

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ
uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Článek I
Smluvní strany

statutární město Havířov
se sídlem: Svornosti 86/2, 736 01 Havířov-Město
zastoupeno: Mgr. Janou Feberovou, primátorkou města
IČO: 00297488
DIČ: CZ00297488
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., centrála v Praze
číslo účtu: XXXXXXXXXX
není zapsán v obchodním rejstříku
(dále také „budoucí prodávající“ nebo „prodávající“)

Santarius s.r.o.
se sídlem: Dlouhá třída 860/1a, Havířov, Město, 736 01
zastoupen: Ing. Petrem Santariusem, jednatelem společnosti
IČO: 28611411
DIČ: XXXXXXXXXX
zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 34640
(dále také „budoucí kupující“ nebo „kupující“)

dále také obecně „smluvní strany“

Článek II
Předmět smlouvy

1. Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků:
parc. č. 29, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 819 m²,
parc.č. 30, zast. plocha, nádvoří o výměře 189 m² a stavby čp. 34, která je součástí a na pozemku parc. č. 30
parc.č. 31, zast. plocha, nádvoří o výměře 191 m² a stavby čp. 35, která je součástí a na pozemku parc. č. 31,
parc.č. 32, ost.plocha, jiná plocha o výměře 260 m²,
parc.č. 33, ost.plocha, jiná plocha o výměře 372 m²,
parc.č. 63/18, ost.plocha, ost. komunikace o výměře 891 m²,
parc.č 63/11, ost.plocha, jiná plocha o výměře 450 m²,
parc.č. 63/10, ost.plocha, jiná plocha o výměře 296 m²,
parc.č. 63/5 , ost.plocha, ost. komunikace o výměře 1182 m²,
parc.č. 63/2, ost.plocha, ost. komunikace o výměře 5 998 m²,
vše v katastrálním území Dolní Suchá.
2. Prodávané pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 10001, pro obec Havířov. Prodávané pozemky přešly do vlastnictví města na základě kupní smlouvy ze dne 16.02.2010.

Článek III Předmět budoucí koupě

1. Budoucí prodávající se touto smlouvou zavazuje prodat budoucímu kupujícímu pozemky parc.č. 29, parc.č. 30, jehož součástí je stavba čp. 34, parc.č. 31, jehož součástí je stavba čp. 35, parc.č. 32, parc.č. 33, parc.č. 63/18, parc.č. 63/11, parc.č. 63/10, část pozemku parc.č. 63/5 o výměře cca 440 m², část pozemku parc.č. 63/2 o výměře 110 m², vše v katastrálním území Dolní Suchá o celkové výměře cca 4 018 m² (dále též „prodávané pozemky“) se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím včetně trvalých porostů a zpevněné plochy a budoucí kupující se zavazuje koupit prodávané pozemky se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím včetně trvalých porostů a zpevněné plochy za níže sjednaných podmínek do svého vlastnictví.
2. Prodávané pozemky a jejich částí jsou uvedeny v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Článek IV Účel koupě a právo provést stavbu

1. Budoucí kupující má v úmyslu vybudovat na prodávaných pozemcích v katastrálním území Dolní Suchá dílny na výrobu sportovních produktů a administrativní budovu (dále též „stavba“).
2. Budoucí kupující se zavazuje, že nechá vyhotovit geometrický plán pro dělení pozemků se zakreslením prodávaných pozemků s novým parcelním číslem (dále též „geometrický plán“).
3. Budoucí prodávající na základě této smlouvy zakládá budoucímu kupujícímu právo v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem, ve znění pozdějších předpisů, provést výstavbu dílen na výrobu sportovních produktů a administrativní budovy na prodávaných pozemcích a provést demolici staveb čp. 34 na pozemku parc. č. 30, katastrální území Dolní Suchá a čp. 35 na pozemku parc. č. 31, katastrálním území Dolní Suchá (dále též „demolice staveb“), a to na dobu časově neomezenou. Budoucí prodávající tímto souhlasí s umístěním a provedením stavby na výše uvedených pozemcích. Tento souhlas je vydáván pro účely řízení vedeného před stavebním úřadem s tím, že budoucí kupující uhradí veškeré náklady s tímto řízením související.

Článek V Kupní cena

1. Kupní cena byla schválena Zastupitelstvem města Havířova dne 26.06.2017, a to jako smluvní ve výši 440,00 Kč/m² pozemku, tj. při výměře cca 4 018 m² **cca 1.767.920,00 Kč** (v případě, že se konečná výměra prodávaných pozemků dle geometrického plánu bude lišit od předpokládané výměry cca 4 018 m², bude výše kupní ceny v kupní smlouvě upravena tak, že tato se bude rovnat násobku částky 440,00 Kč a celkové výměry prodávaných pozemků),
stavby čp. 34 a čp. 35 za účetní hodnotu celkem **130.589,00 Kč**,
za zpracování znaleckého posudku **7.500,00 Kč + výše DPH** platné ke dni povinnosti přiznat daň,
sníženou o náklady na demolici staveb čp. 34 a čp. 35 ve výši **800.000,00 Kč**,
celkem ve výši cca 1.106.009,00 Kč + DPH z kupní ceny.

2. Podle § 39 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, Zastupitelstvo města Havířova dne 26.06.2017 rozhodlo o smluvní ceně za prodej pozemků.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé:

- město Havířov nebude zahrnovat do kupní ceny hodnotu staveb umístěných na převáděných pozemcích ve výši stanovenou znaleckým posudkem z důvodu rozvoje lokality a vytvoření nových pracovních míst,
 - prodávané stavby nelze využít pro podnikatelský záměr kupujícího, který bude muset stavby čp. 34 a čp. 35 odstranit na vlastní náklady, aby zrealizoval svůj záměr na prodávaných pozemcích.
3. Před podpisem této smlouvy budoucí kupující uhradil zálohu (jistotu) na kupní cenu ve výši 663.605,00 Kč, a to převodem na depozitní účet budoucího prodávajícího, uvedený v Článku I této smlouvy.
 4. Zbývající část kupní ceny + DPH z kupní ceny uhradí budoucí kupující do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího prodávajícího, č. 19-1721604319/0800. Nebude-li kupní cena uhrazena ve sjednaném termínu, je budoucí prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.
 5. Úhrada kupní ceny a zaplacení případných pohledávek města je podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva k prodávaným pozemkům ve prospěch budoucího kupujícího.

Článek VI

Termín pro uzavření kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu na prodej prodávaných pozemků do 60 dnů ode dne, kdy budoucí kupující doručí na odbor správy a rozvoje majetku pravomocné stavební povolení, geometrický plán se zakreslením pozemků s novým parcelním číslem a současně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v souladu s touto smlouvou.
2. Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu do 60 dnů od doručení výzvy budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy.
3. Návrh kupní smlouvy vyhotoví budoucí prodávající.

Článek VII

Podmínky kupní smlouvy

Smluvní strany se dohodly na těchto podmínkách kupní smlouvy:

1. Kupující se zavazuje, že prodávané pozemky bude užívat po dobu 12 let od zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí pouze ke sjednanému účelu, ke kterému byly prodány, tj. k výstavbě a následnému provozování dílen na výrobu sportovních produktů a administrativní budovy.
2. Kupující je povinen, v případě změny majetkových práv k prodávaným pozemkům, převést všechny povinnosti a podmínky vyplývající z kupní smlouvy na nového nabyvatele majetkových práv.

3. Kupující je povinen do 2 let od vydání pravomocného stavebního povolení začít stavbu dílen a administrativní budovy realizovat.
4. Kupující je povinen zahájit užívání a provozování dílen a administrativní budovy do 3 let ode dne zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Za porušení smluvních povinností a závazků stanovených kupujícímu smlouvou, zejména odst. 1, 2, 3 a 4 tohoto článku, prodávající uplatní vůči kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností a závazků. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.
6. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost kupujícího splnit povinnosti a závazky stanovené ve smlouvě.
7. V případě nedodržení povinností stanovených v odstavcích 3 a 4 tohoto článku je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit.
8. V případě, že kupující začne stavbu realizovat, ale do 3 let od vydání pravomocného stavebního povolení stavbu nedokončí, je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit.
9. V případě odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího je kupující povinen uvést pozemky do původního stavu do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Kupující nemá právo požadovat po prodávajícím úhradu za zhodnocení pozemku.
11. V případě, že kupující neprovede ve lhůtě 2 let po vydání pravomocného stavebního povolení demolicí převáděných staveb, uplatní město smluvní pokutu ve výši ceny staveb v místě a čase obvyklé v době schválení prodeje, tj. celkem 1.394.080,00 Kč navýšenou o částku 800.000,00 Kč na provedení demolice, o kterou byla snížena kupní cena, tj. smluvní pokuta činí 2.194.080,- Kč.
12. Odstoupení od smlouvy není na újmu jakýmkoli dalším právům a nárokům pro prodávajícího vyplývajícím ze smlouvy nebo nároku na náhradu škody vzniklé zejména demolicí staveb a z důvodu nenaplnění účelu této smlouvy dle článku IV. odst. 1 této smlouvy. Vznikne-li prodávajícímu škoda, zavazuje se kupující tuto škodu nahradit.
13. Kupující se zavazuje uhradit správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
14. Návrh na vklad vlastnického práva podá prodávající po úplném zaplacení kupní ceny a úhradě správního poplatku za návrh na vklad. Nebudou-li uvedené částky uhrazeny, je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit.
15. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující, kterému je povinnost zaplatit daň stanovena ustanovením § 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k pozemku.

Článek VIII Práva třetích osob

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že prodávané pozemky jsou zatíženy věcnými právy k cizím věcem tak, jak je uvedeno na příslušném listu vlastnictví č. 10001, k.ú. Dolní Suchá.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy si prodávané pozemky a stavby prohlédl, jejich stav je mu známý, takto s ním souhlasí a nemá k němu výhrady.

Článek IX Další ujednání smlouvy o budoucí kupní smlouvě

1. Smluvní strany se mohou v kupní smlouvě dohodnout na ostatních náležitostech a obsahu kupní smlouvy, s tím, že skutečnosti, které jsou již dohodnuty v této smlouvě o budoucí kupní smlouvě jsou pro smluvní strany závazné.
2. Budoucí kupující je oprávněn od budoucí kupní smlouvy odstoupit z důvodu upuštění od realizace sjednaného účelu budoucí kupní smlouvy. V případě odstoupení z tohoto důvodu uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Budoucí prodávající vrátí budoucímu kupujícímu uhrazenou část kupní ceny, sníženou o smluvní pokutu.
3. Budoucí prodávající jako vlastník prodávaných pozemků a staveb souhlasí s demolicí staveb. Budoucí kupující se zavazuje, že odstranění těchto staveb provede na vlastní náklady.
4. V případě odstoupení od této smlouvy o budoucí kupní smlouvě je budoucí kupující povinen uvést pozemky do původního stavu, tj. do stavu před uzavřením této smlouvy, a to do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od této smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak.
5. Budoucí kupující nemá nárok požadovat po budoucím prodávajícím úhradu za zhodnocení pozemků.
6. Odstoupení od smlouvy není na újmu jakýmkoli dalším právům a nárokům pro budoucího prodávajícího vyplývajícím ze smlouvy nebo nároku na náhradu škody vzniklé zejména demolicí staveb a z důvodu nenaplnění účelu této smlouvy dle článku IV. odst. 1 této smlouvy. Vznikne-li budoucímu prodávajícímu škoda, zavazuje se budoucí kupující tuto škodu nahradit.

Článek X Doložka platnosti

1. Prodej prodávaných pozemků a jejich částí v kat. území Dolní Suchá byl zveřejněn na Úřední desce Magistrátu města Havířova v souladu s ustanovením § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v době od 26.04.2017 do 12.05.2017, pod č.j. 376/2017.

2. Prodej prodávaných pozemků a jejich částí v kat. území Dolní Suchá schválilo Zastupitelstvo města Havířova dne 26.06.2017, usn.č. 737/19ZM/2017.

Článek XI Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedená se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Odpověď na nabídku s pozměňovacím dodatkem nebo odchylkou (§ 1740 odst. 3 občanského zákoníku) není přijata, pokud druhá smluvní strana tuto odpověď výslovně písemně nepotvrdí jako přijetí nabídky na uzavření smlouvy.
3. Změnit nebo upravovat tuto smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky.
4. Budoucí kupující bere na vědomí, že tato smlouva bude vedena v evidenci smluv Magistrátu města Havířova. Budoucí kupující prohlašuje, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. Tato smlouva, její případné dodatky či dohody o ukončení tohoto smluvního vztahu budou uveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Smluvní strany se dohodly, že budoucí prodávající, jako osoba uvedená v § 2 odst. 1 zákona o registru smluv, zajistí zveřejnění smlouvy nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvní stranou, která ji podepisuje jako druhá v pořadí.
7. Tato smlouva je sepsána v 4 vyhotoveních, z nichž budoucí kupující obdrží 2 vyhotovení a budoucí prodávající obdrží 2 vyhotovení.
8. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, což potvrzují svým podpisem.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvní stranou, která ji podepisuje jako druhá v pořadí, tj. dnem uzavření. Účinností tato smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – snímek z katastrální mapy s vyznačením prodávaných pozemků

Havířov dne 02.10.2017
Za budoucího prodávajícího

Havířov dne 15.08.2018
Za budoucího kupujícího

Mgr. Jana Feberová v.r.
primátorka města

Ing. Petr Santarius v.r.
jednatel společnosti

Za správnost: Javorská/310