listu vlastnictví osvědčující zápis vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Kupujícího, nezatíží Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob, anebo že v období od uzavření Smlouvy do dne podání návrhu na zahájení řízení o zápis vkladu vlastnického práva u Katastrálního úřadu, nepřevéde vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu. Kupující bere na vědomí, že Prodávající má záměr vybudovat parkovací místa na pozemcích parc. č. 3363/33, 3363/34, 3363/3, 3364/4 a že vybuduje sjezd na ulici Obránců míru za účelem zajištění dopravní obslužnosti lokality Kopřivnice – západ, příslušného sídliště Korej a možného budoucího rozvoje území v souvislosti s dopravním napojením zastavitelných ploch směrem k ulicím Pod Zahradami, Západní a K Očnímu. Kupující souhlasí s tím, že Prodávající je oprávněn umístit potřebnou infrastrukturu na Pozemcích v rozsahu vymezeném přílohou č. 9 Smlouvy. Prodávající se zavazuje vybudovat sjezd na ulici Obránců míru, tj. na pozemku parc. č. 3368/8 ve stavebně technickém stavu, umožňující jeho využívání Kupujícím pro staveništní dopravu, v rámci První etapy realizace Projektu, nejpozději do 1. 4. 2028 (tedy 2 měsíce před předpokládaným termínem zahájení První etapy realizace Projektu). Prodávající se dále zavazuje tento sjezd stavebně dokončit, včetně finální povrchové úpravy nejpozději do 30. 4. 2030 (tedy 2 měsíce před předpokládaným termínem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro objekty bytových domů, technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti realizované v První etapě realizace Projektu), pokud se smluvní strany, s ohledem na věcný a časový průběh První etapy realizace Projektu, nedohodnou jinak.
- 8.3. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou podporu a součinnost, kterou lze po něm po právu požadovat, ke splnění jeho závazků založených Smlouvou, zejména pak ke splnění závazku spočívajícího v přípravě a v realizaci Projektu dle Harmonogramu až do doby vydání kolaudačního rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické a dopravní infrastruktury, objekty občanské vybavenosti, realizované v obou etapách. Bude-li to třeba, Prodávající udělí Kupujícímu řádný souhlas dle ust. § 187 zákona č. 283/2021 Sb. s realizací Projektu na prodáváných Pozemcích, v nezbytném rozsahu zřídí věcná břemena ve prospěch vlastníků či správců inženýrských sítí, jež nebudou převáděny do vlastnictví Prodávajícího dle odst. 8.8. tohoto článku Smlouvy, a které budou vybudovány na služebných pozemcích ve vlastnictví Prodávajícího s jeho předchozím

souhlasem.

8.4. Kupující prohlašuje, že k okamžiku uzavření Smlouvy je mu dobře znám stav Pozemků a tyto v tomto stavu kupuje a do svého vlastnictví nabývá.

8.5. Kupující je povinen učinit tyto dílčí kroky v přípravě a realizaci Projektu následovně:

- zpracovat projektovou dokumentaci pro získání povolení záměru (stavby) do 12 měsíců od uzavření Smlouvy, tuto průběžně konzultovat s Prodávajícím a předložit Prodávajícímu konečnou verzi projektové dokumentace, včetně vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů před podáním žádosti o povolení záměru (stavby) k posouzení jejího souladu se základními parametry Studie,
- podat řádnou a úplnou žádost o vydání povolení záměru (stavby) v souladu s příslušnou právní úpravou provedenou ke dni uzavření Smlouvy zákonem č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcími předpisy do 15 měsíců od uzavření Smlouvy pro realizaci Projektu ve dvou etapách, s cílem získat pravomocné povolení záměru (stavby) do 15 měsíců ode dne, k němuž Kupující podá žádost o povolení záměru (stavby),
- zahájit První etapu realizace Projektu do 1 měsíce od nabytí právní moci povolení záměru (stavby), ledaže klimatické podmínky neumožní provádění stavebních prací, pak Kupující není v prodlení s plněním smluvně povinností a dochází ke změně termínu o dobu trvání nepříznivých klimatických podmínek dle odst. 8.6. tohoto článku Smlouvy,
- získat kolaudační rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti, realizované v První etapě realizace Projektu do 24 měsíců od právní moci rozhodnutí o povolení záměru,
- získat kolaudační rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti, realizované ve Druhé etapě realizace Projektu do 42 měsíců od zahájení První etapy realizace Projektu.

8.6. Smluvní strany se dohodly, že dochází bez dalšího k automatickému prodloužení všech lhůt dle Smlouvy a úpravě Harmonogramu o dobu trvání okolností vzniklých z důvodů neležících na straně Kupujícího objektivně znemožňujících projekční přípravu, zhotovení, dokončení a užívání bytových domů, objektů dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektů občanské vybavenosti v jednotlivých etapách realizace Projektu, například v důsledku opomenutí či nečinnosti dotčených orgánů státní správy, či vlastníků dopravní, a nebo technické infrastruktury, v důsledku jednání třetích osob, a nebo procesních úkonů účastníku stavebního řízení, v důsledku nenabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP do 30. 6. 2026, v důsledku existence archeologických nálezů, či jiných případů vyšší moci vymezených v čl. 13. Smlouvy. Pro odstranění všech pochybností Smluvní strany prohlašují, že pokud dojde ke vzniku jakékoliv z okolností popsaných výše, není Kupující v prodlení s plněním svých povinností realizovat Projekt v souladu s Harmonogramem a Prodávajícímu nevzniká nárok na smluvní pokutu dle čl. 10., odst. 10.2. písm. c) Smlouvy, ani právo odstoupit od Smlouvy dle čl. 11., odst. 11.1. písm. c) Smlouvy, avšak smluvním stranám svědčí právo odstoupit od Smlouvy dle čl. 11., odst. 11.3. Smlouvy.

8.7. Kupující se zavazuje při zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru:

- 1) umístit, v souladu se Studií objekt občanské vybavenosti o stejné výměře v místě nyní situovaného trojúhelníkového objektu, jehož prostory budou sloužit k poskytování služeb občanům a k podpoře komunitního života, a který bude dokončen v rámci Druhé etapy realizace Projektu
- 2) vymezit hierarchii pobytoých a vegetačních ploch pro podporu komunitního života (rozdělení pobytoých, průchozích, veřejných prostranství a poloveřejných ploch vhodnou krajinářskou úpravou), v rámci dopracování krajinářské části,
- 3) vybudovat dočasné dopravní napojení na ulici Polní pro rezidenty v rámci dokončené První etapy realizace Projektu,

- 4) koordinovat projekční a stavební činnosti ve vztahu k záměru Prodávajícího vybudovat parkovací stání na pozemcích parc. č. 3363/33, 3363/34, 3363/3 a 3364/4 a sjezd na ulici Obránců míru v rozsahu uvedeném v odst. 8.2. tohoto článku Smlouvy,
- 5) dodržet materiálové a architektonické řešení navržené Studií - dodržení čitelnosti prostoru a preciznosti a čistoty architektury objektů, tedy nejen materiality, ale zejména působení horizontál, subtilnost, proporce, jednoduché detaily a pohledovou čistotu objektů i celého prostředí,
- 6) umožnit napojení všech bytových domů na optickou síť města Kopřivnice, kterou provozuje Kabelová televize Kopřivnice, s.r.o.; napojení vybuduje Prodávající na své náklady,
- 7) umožnit napojení všech bytových domů na síť centrálního zásobování teplem, kterou provozuje TEPI.O Kopřivnice s.r.o.; napojení k odběrným místům vybuduje Prodávající na své náklady,
- 8) zpracovat úpravy Studie před započatím projekčních prací, kterými bude:
- a) ve všech bytových domech doplněn další vchod do bytového domu pro vstup a výstup do vnitrobloku,
 - b) provedeno zvýšení křižovatky a provedena změna umístění chodníků u sjezdu z ulice Obránců míru,
 - c) doplněno provedení výsadby stromořadí na hlavních ulicích.

8.8. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení realizace Projektu v obou Etapách realizace Projektu uzavřou smlouvu, kterou Prodávající koupí zpět do svého výlučného vlastnictví Pozemky, či jejich části oddělené geometrickým plánem, jejichž předběžný rozsah je vyznačen v Příloze č. 8 Smlouvy (pracovně označeno v příloze jako veřejné vlastnictví), dále objekty dopravní, technické a zelené infrastruktury (zejména veřejně přístupné účelové komunikace, dopravní a informační značení, veřejné osvětlení, splaškovou a dešťovou kanalizaci), bez ohledu na to, zda budou samostatnou nemovitou nebo movitou věcí, nebo součástí převáděného Pozemku, za podmínky, že tyto objekty budou zhotoveny v souladu s přílohou č. 5 Smlouvy, kterou jsou stanoveny minimální technické parametry infrastruktury, řádně zkolaudovány a odstraněny případné vady, zjištěné v průběhu kolaudačního řízení.

Výše kupní ceny jednoho objektu dopravní, technické a zelené infrastruktury nepřesáhne částku 10 000 Kč bez DPH a celková výše kupních cen převáděných objektů dopravní, technické a zelené infrastruktury nepřesáhne částku 100 000 Kč bez DPH.

Pozemky, či jejich části oddělené geometrickým plánem, v předběžném rozsahu dle zákresu, který tvoří přílohu č. 8 Smlouvy, výlučně ty, na nichž budou umístěny převáděné objekty, anebo ty, které svým účelem užívání budou veřejným prostranstvím dle ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., budou prodány Kupujícím zpět Prodávajícímu za kupní cenu za 1 m² ve výši ujednané v čl. 6., odst. 6.1. Smlouvy, sníženou o částku, kterou Prodávající uhradí Kupujícím dle čl. 11., odst. 11.2., písm. g), písm. h) ve spojení s odst. 11.6. Smlouvy z právního důvodu slevy z Kupní ceny uplatněné Kupujícím, přičemž toto snížení se neuplatní v rozsahu, v jakém Kupující vynaložil náklady ve výši stanovené soudním znalcem, dle čl. 11., odst. 11.2., písm. g) a písm. h) Smlouvy na odstranění takových vad Pozemků. Předběžný rozsah Pozemků, které budou převedeny zpět do vlastnictví Prodávajícího za kupní cenu dle předchozí věty Smlouvy, je proveden zákresem, který tvoří přílohu č. 8 Smlouvy.

9.

NÁVRH NA VKLAD A NOVÁ SMLOUVA

9.1. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva pro Kupujícího k Pozemkům podepíše Prodávající spolu s Kupujícím do patnácti (15) pracovních dnů ode dne nabytí právní moci povolení záměru (stavby). Návrh na zápis vkladu vlastnického práva bude vypracován Prodávajícím. Návrh na zápis vkladu vlastnického práva doručí na příslušné katastrální pracoviště Prodávající nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, k němuž Smlouva nabyde účinnosti v plném rozsahu. Kupující se zavazuje uhradit poplatky spojené s řízením o povolení a zapsání vkladu vlastnického práva k Pozemkům.

9.2. Výpisem z katastru nemovitostí bude osvědčeno, že Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví Kupujícího a na tomto výpisu v souvislosti s Pozemky nebo kteroukoliv jejich částí nebudou zapsána žádná zatížení, věcná práva, která se zapisují do katastru nemovitostí, vyjma těch, která vzal Kupující na vědomí při uzavření Smlouvy nebo těch, která byla zapsána do katastru nemovitostí po uzavření Smlouvy za předchozího souhlasu Kupujícího, nebo věcných práv vzniklých ze zákona netýkajících se Prodávajícího, anebo věcných práv zřízených postupem dle zák. č. 184/2006 Sb., zákona o vyvlastnění, a to za předpokladu, že Kupující byl o okolnostech vzniku těchto práv, či o zahájení řízení dle zák. č. 184/2006 Sb. Prodávajícím bezodkladně informován.

9.3. Pro případ, že zápis vkladu vlastnického práva podle Smlouvy bude Katastrálním úřadem zamítnut z důvodu existence právních vad Smlouvy, zjištěných při výkonu jeho přezkumné činnosti v rámci řízení o povolení vkladu dle ust. § 17 zákona č. 256/2013 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, Smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o prodeji Pozemků znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, jimiž budou odstraněny zjištěné právní vady Smlouvy, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn.

10.

UTVRZENÍ A ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

10.1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je povinen zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 150 000 Kč pro případ, že nastane skutečnost popsaná pod písm. a) tohoto odstavce Smlouvy a smluvní pokutu ve výši 90 000 Kč za každý den prodlení pro případ, že nastane kterákoliv ze skutečností popsanych pod písm. b) až písm. c) tohoto odstavce Smlouvy:

- a) porušení závazku Prodávajícího nezatížit Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob a nepřevést vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu dle čl. 8., odst. 8.2. Smlouvy;
- b) porušení závazku Prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 9., odst. 9.3. Smlouvy;
- c) porušení závazku Prodávajícího podat návrh na zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle čl. 9. odst. 9.1. Smlouvy;
- d) porušení závazku Prodávajícího vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku zákazu zatížení a zcizení dle čl. 10. odst. 10.5. ve spojení s odst. 10.8. téhož článku Smlouvy;
- e) porušení závazku Prodávajícího vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě dle čl. 10. odst. 10.6. ve spojení s odst. 10.8. téhož článku Smlouvy.

10.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 90 000 Kč za každý den prodlení pro případ, že nastane kterákoliv ze skutečností popsanych pod písm. a) až písm. c) tohoto odstavce Smlouvy:

- a) porušení závazku Kupujícího zaplatit sjednanou Kupní cenu ve výši a způsobem ujednaným v čl. 6. a v čl. 7. Smlouvy;
- b) porušení závazku Kupujícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 9., odst. 9.3. Smlouvy;
- c) nesplnění kteréhokoliv ze závazků Kupujícího ujednaných v čl. 8., odst. 8.5. Smlouvy (s přihlédnutím k ujednání o automatickém prodloužení lhůt dle čl. 8., odst. 8.6. Smlouvy).

10.3. Smluvní strany se dohodly, že právo na zaplacení smluvní pokuty oprávněné Smluvní straně nevzniká, jestliže porušující Smluvní strana odstraní důvody porušení závazku, anebo následky porušení závazku – pokud je to možné – v dodatečně lhůtě šedesáti (60) dnu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodly, že toto ujednání se netýká smluvního ujednání, obsaženého v odst. 10.2. písm. a) tohoto článku Smlouvy.

10.4. Smluvní strany se dohodly, že sjednané smluvní pokuty, co do důvodu vzniku práva na jejich zaplacení

a co do jejich výše mají motivační a sankční povahu, s cílem působit preventivně k dosažení účelu Smlouvy tak, aby smluvní strany podle Smlouvy jednaly a plnily. Sjednané smluvní pokuty nemají vliv na povinnost porušující smluvní strany nahradit druhé smluvní straně škodu vzniklou porušením smluvní povinnosti, k němuž se sjednaná smluvní pokuta vztahuje.

10.5. Prodávající a Kupující touto Smlouvou zřizují v souladu s ust. § 1761 ObčZ tato věcná práva:

- a) zákaz zatížení Pozemku spočívající v nemožnosti Kupujícího bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího zatížit Pozemky jakýmkoliv věcnými právy třetích osob s výjimkou sjednání věcných břemen zřízených výlučně za účelem napojení Pozemku na veřejné komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, nebo napojení Pozemku na inženýrské sítě z důvodu řádného užívání Pozemku;
- b) zákaz zcizení Pozemku spočívající v nemožnosti Kupujícího převést Pozemky do vlastnictví třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího.

Zákaz zatížení a zákaz zcizení se zřizují jakožto věcná práva na dobu určitou, počínaje dnem jejich vzniku a konče dnem 31. 12. 2033. Pokud Kupující získá kolaudační rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti realizované v První etapě realizace Projektu před tímto datem zanikají zákaz zatížení a zákaz zcizení ke dni nabytí právní moci takového kolaudačního rozhodnutí ohledně Pozemků, (jejich částí) na kterých bude realizována výstavba objektu bytových domů, objektu dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektu občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8., odst. 8.8. Smlouvy, ke kterým se vztahuje uvedené kolaudační rozhodnutí.

Za podmínky, že ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti realizované v První etapě realizace Projektu bude zahájena Druhá etapa realizace Projektu v rozsahu provedení inženýrských sítí (dokončení hlavních řadů) a IITÚ v potřebném rozsahu, v provedení komunikací (bez finálních povrchových vrstev) ve stavu a rozsahu nezbytném pro realizaci Druhé etapy realizace Projektu, pak zanikají k tomuto okamžiku zákaz zatížení a zákaz zcizení i ohledně zbývajících Pozemků (jejich částí), na kterých bude realizována výstavba objektu bytových domů, objektu dopravní, technické a zelené infrastruktury a objektu občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8., odst. 8.8. Smlouvy, ve Druhé etapě realizace Projektu. Pokud tato podmínka nebude splněna ke dni nabytí právní moci v tomto odstavci uvedeného kolaudačního rozhodnutí, zákaz zatížení a zákaz zcizení ohledně zbývajících Pozemků (jejich částí), na kterých bude realizována výstavba objektu bytových domů, objektu dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektu občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8. odst., 8.8. Smlouvy, zaniknou ke dni splnění této podmínky. Prodávající je povinen vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o jejich zániku, pro účely jejich výmazu z katastru nemovitostí, v souladu s odst. 10.8. tohoto článku Smlouvy. Zákaz zatížení a zákaz zcizení budou zapsány v evidenci katastru nemovitostí současně s vkladem vlastnického práva pro Kupujícího.

10.6. Smluvní strany se dohodly na sjednání výhrady zpětné koupě na dobu určitou, počínaje dnem jejího vzniku a konče dnem 31. 12. 2033. Pokud Kupující získá kolaudační rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti realizované v První etapě realizace Projektu před tímto datem, pak výhrada zpětné koupě zaniká ke dni nabytí právní moci takového kolaudačního rozhodnutí ohledně všech Pozemků (jejich částí), na kterých bude realizována výstavba objektu bytových domů, objektu technické, dopravní a zelené infrastruktury, objektu občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8., odst. 8.8. Smlouvy, ke kterým se vztahuje uvedené kolaudační rozhodnutí.

Za podmínky, že ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro objekty bytových domů, objekty technické, dopravní a zelené infrastruktury, objekty občanské vybavenosti, realizované v První etapě realizace Projektu bude zahájena Druhá etapa realizace Projektu v rozsahu provedení inženýrských sítí (dokončení hlavních řadů) a IITÚ v potřebném rozsahu a provedení komunikací (bez finálních povrchových vrstev) ve stavu a rozsahu nezbytném pro realizaci Druhé etapy realizace

Projektu pak zaniká k tomuto okamžiku výhrada zpětné koupě i ohledně zbývajících Pozemků (jejich částí), na kterých bude realizována výstavba objektů bytových domů, objektů dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektů občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8., odst. 8.8. Smlouvy, ve Druhé etapě realizace Projektu. Pokud tato podmínka nebude splněna ke dni nabytí právní moci v tomto odstavci uvedeného kolaudačního rozhodnutí, výhrada zpětné koupě ohledně zbývajících Pozemků (jejich částí), na kterých bude realizována výstavba objektů bytových domů, objektů dopravní, technické a zelené infrastruktury, objektů občanské vybavenosti, jež nebudou předmětem převodu dle čl. 8., odst. 8.8. Smlouvy, ve Druhé etapě realizace Projektu zanikne ke dni splnění této podmínky. Prodávající je povinen vystavit Kupujícímu potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě pro účely jejího výmazu z katastru nemovitostí v souladu s odst. 10.8. tohoto článku Smlouvy. Výhrada zpětné koupě bude zapsána v evidenci katastru nemovitostí současně s vkladem vlastnického práva pro Kupujícího.

Zřízením výhrady zpětné koupě, jakožto věcného převoditelného práva zavazujícího i právní nástupce Prodávajícího a Kupujícího, je založena Kupujícímu povinnost převést Pozemky zpět do vlastnictví Prodávajícího za úplatu ve výši 46 753 740 Kč (slovy: čtyřicetšestmilionůsedmsetpadesáttritisícdmsetčtyřicetkorunčeských) odpovídající výši Kupní ceny zaplacené Kupujícím Prodávajícímu dle Smlouvy, zvýšené o tržní hodnotu rozestavěných či dokončených staveb realizovaných Kupujícím na Pozemcích určenou znaleckým posudkem vypracovaným k datu uplatnění práva výhrady zpětné koupě, a to znalcem, na němž se smluvní strany shodnou. Pokud nedojde k dohodě na společném znalci, určí si každá ze smluvních stran svého znalce a výše tržní hodnoty rozestavěných a dokončených staveb bude určena průměrem tržních hodnot stanovených oběma znaleckými posudky. V případě, že Prodávající nepřevéde právo uplatnit výhradu zpětné koupě na třetí osobu, uhradí Prodávající Kupujícímu úplatu do šedesáti (60) pracovních dnů ode dne, kdy bude smluvním stranám doručena listina osvědčující provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Prodávajícího. V případě, že Prodávající převede právo výhrady zpětné koupě na třetí osobu, složí tato třetí osoba úplatu na k tomuto účelu zřízený bankovní účet do úschovy do šedesáti (60) pracovních dnů po prokazatelném doručení písemné výzvy k uplatnění práva výhrady zpětné koupě Kupujícímu s tím, že Úplata bude Kupujícímu z úschovy vyplacena do šedesáti (60) pracovních dnů, kdy bude schovateli doručena listina osvědčující provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro tuto třetí osobu, na kterou bylo právo výhrady zpětné koupě převedeno. Smluvní strany se zavazují, si poskytnout potřebnou součinnost při kreaci listin potřebných pro provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Prodávajícího, potažmo třetí osobu, jakož i kreaci listin za účelem složení úplaty do úschovy a následného vyplacení Kupujícímu, pokud dojde k převodu práva výhrady zpětné koupě na třetí osobu.

Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn převést právo výhrady zpětné koupě výlučně na jím ovládanou právnickou osobu, jejímž bude jediným zřizovatelem, či jediným společníkem, a to výhradně v případě, že došlo ke splnění podmínek pro uplatnění výhrady zpětné koupě dle čl. 10., odst. 10.7 Smlouvy.

- 10.7. Prodávající, či třetí osoba jsou oprávněni uplatnit výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu výlučně v případě, že:
- a) Kupující nesplní kterýkoliv ze závazků Kupujícího ujednaných v čl. 8., odst. 8.5. Smlouvy (s přihlédnutím k ujednání o automatickém prodloužení lhůt dle čl. 8., odst. 8.6. Smlouvy).
- 10.8. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě, zákazu zatížení a zákazu zcizení a poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost pro provedení výmazu těchto věcných práv z katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady související s provedením zápisu a výmazu těchto věcných práv z katastru nemovitostí uhradí Kupující.

11.

ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

11.1. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy:

a) v případě porušení závazku Kupujícího zaplatit Kupní cenu Pozemků ve výši a způsobem ujednanými v čl. 6. a v čl. 7. Smlouvy,

anebo

b) v případě porušení závazku Kupujícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 9., odst. 9.3. Smlouvy,

anebo

c) v případě nesplnění kteréhokoliv ze závazku Kupujícího ujednaných v čl. 8., odst. 8.5. Smlouvy (s přihlédnutím k ujednání o automatickém prodloužení lhůt dle čl. 8., odst. 8.6. Smlouvy),

anebo

d) v případě, že bude zjištěna, mezi smluvními stranami nesporná, neplatnost (neúčinnost) limitace povinnosti Prodávajícího k náhradě škody, či k poskytnutí slevy z Kupní ceny, ujednaná v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy a náklady na odstranění vad Pozemků zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. g) tohoto článku Smlouvy přesáhnou, a to samostatně nebo v součtu s náklady na odstranění vad zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. h) tohoto článku Smlouvy částku ujednanou v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy,

anebo

e) v případě, že bude zjištěna, mezi smluvními stranami nesporná, neplatnost (neúčinnost) limitace povinnosti Prodávajícího k náhradě škody, či k poskytnutí slevy z Kupní ceny, ujednaná v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy a náklady na odstranění vad Pozemků zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. h) tohoto článku Smlouvy přesáhnou, a to samostatně nebo v součtu s náklady na odstranění vad zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. g) tohoto článku Smlouvy částku ujednanou v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy.

11.2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy:

a) v případě porušení závazku Prodávajícího nezatížit Pozemky žádnými věcnými ani obligačními právy třetích osob, anebo závazek nepřevést vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu, ujednaný v čl. 8., odst. 8.2. Smlouvy,

anebo

b) v případě porušení závazku Prodávajícího ukončit trvání stávajících nájemních smluv k Pozemkům dle čl. 8., odst. 8.1., písm. g) Smlouvy, nebo v případě porušení závazku Prodávajícího poskytnout součinnost v rozsahu vymezeném druhou větou odst. 8.3., článku 8. Smlouvy,

anebo

c) v případě porušení závazku Prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu v souladu s čl. 9., odst. 9.3. Smlouvy,

anebo

d) v případě porušení závazku Prodávajícího podat návrh na zápis vkladu vlastnického práva pro Kupujícího v souladu s čl. 9. odst. 9.1. Smlouvy,

anebo

e) v případě porušení závazku Prodávajícího vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku zákazu zatížení a zeizení dle čl. 10. odst. 10.5. a odst. 10. 8. Smlouvy,

anebo

f) v případě porušení závazku Prodávajícího vystavit Kupujícímu písemné potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě dle čl. 10. odst. 10.6. a odst. 10.8. Smlouvy,

anebo

g) v případě, že Kupující zjistí po nabytí částečné účinnosti Smlouvy dle čl. 13., odst. 13.5. Smlouvy, že se na Pozemcích, či pod jejich povrchem nacházejí stavby, či jiné předměty a bylo by nezbytné provést pro dosažení účelu stanoveného v čl. 3. Smlouvy odstranění staveb, či jiných předmětů, přičemž náklady na odstranění těchto věcných vad, stanovené znaleckým posudkem, vypracovaným soudním znalcem určeným Kupujícím, by přesáhly (a to samostatně, nebo v součtu s náklady na odstranění vad zjištěnými dle odst. 11.2. písm. h) tohoto článku Smlouvy) částku ujednanou v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany dohodly, že Kupující nese ze svého náklady na odstranění těchto vad do výše 1 000 000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není oprávněn odstoupit od Smlouvy ohledně Pozemků (jejich částí), na nichž se již nacházejí rozestavěné objekty bytových domů (alespoň dokončena základová deska objektu), anebo rozestavěné objekty občanské vybavenosti (alespoň dokončeny základy objektu), anebo objekty dopravní, technické a zelené infrastruktury v kterékoliv Etapě realizace Projektu,

anebo

h) v případě, že Kupující zjistí po nabytí částečné účinnosti Smlouvy dle čl. 13., odst. 13.5. Smlouvy, že Pozemky jsou kontaminovány látkami, jejichž obsah, či množství by byly v rozporu s příslušnými právními předpisy, či normami a bylo by nezbytné pro dosažení účelu stanoveného v čl. 3. Smlouvy provést dekontaminaci pozemků a náklady na odstranění zjištěných ekologických vad stanovené znaleckým posudkem, vypracovaným soudním znalcem určeným Kupujícím by přesáhly (a to samostatně, nebo v součtu s náklady na odstranění vad zjištěnými dle odst. 11.2. písm. g) tohoto článku Smlouvy) částku ujednanou v odst. 11.6. tohoto článku Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Kupující nese ze svého náklady na odstranění těchto vad do výše 1 000 000 Kč. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není oprávněn odstoupit od Smlouvy ohledně Pozemků (jejich částí), na nichž se již nacházejí rozestavěné objekty bytových domů (alespoň dokončena základová deska objektu), anebo objekty občanské vybavenosti (alespoň dokončeny základy objektu), anebo objekty dopravní, technické a zelené infrastruktury v kterékoliv Etapě realizace Projektu.

Prodávající umožní Kupujícímu provést potřebné průzkumy Pozemků za účelem zjištění (ne) existence staveb, jiných předmětů, anebo jejich kontaminace od okamžiku nabytí částečné účinnosti Smlouvy dle čl. 13., odst. 13.5. do doby rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch kupujícího v katastru nemovitostí. Náklady spojené s provedením průzkumů Pozemků nese Kupující ze svého a nesvědčí mu právo na jejich úhradu ze strany Prodávajícího.

11.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud by existence jakékoliv z okolností, vylučujících odpovědnost Kupujícího za zpoždění, anebo neplnění závazků dle čl. 8., odst. 8.6. ve spojení s čl. 12. Smlouvy trvala déle než 24 měsíců, po kteroužto dobu by Kupující nebyl schopen řádně a včas realizovat Projekt, je každá ze smluvních stran oprávněna odstoupit od Smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

11.4. Smluvní strany se dohodly, že jsou oprávněny od Smlouvy odstoupit pouze z důvodů ve Smlouvě sjednaných, že vylučují použití všech zákonných ustanovení, kterými se stanoví důvody pro ukončení smlouvy odchýlně od Smlouvy, zejména pak ustanovení § 1977 až § 1979, § 2002 až § 2004 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, a že jsou oprávněny od Smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu (nejpozději však do šesti (6) měsíců) poté, co se o důvodech zakládajících právo odstoupit dozvěděly, či mohly dozvědět.

11.5. Zrušením Smlouvy odstoupením nezanikají nároky Smluvních stran na zaplacení smluvní pokuty v rozsahu a výši ujednanými v čl. 10. Smlouvy.

11.6. Smluvní strany se dohodly na limitaci povinnosti Prodávajícího k náhradě škody, či k poskytnutí slevy z Kupní ceny v případě vad Pozemků zjištěných Kupujícím tak, že maximální výše povinnosti k náhradě škody, či k poskytnutí slevy z Kupní ceny, v případě vad zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. g) tohoto článku Smlouvy, nebo v případě vad zjištěných Kupujícím dle odst. 11.2., písm. h) tohoto článku Smlouvy, činí v souhrnu nejvýše částku 8 000 000 Kč bez DPH.

12. VYŠŠÍ MOC

- 12.1. Žádná ze Smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazku založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi něž mimo jiné patří nález archeologických předmětů a jiných objektů nacházejících se v/na Pozemcích, válka, mobilizace, stávka, požár, záplavy a jiné objektivní okolnosti ležící mimo kontrolu té které Smluvní strany. Smluvní strany se dohodly, že o dobu trvání těchto okolností se prodlužuje doba a lhůty plnění příslušných závazků.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Uzavřením Smlouvy pozbývají platností veškerá předchozí ujednání Smluvních stran, týkající se předmětu a obsahu Smlouvy, činěná jak ústní, tak písemnou formou. Pokud by Smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platným právním předpisem, v důsledku čehož by mohla být Smlouva posuzována jakožto neplatná, považuje se toto ustanovení za samostatné a Smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala. V každém případě se však Kupující a Prodávající zavazují projednat nové znění, které by identifikovanou vadu odstranilo a Smlouvu v tomto duchu doplnit, popř. ji podepsat opakovaně.
- 13.2. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit ji svědčící pohledávku (její část) za druhou smluvní stranou vzniklou ze Smlouvy, či ve spojitosti s ní, třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu povinné smluvní strany.
- 13.3. Smluvní strany se dohodly na zákazu započtení vzájemných pohledávek vzniklých ze Smlouvy, či ve spojitosti s ní, jednostranným prohlášením jedné ze smluvních stran.
- 13.4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu a všechna vyhotovení tvoří dohromady jeden právní dokument. Jednotlivé listy Smlouvy jsou signovány Smluvními stranami. Prodávající obdrží dvě vyhotovení Smlouvy, z nichž jedno vyhotovení Smlouvy je určeno pro Katastrální úřad. Kupující obdrží dvě vyhotovení Smlouvy.
- 13.5. Smlouva je uzavřena a nabývá částečně účinnosti jejím podpisem osobami oprávněnými jednat v zastoupení Smluvních stran a dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ust. § 6 zákona č. 340/2015 Sb. Smlouva nabývá účinnosti v plném rozsahu řádným splněním obou kumulativních podmínek, ujednaných v čl. 3. Smlouvy, jejichž splněním nabude účinnosti smluvní ujednání, obsažené v čl. 5. Smlouvy, upravující převod vlastnického práva k Pozemkům. Smlouva nabývá věcně právních účinků k Pozemkům zápisem vkladu vlastnického práva pro Kupujícího, zápisem zákazu zatížení a zcizení, zápisem výhrady zpětné koupě do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.
- 13.6. Smluvní strany se dohodly, že za den předání Předmětu koupě do užívání Kupujícímu se považuje den, v němž nabude právní moci povolení záměru (stavby), k tomuto dni přechází nebezpečí škody na Předmětu koupě z Prodávajícího na Kupujícího.
- 13.7. Přílohy (pevně nespojené se Smlouvou), které tvoří nedílnou součást Smlouvy:

Příloha č. 1 – Harmonogram přípravy a realizace Projektu.

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí.

Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku Kupujícího

Příloha č. 4 – Podmínky a regulace zástavby lokality Kopřivnice – západ

Příloha č. 5 – Minimální technické parametry technické infrastruktury

Příloha č. 6 – Seznam nájemních smluv

Příloha č. 7 – Studie

Příloha č. 8 – Grafický zakres Pozemků, objektů technické a dopravní infrastruktury převáděných Kupujícím do vlastnictví Prodávajícího dle čl. 8. odst. 8.8. Smlouvy

Příloha č. 9 – Grafický zakres infrastruktury budované Prodávajícím dle čl. 8. odst. 8.2. Smlouvy

Příloha č. 10 – Grafický zakres prodáváných Pozemků, včetně inženýrských sítí

Příloha č. 11 – etapizace Projektu

14.

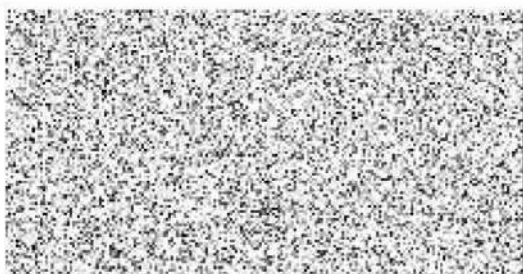
DOLOŽKA PLATNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ

DLE UST. § 41 ZÁKONA č. 128/2000 Sb., O OBCÍCH, V PLATNÉM ZNĚNÍ

O uzavření Smlouvy rozhodlo na straně Prodávajícího Zastupitelstvo města Kopřivnice svým usnesením č. 4.13./20./ZM./2026 ze dne 25.6.2026.

V Kopřivnici dne 26.6.2026

V Ostravě dne 25.6.2026



Město Kopřivnice

Bc. Adam Hanus,
starosta



JTA exclusive, spol. s r.o.

Ing. Alan Jančík,
jednatel společnosti



JTA exclusive, spol. s r.o.

Mgr. Michal Mitura,
jednatel společnosti



HARMONOGRAM VÝSTAVBY

[illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 10:55:02

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 3/2026 pro Město Kopřivnice

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599565 Kopřivnice

Kat.území: 669393 Kopřivnice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice	00298077	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
283/15	1088	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
284	2201	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3363/1	316	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
3364/1	4530	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3367/7	7293	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3367/8	281	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
3367/9	33	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 58/1992 ze dne 16.12.1991.

POLVZ:80/1992

Z-6100080/1992-804

Pro: Město Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 00298077

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 27.5.1993, § 1.

POLVZ:232/1993

Z-6100232/1993-804

Pro: Město Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 00298077

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) § 1 ze dne 26.05.2003.

Z-3952/2003-804

Pro: Město Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 00298077

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2026 10:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599565 Kopřivnice

Kat.území: 669393 Kopřivnice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) § 1 ze dne 28.06.2005.

Z-8079/2005-804

Pro: Město Kopřivnice, Štefánikova 1163/12, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 00298077

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
284	64400	2201
3364/1	64400	4530
3367/7	64400	7293
3367/8	64400	281
3367/9	64400	33

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.05.2026 11:17:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl C, vložka 36005

Datum vzniku a zápisu:	1. dubna 2010
Spisová značka:	C 36005 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní firma:	JTA exclusive, spol. s r.o.
Sídlo:	Petřkovická 861/5, Petřkovice, 725 29 Ostrava
Identifikační číslo:	286 19 935
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Výroba elektřiny
Statutární orgán:	
Jednatel:	Ing. ALAN JANČÍK , dat. nar. 6. května 1968 Na Hříbovci 648, 747 14 Markvartovice Den vzniku funkce: 1. dubna 2010
jednatel:	Mgr. MICHAL MITURA , dat. nar. 29. prosince 1984 Údolní 909/46a, Petřkovice, 725 29 Ostrava Den vzniku funkce: 12. září 2017
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost ve všech záležitostech samostatně, krom případů kdy je předmětem právního jednání: - nabývání či převod nemovitosti; - uzavření smlouvy o úvěru, zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy ohledně závazku převyšujícího 300.000,- Kč, slovy: třistatisíc korun českých; - uzavření smlouvy o prodeji závodu nebo jeho části, nebo smlouvy o pachtu závodu; - kapitálová účast společnosti v jiných právnických osobách, zejména jednání, jehož předmětem je převod podílu na jiné právnické osobě, kmenových listů či akcií; - uzavření zástavní smlouvy týkající se majetku společnosti a jiných smluv, jimiž jsou nemovitosti, podíl na jiné právnické osobě, nebo akcie v majetku společnosti zatěžovány věcnými právy; - převzetí ručitelského závazku, kdy v těchto případech zastupují a podepisují jménem společnosti vždy oba její jednatele společně.
	Počet členů statutárního orgánu: 2
Společníci:	
Společník:	Ing. ALAN JANČÍK , dat. nar. 6. května 1968 Na Hříbovci 648, 747 14 Markvartovice
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Podmínky regulace zástavby lokality Kopřivnice – Západ

Textová část

Závazné, které Zájemce prokáže v rámci Studie využití území:

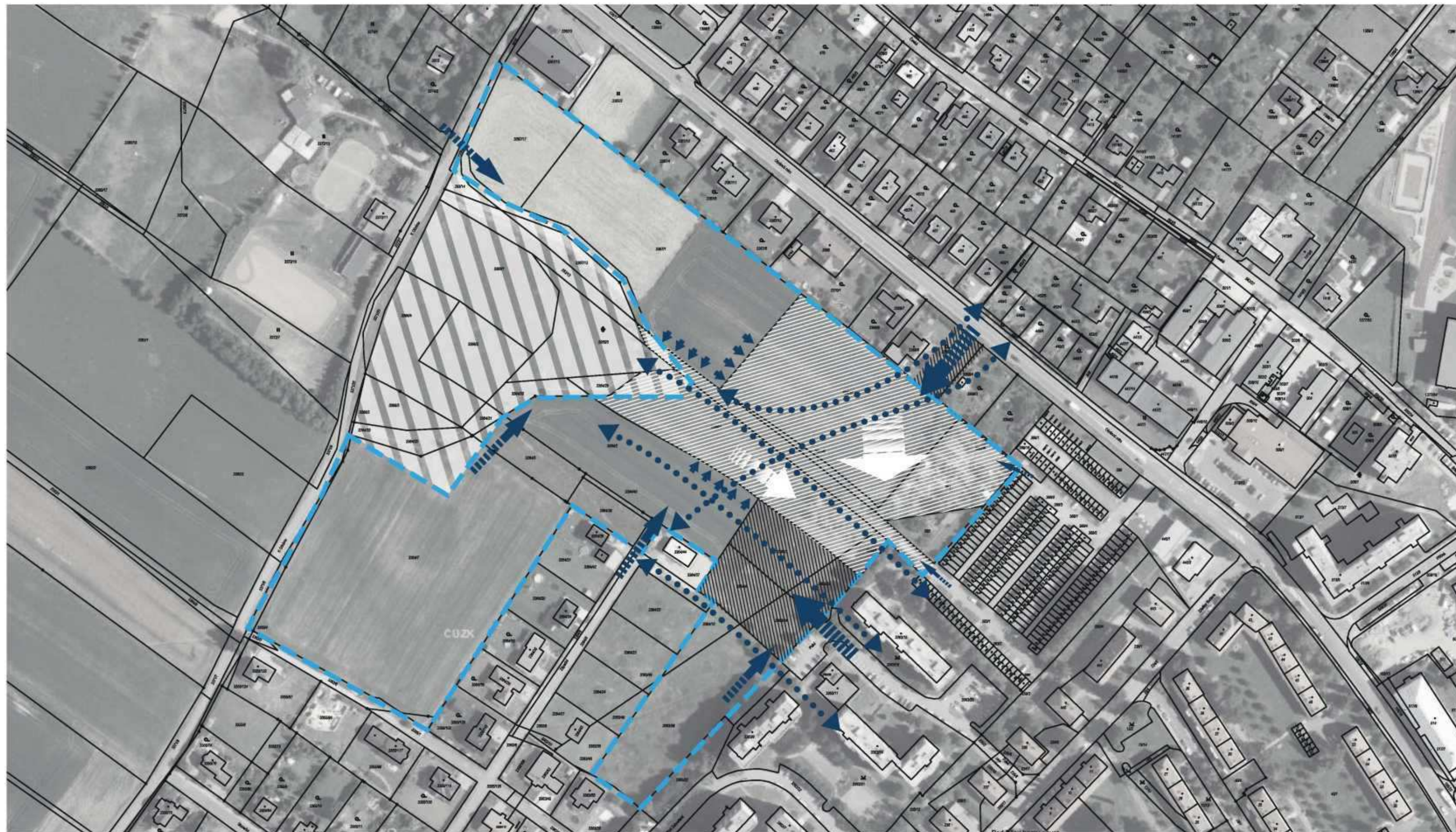
1. Návrh zástavby bude v souladu s Grafickou částí regulačních podmínek uvedenou níže v této Příloze.
2. Území bude členěno jednoduchou přehlednou otevřenou kostrou komunikací s dominantním silničním a pěším napojením z ulice Obránců míru a z ulice Polní. Návrh bude respektovat možnost budoucího silničního a pěšího napojení navazujících částí zastavitelného území ve směru k ulicím Pod Zahradami, Západní a K Očnmu tak, jak je vyznačeno v Grafické části regulačních podmínek.
3. V případě návrhu zástavby vyšší než 12 m od rostlého terénu, bude zástavba koncipována s výškovou gradací (od přilehlých RD na severozápadu a severovýchodu k výškové bytové zástavbě sídliště). Objekty mohou mít výšku maximálně 16 metrů a budou tak nižší než nejbližších bytové domy na ulici Polní.
4. Urbanistické řešení návrhu bude obsahovat veřejná pobytová prostranství městského charakteru a zakomponované herní prvky či hřiště pro děti předškolního a děti školního věku dle „Zásad pro návrh dětských hřišť a přilehlých ploch“.
5. Materiálové řešení zpevněných ploch, prostranství, osazení a výběr mobiliáře a prvků ve veřejném prostoru a řešení zeleně bude navrhováno v souladu s manuálem „Estetika Kopřivnice“ dostupného pod následujícím odkazem: <http://www.estetikakoprivnice.cz/ke-stazeni/estetika-koprivnice-verejny-prostor-v101.pdf> a v průběhu budoucího projektování a realizace konzultováno s městským architektem.
6. Návrh stokové sítě na svedení dešťových vod v navrženém zastavitelném území bude zahrnovat kapacitní rezervu pro svedení povrchových dešťových vod z ulice Západní (plochy o velikosti cca 2300 m²), která umožní její odpovídající likvidaci.
7. Alespoň 70 % z celkového portfolia bytů bude obsahovat bytové jednotky s dispozicemi 2+KK a 3+K.

Doporučené:

1. Část parkovacích stání realizovat pod bytovými domy (či jejich dvory) nebo formou etážového parkování.
2. Rozsáhlejší souvislé plochy parkování neumisťovat u větších pobytových ploch a v intenzivně chodci užívaných a pohledově exponovaných místech.
3. Urbanistické řešení a detaily zástavby budou vykazovat jasnou hierarchii a charakter daných prostorů.
4. V případě, že návrh bude obsahovat dominantní či větší veřejné prostranství, budou přilehlé objekty doplněny vhodnými nebytovými a retailovými prostory.

Zásady pro návrh dětských hřišť a přilehlých ploch:

- Použití modelace terénu (kopečky, valy, břehy stávající i nové)
- zakomponování zeleně (výsadby, stromy)
- Prostor/zóny pro více věkových kategorií (včetně dospělého dozoru a klidových míst pro sezení)
- Použití univerzálních sedacích a herních prvků ze dřeva (lavice, klády, kůly,...)
- Nedominantní použití standardních průmyslově vyráběných herních prvků a sestav
- Umírněná barevnost prvků
- Přednostní použití kovu a dřeva v přirozené barevnosti
- Přednostní použití prvků s dopadovou plochou z trávniku, popř. písku
- Zohlednění hlučnosti a přehlednosti při umísťování a komponování
- Provázání s přilehlými plochami a veřejnými prostranstvími
- Zřetelný charakter, rozpoznatelnost a zároveň rozlišitelnost jednotlivých míst co do nabídky prvků i podoby prostoru.



Veřejná zeleň (rekultivovaná plocha)



Zastavitelná plocha dle ÚP (plocha SM, DS)



Předmět prodeje



Plocha pro pro příjezd a parkování,
napojení území (viz textová část)



Hlavní přístup do území



Vedlejší přístup do území



Obslužný vstup s minimální kapacitou



Zóna napojení komunikace
(napojovací body ul. Západní a K Očnmu)



Dominantní směry pohybu pěších



Směr gradace (zvyšování) zástavby
od RD směrem k panelovým domům

Grafická část zadávacích podmínek - urbanistická koncepce

Kopřivnice lokalita Západ, Odbor rozvoje města, 2025

Minimální technické parametry pro technickou infrastrukturu přebíranou do majetku a správy města Kopřivnice

1. Pozemní komunikace, které budou splňovat parametry místních komunikací včetně příslušenství (propustky, most- ky, lávky) v rozsahu nad 100 m² nebo 50 m délky

- Kategorie Pozemní komunikace v sobě zahrnuje i přilehlé parkovací stání a odstavné plochy. Za součást této kategorie se považují i nezbytné technická zařízení, která se správou komunikací souvisí, jako je:
 - Vodorovné a svislé dopravní značení,
 - Mosty, propustky a lávky,
 - Zpomalovací prahy,
 - Opatření pro zajištění plynulosti a bezpečnosti dopravy (signalizační a světelná opatření přechodů, semaforey...),
 - Silniční svodidla,
 - Zábradlí, apod.
- Technické parametry jsou stanoveny jen pro základní velikostní a prostorová kritéria. Minimálním zájmovým objemem převáděné TI je u komunikací 100 m² nebo 50 m délkových. U TI nesplňující tyto objemové parametry město rozhodne individuálně.
- Převod komunikací je dokladován projektovou dokumentací situací v měřítku 1:100 – 1:500 včetně výpočtu a řešení likvidace dešťových vod ze zpevněných komunikací.
- Převáděné nové pozemní komunikace musí respektovat další možný rozvoj území dle platné územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Komunikace - musí splňovat požadavky aktuálně platné legislativy a technických norem (zejm. ČSN 73 6110, 73 6056) a TP.

Minimální šířka komunikací, u kterých bude vyžadována služba odvozu odpadu, příjezdu hasičských vozidel a stěhovacích vozů:

- u jednosměrných komunikací považuje město za nezbytnou šířku min. 3 m.
- u obousměrných komunikací jednopruhových považuje město za nezbytnou minimální šířku 3,5 m a výhybny pro délky vozidel 9,5 m (délka svozového vozidla odpadu) co 50 m.
- u obousměrných komunikací (bez kolmého stání) považuje město za minimální šířku 4,3 m.
- u obousměrných komunikací (s kolmým stáním) považuje město za nezbytnou minimální šířku 5 m.
- v případě slepých komunikací (kam musí zacouvat vozidlo svozu odpadu) délka max. do 60 m bez točny pro nákladní vozidlo délky 9 m, nad tuto délku je vyžadována pro bezkolizní provoz točna.

Minimální poloměry otáčení v křižovatkách a sjezdech

U komunikací, kde se předpokládá dopravní obsluha nákladním vozidlem pro svoz odpadů, příjezd hasičů a stěhovacích vozů – min. $R = 9$ m. Výjimečně po dohodě s provozovatelem svozu odpadu (Slumeko s.r.o.) ve stávajících a stísněných podmínkách $R = 7$ m.

Velikosti parkovacích stání (a odstavných ploch, určených pro odstavování vozidel)

- Parkovací stání budou mít nejmenší rozměry 4,5x2,5 m, pokud je umožněn přesah vozidla 0,5 m za hranici parkovacího stání.
- Součástí převáděných komunikací a odstavných ploch bude systém na likvidaci dešťových vod.

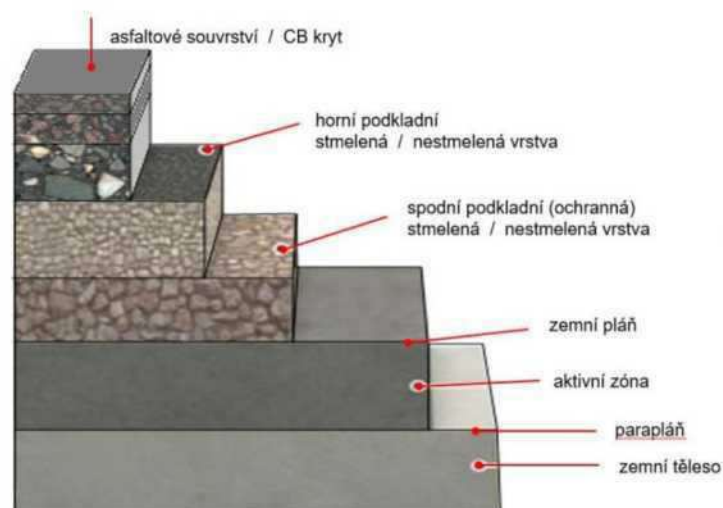
- Materiálové řešení povrchu komunikací bude: ABS, zámková dlažba, beton, zatravňování tvárnice, žulové kostky.
- Materiálové řešení povrchu parkovacích stání bude: systém vsakovacích dlaždic, eliminujících množství dešťové vody.
- Pro převod komunikací (a to i chodníků) do správy majetku požadujeme před položením nosných vrstev vozovky (chodníků, zpevněných ploch...) zajistit posouzení statické únosnosti parapláň. K tomuto měření vyžadujeme ze strany stavebníka přizvat zástupce budoucího správce komunikace – Slumeka s.r.o. a prokázat odpovídající hodnoty Protokolem o provedené statické zátěžové zkoušce, který je nezbytným dokladem pro posouzení kvality podloží komunikace. Hodnotícím kritériem je hodnota modulu přetvárnosti $E_{def,2}$. Hutnění musí být prováděno tak, aby dosažená hodnota $E_{def,2}$ z druhé zatěžovací větve statické zatěžovací zkoušky (provedené podle ČSN 721006) byla v souladu s požadavky uvedenými v tabulce:

Tabulka 3 - Minimální hodnoty modulu přetvárnosti $E_{def,2}$, resp. orientačního rázového modulu pružnosti M_{vd} zpětného zásypu rýhy nebo výkopu

Konstrukce	Zemina	Minimální hodnota modulu přetvárnosti $E_{def,2}$ resp. orientačního rázového modulu pružnosti M_{vd} ¹⁾ v MPa	
		na parapláni	na zemní pláni
Vozovka	jemnozrnná	45 (30)	60 (35)
	hrubozrnná	60 (35)	80 (45)
Chodník	jemnozrnná	30 (25)	45 (30)
	hrubozrnná	45 (30)	60 (35)

¹⁾ Hodnoty v závorkách platí pro rázové moduly pružnosti M_{vd} stanovené zařízením skupiny C (LDD) ve smyslu ČSN 73 6192 a ČSN 72 1006.

Konstrukce vozovky



Jako příklad uvádíme

Statické zhutnění podkladních vrstev pro typickou vozovku ACO

- podloží vozovky z vhodné zeminy zhutněné min. na 45 MPa
- spodní podkladní vrstva ŠD 0/32; 150 mm; ČSN 73 6126-1 zhutněná } na min. 70 MPa
- horní podkladní vrstva ŠDA 0/32; 150 mm; ČSN 73 6126-1 zhutněná } na min. 100 MPa
- asfaltová podkladní vrstva ACP 16 S 50/70; 70 mm; ČSN EN 13108-1

- spojovací postřík PS-E; 0,2 kg/m²; ČSN 73 6129]
 - ohrusná vrstva ACO 11 + 50/70; 40 mm; ČSN EN 13108-1] .
- Hloubka uložení nových inženýrských sítí pod niveletou komunikací bude dle příslušných norem. U vybraných sítí se bude jednat:
 - silnoproudý rozvod NN (kabelové vedení či přípojka) – min. 750 mm
 - plynovod – min. 650 mm
 - vodovod – min. 850 mm
 - kanalizační řad – min. 850 mm
 - chráničky VO – min. 400 mm
 - datové a slaboproudé kabely – min. 400 mm
 Tato hloubka bude doložena čestným prohlášením s odkazem na fotodokumentaci z průběhu pokládání TI do výkopových rýh.
 - Pokud se bude jednat o přejímku nedokončených komunikací, bude předmětem převodu dílčí konstrukce, která bude prokazovat statické parametry alespoň pláň prostřednictvím Protokolu o splnění statické únosnosti podkladních vrstev.
 - Mosty, propustky a lávky jsou považovány za součást komunikace, pro převod je vyžadován mostní list, hlavní mostní prohlídka a kolaudační rozhodnutí.

2. Komunikace pro pěší a cyklisty, komunikace pro pěší (chodníky), komunikace pro cyklisty ve veřejném prostranství v rozsahu nad 100 m².

- Komunikace pro cyklisty - musí splňovat požadavky platných norem a technických podmínek (zejm. ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací, TP 179 Navrhování komunikací pro cyklisty).
- Převod komunikací je dokladován projektovou dokumentací situací v měřítku 1:100 – 1:500 včetně výpočtu a řešení likvidace dešťových vod ze zpevněných komunikací.
- Konstrukce chodníků a stezek pro cyklisty bude projektována a realizována na únosnost min. 3,5 t.
- U ploch nad 100 m² bude doložen Protokolem o provedené statické zátěžové zkoušce, odpovídající hodnoty pro chodník a cyklostezku $E_{def,2} = 30 \text{ MPa}$ na paraplání.
- Průjezdná šířka chodníků min 2 m + bezpečnostní odstupy od pevných překážek 0,25 m, pouze ve stávajících stísněných podmínkách šířka nového chodníku výjimečně 1,5 m.
- Materiálové řešení povrchu komunikací bude: ABS, zámková dlažba, beton.

3. Veřejné osvětlení

- Musí být respektovány normy a předpisy týkající se projektování a realizace veřejného osvětlení – ČSN 73 6102 projektování místních komunikací, ČSN EN 13201-2-4 veřejné osvětlení.
- Typ veřejného osvětlení musí být řešen jednotně pro celou lokalitu bytové zástavby a to s ohledem na charakter a provedení stávajícího veřejného osvětlení v okolí, případně s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci či výměnu VO – odsouhlasení na Slumeku s.r.o., technické a architektonické řešení musí být projednáno již ve fázi projektu se správcem VO -Technickými službami a s oddělením architektury (typy a umístění stožárů, svítidel, světelných zdrojů, rozvaděčů, napojovací body, apod.).
- V případě nabídky realizovaného veřejného osvětlení na cizích pozemcích musí být současně s učiněnou nabídkou vyřešen majetkoprávní vztah k pozemkům (zejména uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene).
- Součástí předávací dokumentace bude zaměření skutečného provedení VO v digitální podobě, včetně souřadnic stožárů, rozvaděčů a dalších zařízení VO - součástí projektu VO musí být světelně technický výpočet zpracovaný dle příslušných norem a předpisů.
- Základní technické provedení součástí VO: stožáry – oboustranně žárově zinkované, svítidla – se směrovým světelným účinkem, odolná vůči vandalismu, umožňující použití nízkowatážních světelných zdrojů, světelné zdroje - úsporné nízkowatážní, s odpovídajícími svítidly RVO (rozvaděč VO) – nerezové provedení kabely – CYKY s mechanickou ochranou pro zátěžové uložení součástí kabelových rozvodů musí být i centrální ovládání rozvaděčů - výběrem typu a umístěním svítidla musí být zamezeno vyzařování světelného toku do horního poloprostoru.
- Součástí předávacích dokumentů bude i výchozí elektro revizní zpráva.

4. Kanalizační řady dešťové kanalizace, odvodňovací a drenážní systémy

- Převod TI je dokladován projektovou dokumentací, situací v měřítku 1:100 – 1:500, dále podélným řezem a detailem kontrolní šachty a dimenze prokázána výpočtem (posouzením na výpočtový průtok) a kamerovou prohlídkou.
- Předmětem převodu bude dešťová kanalizace nad 40 m délky.
- Minimální sklon dešťové kanalizace min. 1 %.
Maximální sklon – podle předpisů výrobce materiálu - (obecně max. 15 %, výjimečně 40 %).
- Kanalizační trubky jsou položeny v nezámrzné hloubce, minimálně 85 cm pod povrchem.

- Jako materiál je akceptován PE, beton.
- Uliční vpusti dešťové kanalizace se snažit umístit mimo pojezdny zastávek MHD a jízdní prostory cyklistů - mříže uličních vpustí realizovat jako ocelové s pantem a pozinkovaným kašovým košem, poklopy uličních vpustí realizovat jako B125 nebo D400 s průměrem 600 mm.
- Liniové žlaby budou realizovány jako polymerbetonové monolitické.

5. Zeleň a mobiliář na veřejném prostranství

- Zeleň a mobiliář budou realizovány v součinnosti se správou zeleně (Odbor životního prostředí) a mobiliáře města (odbor majetku města).

Příloha č. 6 – Seznam nájemních a pachtovních smluv

Jedná se o seznam nájemních a pachtovních smluv města Kopřivnice k pozemkům parc. č. 283/1, 284, 3364/1, 3367/7, 3367/8, v k.ú. Kopřivnice.

Zahrádky – „díly“ pozemku parc. č. 284 v k.ú. Kopřivnice

1. [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
[REDACTED]
6. [REDACTED]
[REDACTED]
7. [REDACTED]
[REDACTED]

Zemědělské pole – nájemní smlouva na pozemky parc. č. 3364/1, 3367/7, 3367/8, 283/1 v k.ú. Kopřivnice

1. [REDACTED]
[REDACTED]



AUTORSKÁ ZPRÁVA

Objednatel: JTA exclusive, spol. s r.o.
Peříkovická 861/5, 725 29 Ostrava
IČO: 28619935

Kontaktní osoba:



Autor studie:



KOPŘIVNICE ZÁPAD – IDEOVÁ ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

1. Úvod a kontext území

Řešené území se nachází na západním okraji města Kopřivnice, v prostoru mezi stávajícím panelovým sídlištěm a zástavbou rodinných domů. Jedná se dosud o nezastavěnou plochu s výrazným přírodním charakterem. Zadáním investora bylo vytvořit bytový soubor s minimálně 120 byty, přičemž každý byt musí mít k dispozici vlastní parkovací místo.

Záměrem návrhu je navázat na měřítko okolní zástavby, respektovat její charakter, doplnit území o kvalitní veřejné prostory a významný podíl zeleně. Koncept lze charakterizovat jako „bydlení v přírodě“, což se odráží v prostorovém, hmotovém i materiálovém řešení.

2. Urbanistický koncept

Urbanistická koncepce vychází z návaznosti na dříve vyprojektovaný sjezd, který propojuje panelové sídliště s oblastí rodinných domů. Zvolen je přehledný, ortogonální systém uliční sítě, který zajišťuje logické a bezkolizní dopravní napojení.

Zástavba je tvořena sérií typových bytových domů, jejichž natočení střídá výhledy směrem na Bílou horu a na Beskydy, čímž vzniká prostorově pestřejší a atraktivnější prostředí. Střídání výšek jednotlivých objektů dále podporuje rozmanitost celku.

Uspořádání většiny domů vytváří otevřený poloveřejný vnitroblok, přístupný veřejnosti, avšak s charakterem klidného parkového prostředí podporujícího komunitní život. Na tuto plochu jsou orientovány pobytové prvky, mobiliář i dětská hřiště. Územím zároveň prochází pěší propojení mezi stávající zástavbou rodinných domů.

Na severní hranici lokality navazuje návrh citlivě na sousední rodinné domy – pouze jeden objekt je orientován přímo k této hranici, další jsou situovány více k jihu, aby se minimalizovalo jejich možné zastínění.

Návrh počítá s prostorovými rezervami pro budoucí možné pěší a dopravní napojení z vedlejších rozvojových lokalit a ulice Západní, K Očnimu a Pod Zahradami.

3. Hmotové a architektonické řešení

Bytové domy jsou navrženy ve dvou výškových úrovních: 12 m a 15 m. Přizemí všech objektů je určeno pro krytá parkovací stání a vstupní a technické prostory. Tato volba eliminuje negativní vizuální dopad parkování na veřejný prostor, umožňuje věnovat celý parter veřejné zeleni a zároveň představuje ekonomičtější alternativu k podzemním garážím. Navíc se minimalizují zemní práce, což má také pozitivní ekologický efekt.

Balkony a hlavní obytné místnosti jsou orientovány převážně na jihovýchod nebo jihozápad, což zajišťuje optimální oslunění a kvalitu bydlení.

Architektonický výraz domů pracuje s horizontálním členěním, které objekty opticky snižuje a přispívá k příjemnému měřítku. Přírodní charakter území je podpořen použitím dekorativního obkladu na balkonech a popínavé zeleně na pletivu vymezujícím parkovací místa v přízemí.

Parter tak působí jako převážně „zelený“, s pozitivním dopadem na mikroklima a tepelnou pohodu venkovního prostředí.

4. Veřejné prostory a zelen

Návrh klade významný důraz na kvalitu veřejných prostranství. Ústředním motivem je vnitroblokový park doplněný o mobiliář, dětské herní prvky a mlatové cesty.

Další parkový prostor je navržen na spojnici mezi panelovým sídlištěm a severní zástavbou rodinných domů. V této lokalitě je situován přízemní objekt občanské vybavenosti (např. kavárna, ordinace, smíšené zboží), jehož nízká výška neomezuje výhledy z okolní bytové zástavby.

Veřejná prostranství jsou koncipována tak, aby zůstaly průhledy směřující na Bílou horu, což posiluje orientaci v území a vizuální kvalitu prostředí.

Zeleň tvoří stromořadí podél hlavních ulic, doplněné o vzrostlé stromy v parkových plochách a výsadby letniček, trvalek a bylinného patra. Tím vzniká přírodně laděné prostředí s vysokou estetickou i ekologickou hodnotou.

5. Dopravní řešení a parkování

Hlavní dopravní tahy jsou řešeny jako obousměrné. Výjimkou je komunikace na severozápadní hranici území, která je vzhledem k šířkovému uspořádání a předpokládané intenzitě provozu navržena jednosměrně.

Každý bytový dům obsahuje 15 krytých parkovacích míst (celkem 105 stání). Další 40 nekrytých stání je umístěno především na severozápadním okraji území. Místa na terénu jsou řešena zatravněvací dlažbou, vstupní prostory a vjezdy z kartáčovaného betonu.

Mimo řešené území je navrženo samostatné parkoviště s kapacitou 60 míst, které bude sloužit zejména pro sousední sídliště a částečně i pro objekt služeb (10 stání nad rámec požadované kapacity).

6. Povrchy a mobiliář

- cesty v parcích: mlatový povrch
- hlavní komunikace: asfalt, doplněný chodníky z betonové dlažby
- parkování na terénu: zatravněvací dlažba
- mobiliář a herní prvky: masivní dřevo nebo kov v přirozeném či černém provedení

7. Kapacity a varianty

Soubor tvoří 7 typových bytových domů a jeden přízemní dům služeb.

Kapacity dle výšky:

- 12 m výšky: cca 123 bytů
- 15 m výšky: cca 164 bytů

Kombinovaná varianta (4 domy 12 m + 3 domy 15 m) nabízí 141 bytů, což odpovídá i celkovému návrhu parkovacích kapacit (145 stání, z toho 4 pro dům služeb). Podíl bytů 2+kk a 3+kk činí 70 %.

8. Technická infrastruktura

V návrhu je počítáno s kapacitní rezervou na svedení dešťových vod z ulice Západní (plochy o velikosti 2300 m²).

Bude řešeno v dalších etapách projektové dokumentace.



POČTY BYTŮ A VELIKOSTI PLOCH

při výšce domu 12m

BD1					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	17
3np		2	3	1	
4np		0	3	2	
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	17
3np		2	3	1	
4np		0	3	2	
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	17
3np		2	3	1	
4np		0	3	2	
Celkem dle velikosti					36 63 24
Celkem bytů					123
Celkem 2kk+3kk					87 70,73 %

m2	
Řešené území celkem	15906

Zastavěná plocha - domy	3775
Asfaltové komunikace	2339
Dlažba betonová – vjezdy, vstupy	744
Mlat – park	416,5
Dlažba betonová – chodníky	443,25
Zatrávňovací dlažba – parking	533 m² 213,2
Zpevněné plochy celkem	7930,95

Zelené plochy celkem	7975,05 50,14 %
----------------------	-----------------



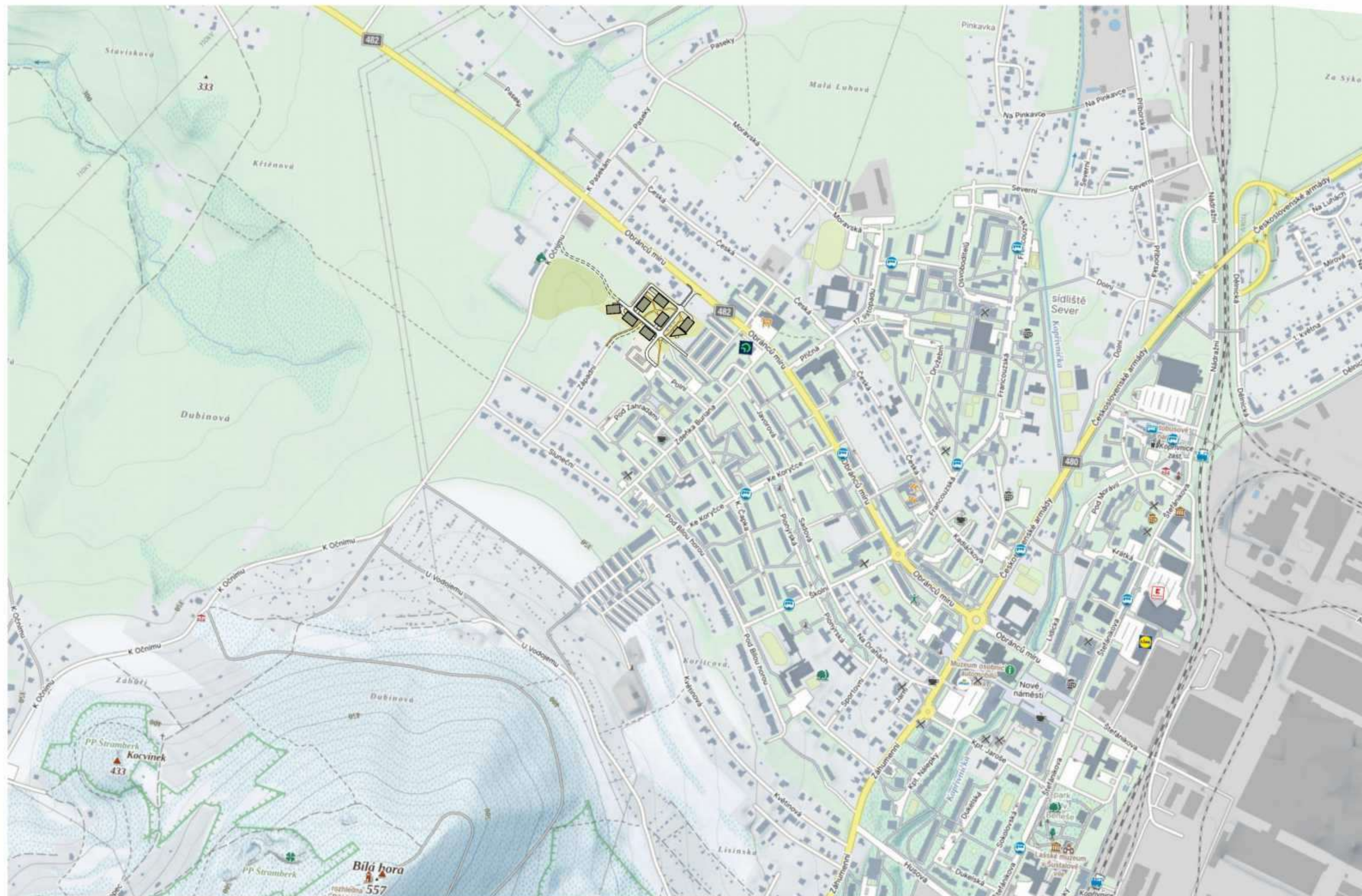
při výšce domu 15m

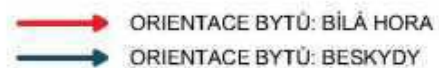
BD1					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	24
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		2	3	1	
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	24
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		2	3	1	
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	24
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		2	3	1	
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
Celkem dle velikosti					48 84 32
Celkem bytů					164
Celkem 2kk+3kk					116 70,73 %

kombinace 12+15m (návrh/vizualizace)

BD1					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	18
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk		celkem bytů 2kk+3kk
2np		2	3	1	23
3np		2	3	1	
4np		2	3	1	
5np		0	3	2	
Celkem dle velikosti					42 72 27
Celkem bytů					141
Celkem 2kk+3kk					99 70,21 %

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD
HARMONOGRAM VÝSTAVBY



 PARKOVÉ POBYTOVÉ PLOCHY

SITUACE KONCEPT NÁVRHU / 1:2500 / A3



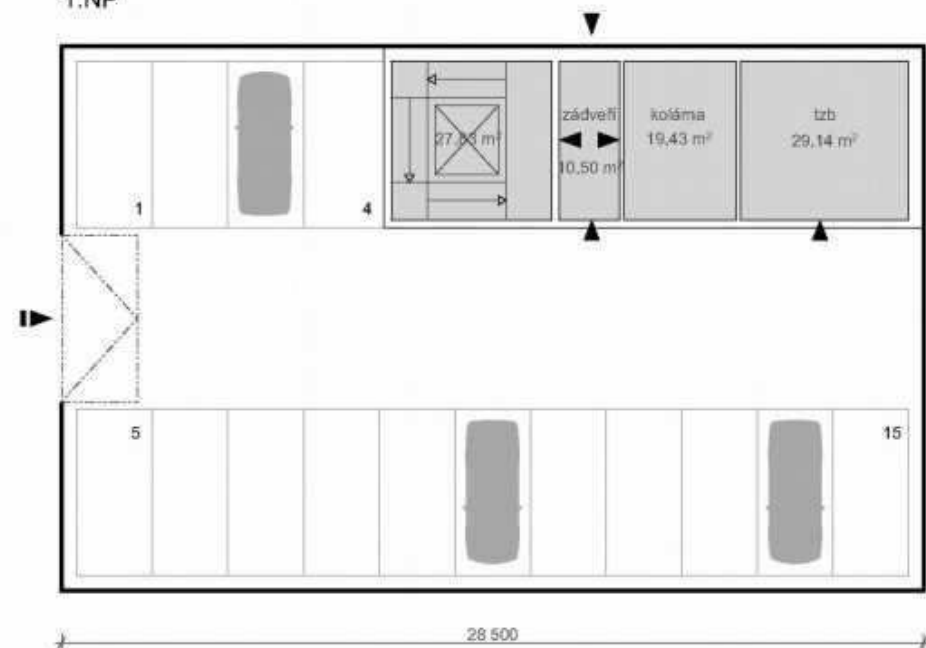




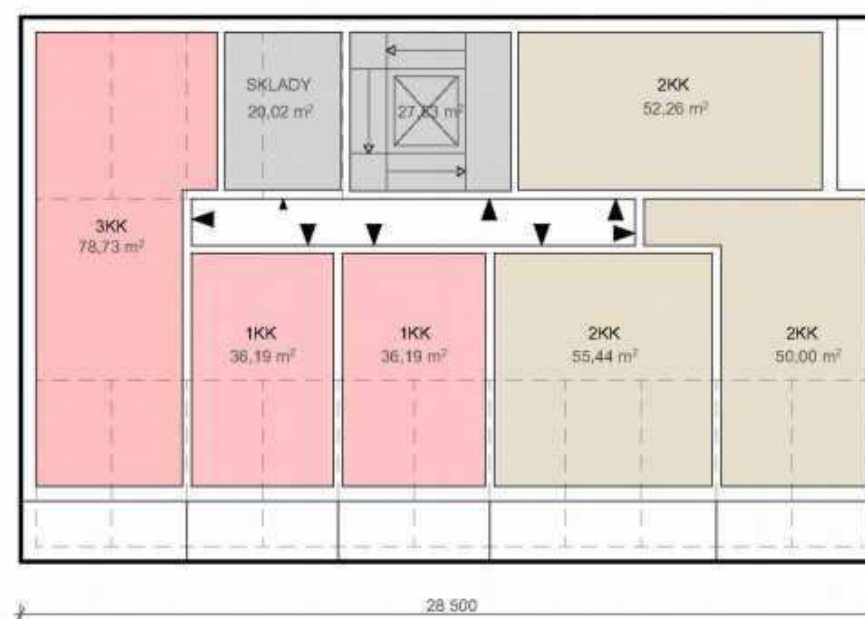
BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

SITUACE ZELEŇ / 1:750 / A3

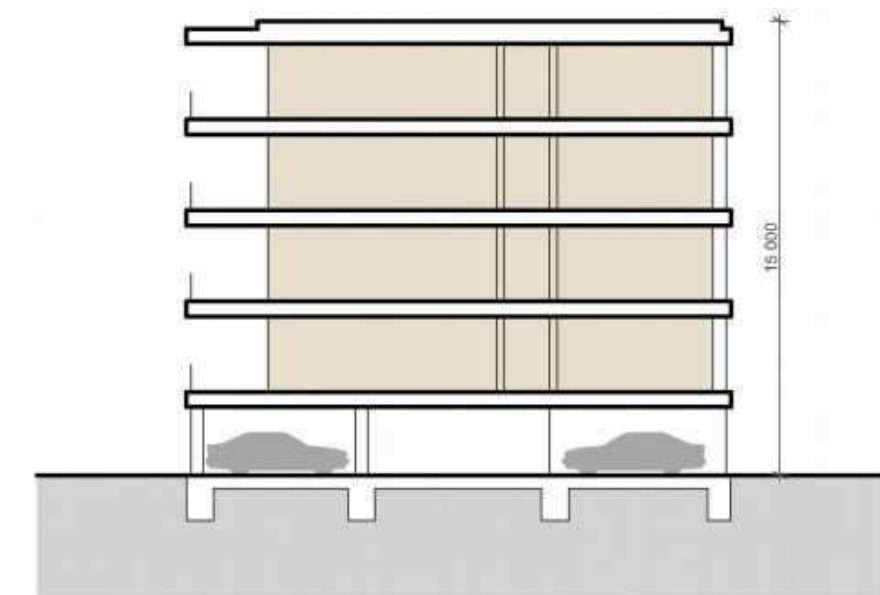
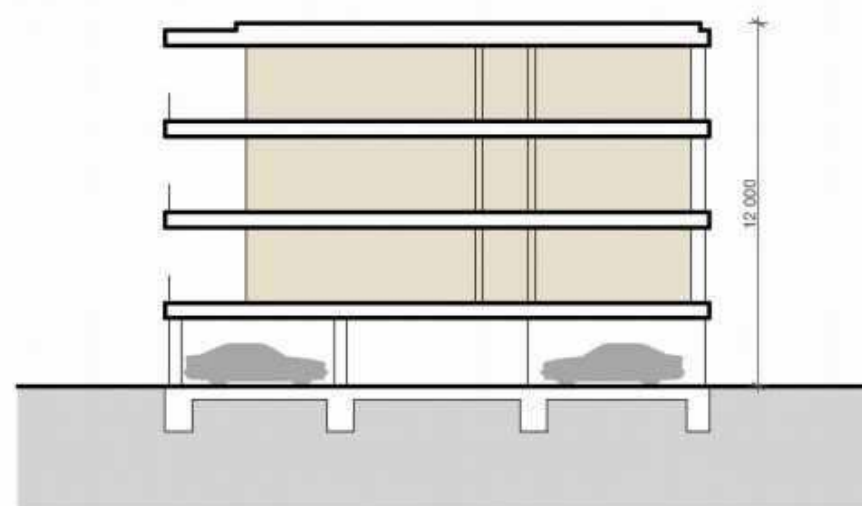
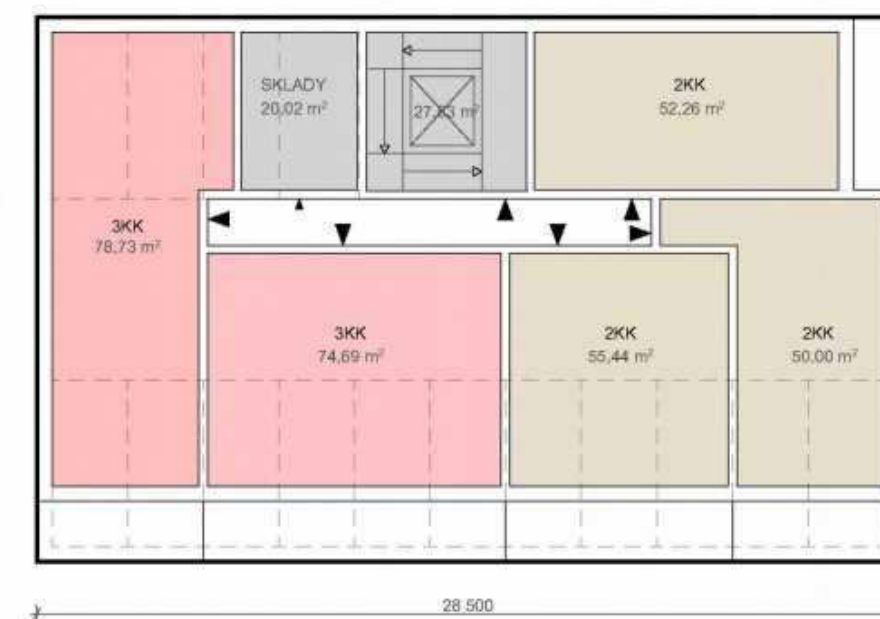
1.NP

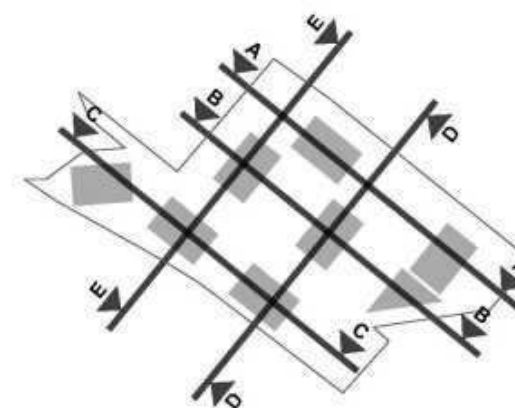
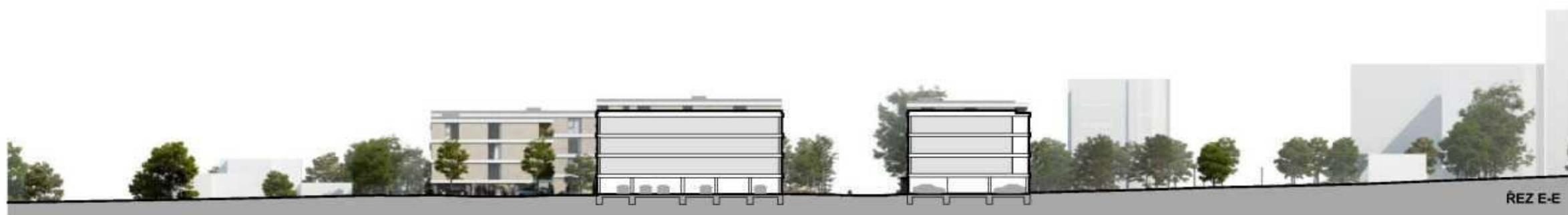


2-4.NP



Alternativně 3/4.NP





BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

ŘEZY / 1:750 / A3





BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

PTAČÍ POHLED



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



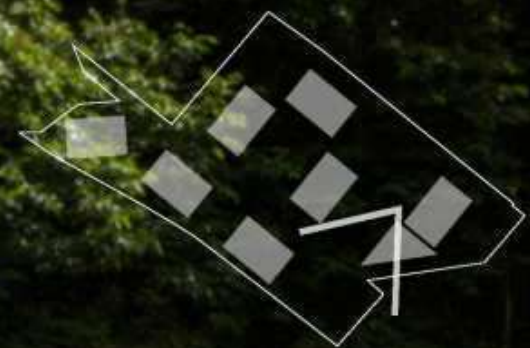
BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

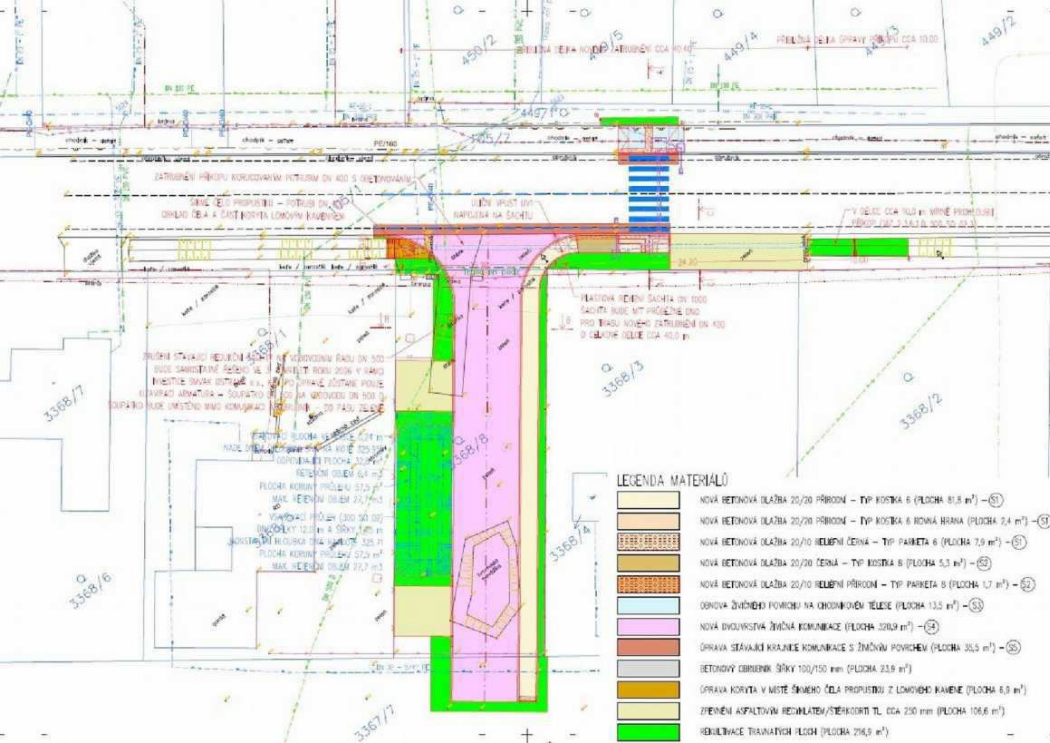
Vizualizace



BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace





LEGENDA MATERIÁLŮ

	NOVÁ BETONOVÁ DLAŽBA 20/20 PŘÍRODNÍ – TYP KOSTKA 6 (PLOCHA 81,8 m ²) – (S1)
	NOVÁ BETONOVÁ DLAŽBA 20/20 PŘÍRODNÍ – TYP KOSTKA 6 ROVNÁ HRANA (PLOCHA 2,4 m ²) – (S1)
	NOVÁ BETONOVÁ DLAŽBA 20/20 HELIPNÍ ČERNÁ – TYP PARETA 6 (PLOCHA 7,9 m ²) – (S1)
	NOVÁ BETONOVÁ DLAŽBA 20/20 ČERNÁ – TYP KOSTKA 6 (PLOCHA 5,3 m ²) – (S2)
	NOVÁ BETONOVÁ DLAŽBA 20/20 HELIPNÍ PŘÍRODNÍ – TYP PARETA 6 (PLOCHA 1,7 m ²) – (S2)
	OBNOVA ŽIVÝCHÉHO POVRCHU NA CHOZÁKOVÉM TĚLESE (PLOCHA 13,5 m ²) – (S3)
	NOVÁ DVOUSVĚTŘNÁ ŽIVNÁ KOMUNIKACE (PLOCHA 320,9 m ²) – (S4)
	OPRAVA STÁVAJÍCÍ KRAJNÍ KOMUNIKACE S ŽIVNÝM POVRCHEM (PLOCHA 30,5 m ²) – (S5)
	BETONOVÝ OBRUBNIK ŠÍŘKY 100/150 mm (PLOCHA 23,9 m ²)
	OPRAVA KORYTY V MÍSTĚ SMĚNOVÉ ČÁRY PROPUSTNOSTI Z LOMOVÉHO KAMENE (PLOCHA 6,9 m ²)
	ZPRAVĚNÍ ASPALTOVÝM REGULATOREM/STĚRKOU TL. CCA 250 mm (PLOCHA 106,6 m ²)
	REGULACE TRAVNATÝCH PLOCH (PLOCHA 294,9 m ²)

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH SÍTÍ

	NTL FLYNOVOZ – GAZET
	PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY
	KANALIZACE – JEDNOTNÁ – SMYSL
	PŘÍPOJKA JEDNOTNÉ KANALIZACE
	PŘÍPOJKA SPÁLKOVÉ KANALIZACE
	VODOVOD – SMYSL
	VODOVODNÍ PŘÍPOJKY
	PODZEMNÍ TEČENÍ NN – ČEZ
	PODZEMNÍ TEČENÍ NN – ČD
	PODZEMNÍ TEČENÍ VN – ČEZ
	PODZEMNÍ OPTICKÝ KABEL – TELCŮ
	ZAMĚŘENÝ PŘECHÝ METALIZOVANÝ KABELU – ČETIV
	ZAMĚŘENÝ PŘECHÝ OPTICKÝ KABELU, NEBE TRUBKY NEBO SOUŠEN OPTICKÝ A METALIZOVANÝ KABELU – ČETIV
	PODZEMNÍ SÍTĚ – ČETIV
	PODZEMNÍ KABEL VÝŽIVNÉHO OSVĚTLENÍ – MÍSTO KOPŘIVNICE

LEGENDA NOVÝCH SÍTÍ

	ZATŘEBNĚNÍ PŘÍPOJKY POTRUBNÍ DN 400 (300 SO 02)
	PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE DN 200 (300 SO 02)
	OBNOVA POTRUBÍ VSADKOVACÍ OBJEKTU DN 200 (300 SO 02)
	NOVÁ PODZEMNÍ TRASA VO (400 SO 03)



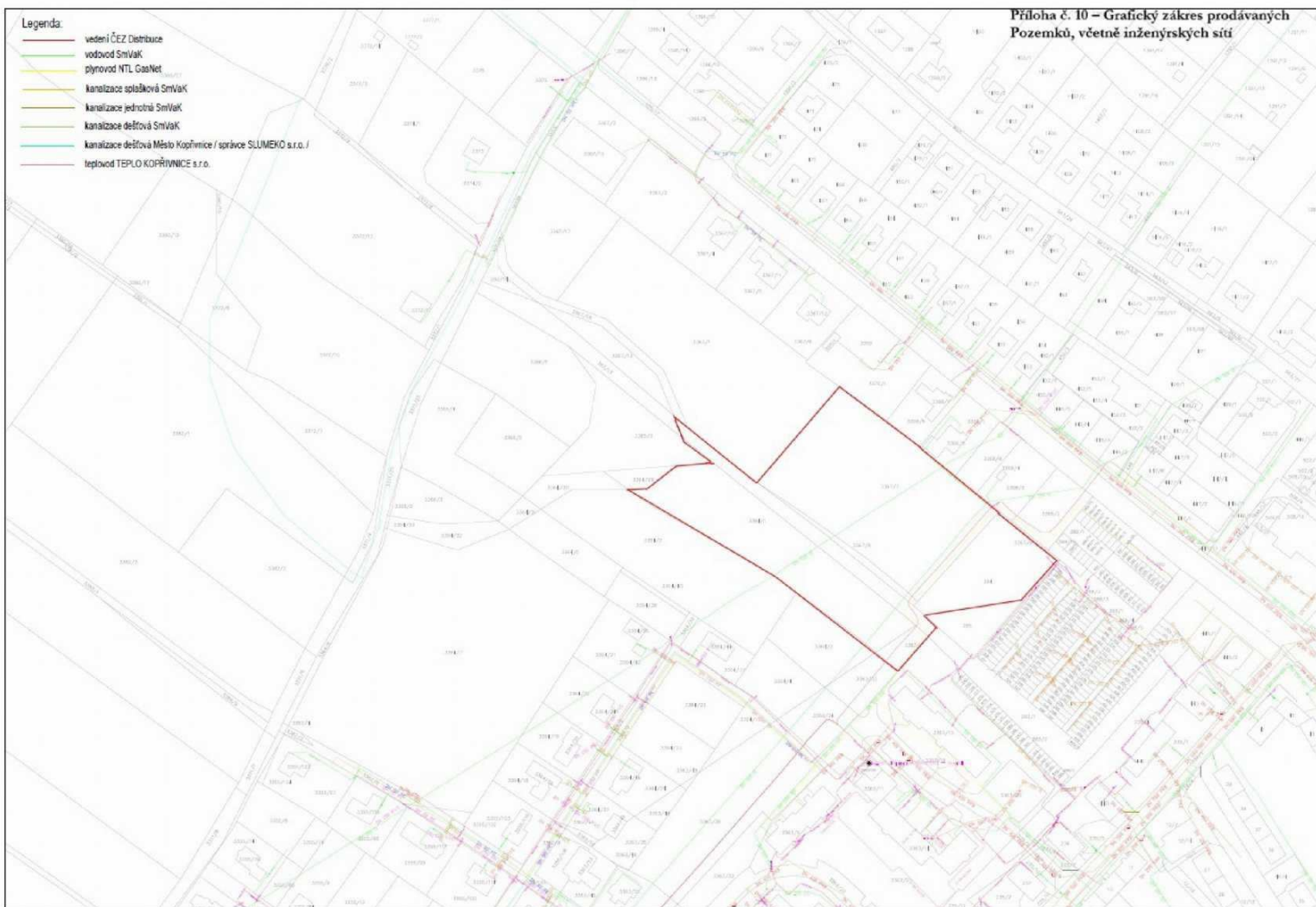
2.3.6.1. D.300 SO 02

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. VIT RYBAŘ VYPRACOVATEL: ING. MAŘKA MICH KONTROLOVATEL: JIŘINA HATKOVÁ	DOKUMENTACE: MÍSTNÍ ÚŘAD – KOPŘIVNICE DATUM: 6/2023	
PRÁV: MORAVSKOCESKÝ INVESTOR: MÍSTO KOPŘIVNICE, Soutěžní 1163/72, 742 21 Koprivnice CENOVATEL: MÍSTO KOPŘIVNICE, Soutěžní 1163/72, 742 21 Koprivnice	ZÁVĚZK. Č.: 006/2023 FORMÁT: A4 STUPEŇ: SOUPRAVA	
ARČE: NÁPOJEN ROZVOJOVÉ PLOCHY NA PARC. Č. 3367/7, K.Ú. KOPŘIVNICE, SJEZDEM NA SILNICI I/482 A NOVÝ PŘECHOD PRO CHOZCE 2. SITUACE 1:250		
DOK+OSP		

Legenda

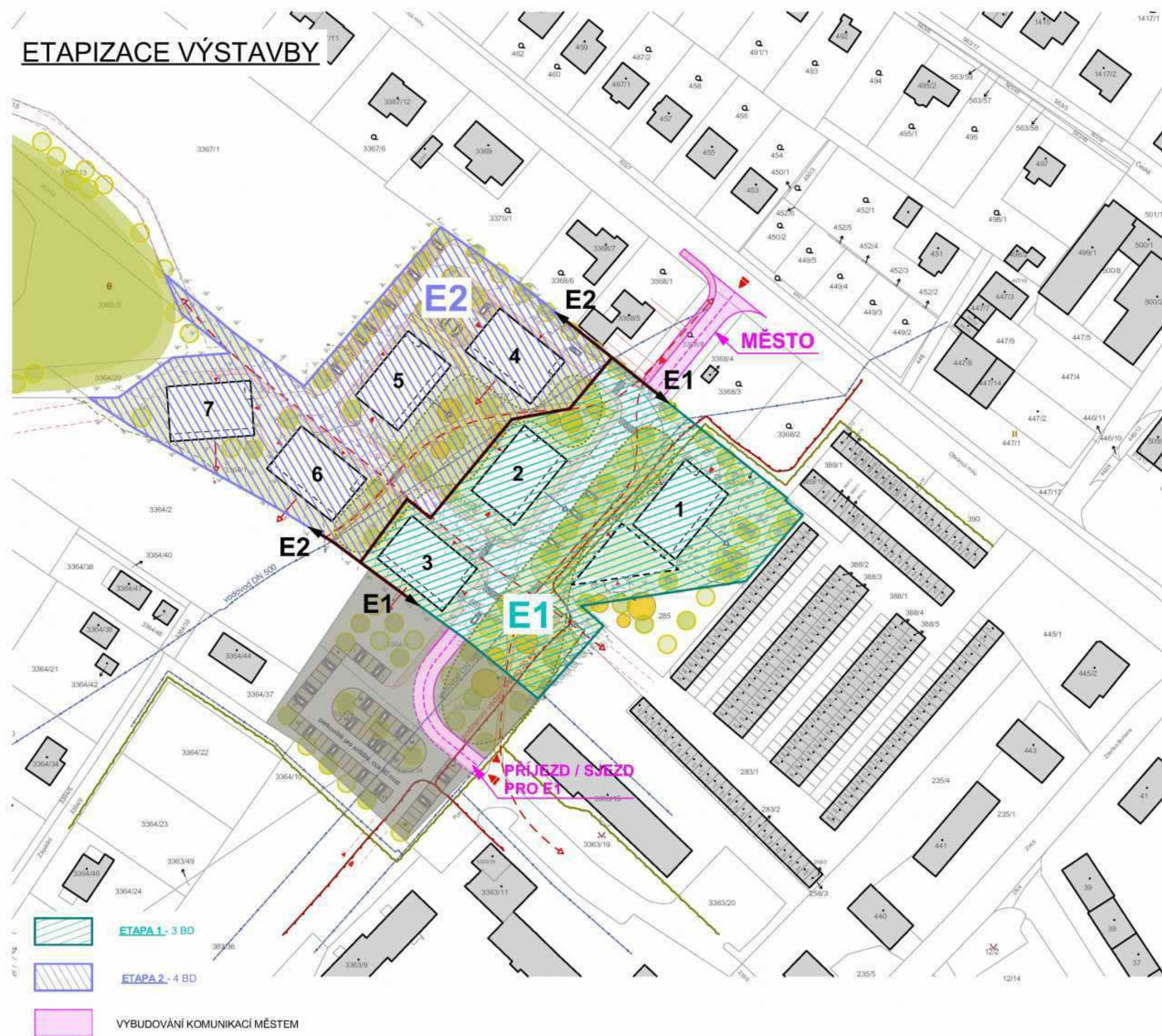
- vedení ČEZ Distribuce
- vodovod SmlVak
- plynovod NTL GasNet
- kanalizace spíšťková SmlVak
- kanalizace jednotná SmlVak
- kanalizace dešťová SmlVak
- kanalizace dešťová Město Kopřivnice / správa SJUMKO s.r.o.
- teplovod TEPLOKOPŘIVNICE s.r.o.

Příloha č. 10 – Grafický zakres prodávaných Pozemků, včetně inženýrských sítí



ETAPIZACE VÝSTAVBY

Příloha č. 11 –
etapizace Projektu



JTA

JTA exclusive, spol. s r.o.

BD Kopřivnice západ

SITUACE KONCEPT NÁVRHU / 1:2500 / A3