



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ Magistrát města Karviné

Materiál pro 15. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 04.11.2024

Uzavření dodatků k budoucím smlouvám o převodu souboru nemovitostí na ul. Rudé armády v Karviné

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

uzavřít mezi statutárním městem Karviná a panem ***** , nar. ***** , bytem *****
***** Dodatek č. 1 ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností číslo SML/2374/2021 a číslo SML/0668/2022 ve znění, které je přílohou č. 1 k tomuto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-15-OM-Uzavření dodatků k budoucím smlouvám o převodu souboru nemovitostí na ul. Rudé armády v Karviné-DZ.pdf

důvodová zpráva

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-15-OM-Uzavření dodatků k budoucím smlouvám o převodu souboru nemovitostí na ul. Rudé armády v Karviné-1D.pdf

příloha č. 1 k důvodové zprávě

Přílohy k usnesení:

ZM-15-OM-Uzavření dodatků k budoucím smlouvám o převodu souboru nemovitostí na ul. Rudé armády v Karviné-1U.pdf

příloha č. 1 k usnesení

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Šárka Kubušová

Schválil: Ing. Jana Salamonová MPA (vedoucí oddělení) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Uzavření dodatků k budoucím smlouvám o převodu souboru nemovitostí na ul. Rudé armády v Karviné

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti se záměrem využití uceleného souboru nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Karviné, známého jako bývalý areál OSP v Karviné, dle smluv uzavřených s budoucím investorem – panem ***** , nar. ***** , bytem ***** (dále též jen „budoucí kupující“), rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením č. 315 ze dne 16.09.2024 trvat na nových smluvních podmínkách dle usnesení Rady města Karviné č. 1564 ze dne 24.07.2024, a to beze změn, a dále trvat na uzavření příslušných dodatků ke stávajícím smlouvám. Jedná se o dodatek ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností číslo SML/2374/2021 ze dne 24.02.2022 a dále ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy číslo SML/0668/2022 ze dne 19.04.2022 (dále též jen „dodatek č. 1 k budoucím smlouvám“), jež byly uzavřeny mezi statutárním městem Karviná a budoucím kupujícím za účelem realizace výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla. Nové smluvní podmínky jsou uvedeny v příloze č. 1 k důvodové zprávě.

V návaznosti na informaci o rozhodnutí Zastupitelstva města Karviné vyjádřil budoucí kupující dopisem ze dne 03.10.2024 souhlas s novými smluvními podmínkami a zároveň požádal o zaslání návrhu smluvní dokumentace, jež bude nově navržené smluvní podmínky reflektovat. V této spojitosti budoucí kupující požádal také o udělení souhlasu k provedení stavebního záměru jako nezbytného dokladu pro vydání stavebního povolení a dále o vyjádření Odboru komunálních služeb Magistrátu města Karviné k záměru výstavby.

Na základě výše uvedeného stanoviska budoucího kupujícího byl oddělením právním Magistrátu města Karviné vyhotoven návrh dodatku č. 1 k budoucím smlouvám, který budoucí kupující po projednání doplnil o údaje a přílohu nezbytnou pro sjednání nového závazku, a to práva stavby v souladu se schválenými smluvními podmínkami. Konečný návrh dodatku č. 1 k budoucím smlouvám, s jehož obsahem budoucí kupující vyjádřil písemný souhlas, je uvedený v příloze č. 1 k usnesení.

Důvody pro uzavření pouze jednoho dodatku č. 1, kterým dochází ke sloučení práv a povinností z obou výše citovaných budoucích smluv včetně ujednání nových smluvních podmínek k celému předmětu budoucího prodeje v rámci jednoho dokumentu, vyplývají z nově zřizovaného práva stavby, jež bude sjednáno ve prospěch budoucího kupujícího jako věcné právo ve smyslu § 1240 a následujících občanského zákoníku v platném znění. Toto právo stavby vzniká zápisem do veřejného seznamu, tj. vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu na podkladě listiny, kterou bylo sjednáno. Vzhledem k tomu, že předmětem obou budoucích smluv uzavřených s budoucím kupujícím jsou kromě celých také části některých pozemků (dotčené pozemky byly rozděleny na dvě části právě z důvodu uzavření dvou budoucích smluv s budoucím kupujícím, tj. nejprve o budoucím prodeji 1. a následně 2. části uceleného areálu), není možné vklad práva stavby do katastru nemovitostí povolit dle jednotlivých budoucích smluv, resp. samostatných dodatků k těmto budoucím smlouvám. Zápis tohoto věcného práva totiž nelze v katastru nemovitostí provést pouze k části pozemku nespécifikované v geometrickém plánu, stejně jako jej není možné provést na podkladě více listin současně, přestože se v daném případě dle obou listin příslušné části pozemků jako předmět práva stavby i budoucího prodeje scelují.

Za účelem pokračování v dosavadním smluvním vztahu s budoucím kupujícím v zájmu umožnění realizace schváleného záměru využití nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Karviné pro výstavbu Obchodního centra pro služby a řemesla **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** doporučuje rozhodnout uzavřít s budoucím kupujícím dodatek č. 1 k budoucím smlouvám ve znění, které je uvedeno v příloze č. 1 k usnesení.

Příloha č. 1 k důvodové zprávě

Nové smluvní podmínky pro uzavření dodatku č. 1 ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností číslo SML/2374/2021 ze dne 24.02.2022 („budoucí smlouva“) a ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy číslo SML/0668/2022 ze dne 19.04.2022 („budoucí smlouva“) mezi statutárním městem Karviná a panem ***** (dále též jen „budoucí kupující“) dle usnesení Rady města Karviné č. 1564 ze dne 24.07.2024:

1. ujednání o uplatnění nároku na smluvní pokutu statutárním městem Karviná ve výši 2.000.000,-- Kč pro nedodržení termínu budoucím kupujícím předložit pravomocné stavební povolení včas,
2. ujednání o povinnosti mít složenu jistinu na účtu statutárního města Karviná v plné výši po celou dobu trvání smluvního vztahu, tj. sjednání povinnosti budoucího kupujícího doplatit jistinu na výzvu statutárního města Karviná do plné výše (např. při částečném spotřebování jistiny na úhradu smluvní pokuty),
3. závazek budoucího kupujícího doručit statutárnímu městu Karviná všechna pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla na předmětu budoucího prodeje (stavební povolení) nejpozději do 30.06.2025,
4. pro případ nesplnění závazku budoucího kupujícího uvedeného v bodě 3.:
 - 4.1. sjednání práva statutárního města Karviná na odstoupení od budoucí smlouvy,
 - 4.2. sjednání nároku na smluvní pokutu ve výši 2.000.000,-- Kč ve prospěch statutárního města Karviná s tím, že smluvní pokuta bude uhrazena ze složené jistiny.
Oprávnění dle bodů 4.1. a 4.2. bude moci statutární město Karviná uplatnit vůči budoucímu kupujícímu nezávisle na sobě.
5. závazek budoucího kupujícího doručit statutárnímu městu Karviná všechna pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání stavby Obchodního centra pro služby a řemesla na předmětu budoucího prodeje (kolaudační rozhodnutí) nejpozději do 30.06.2027,
6. pro případ nesplnění závazku budoucího kupujícího uvedeného v bodě 5.:
 - 6.1. sjednání práva statutárního města Karviná na odstoupení od budoucí smlouvy,
 - 6.2. sjednání nároku na smluvní pokutu ve výši 2.000.000,-- Kč ve prospěch statutárního města Karviná s tím, že smluvní pokuta bude uhrazena ze složené jistiny.
Oprávnění dle bodů 6.1. a 6.2. bude moci statutární město Karviná uplatnit vůči budoucímu kupujícímu nezávisle na sobě.
7. sjednání práva stavby pro budoucího kupujícího za úplaty na dobu ode dne účinnosti dodatku č. 1 do dne podání návrhu na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy o prodeji předmětu budoucího prodeje do katastru nemovitostí.

Příloha

Příloha č. 1 k usnesení

O s v ě d ě n í

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněno od 10.10.2024 do 29.10.2024
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne

Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, ****

Datum:

Podpis:

Dodatek č. 1

ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy

a smlouvy o zřízení služebností

číslo SML/2374/2021 a číslo SML/0668/2022

Smluvní strany:

1. statutární město Karviná

adresa:

Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24

zastoupené:

Ing. Janem Wolfem, primátorem města

**k podpisu oprávněna na základě
pověření ze dne 02.01.2023:**

Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru
majetkového Magistrátu města Karviné

IČ:

00297534

DIČ:

CZ00297534

bankovní spojení:

Česká spořitelna, a. s.

číslo účtu:

19-1721542349/0800

(dále též jen „statutární město Karviná“ nebo „budoucí prodávající“)

a

2. pan

jméno, příjmení:

datum narození:

r. č.:

bytem:

(dále též jen „budoucí kupující“)

prohlašují, že jsou plně způsobilé k právnímu jednání a uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) tento Dodatek č. 1 ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností č. SML/2374/2021 uzavřené dne 24.2.2022 a současně ke Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy č. SML/0668/2022 uzavřené dne 19.4.2022 mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím, kterým se obě uvedené smlouvy mění tak, že se tímto dodatkem v celém rozsahu ruší a jejich dosavadní text se nahrazuje novým textem tohoto znění:

SMLOUVA O PRÁVU STAVBY A SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY A SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

číslo SML/2374/2021 a SML/0668/2022

Smluvní strany:

1. statutární město Karviná

adresa: Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24
zastoupené: Ing. Janem Wolfem, primátorem města
k podpisu oprávněna na základě
pověření ze dne 02.01.2023: Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí Odboru
majetkového Magistrátu města Karviné
IČ: 00297534
DIČ: CZ00297534
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu: 19-1721542349/0800

dále též jen „statutární město Karviná“ nebo „povinný“ nebo „budoucí prodávající“)

a

2. pan

jméno, příjmení: *****
datum narození: *****
r. č.: *****
bytem: *****

(dále též jen „stavebník“ nebo „budoucí kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 1240, § 1257, § 1785, § 2079 a následujících občanského zákoníku Smlouvu o právu stavby a Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností (dále též jen „smlouva“), která má tento obsah:

Část A – Smlouva o právu stavby

1. Statutární město Karviná je vlastníkem pozemků v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, uvedených v následující tabulce:

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Způsob využití
3110/2	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/3	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/4	ostatní plocha	ostatní komunikace

3110/8	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110/9	ostatní plocha	jiná plocha
3110/10	ostatní plocha	jiná plocha
3110/11	ostatní plocha	jiná plocha
3110/12	ostatní plocha	jiná plocha
3110/13	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/14	ostatní plocha	jiná plocha
3110/15	ostatní plocha	jiná plocha
3110/16	ostatní plocha	jiná plocha
3110/17	ostatní plocha	jiná plocha
3110/18	ostatní plocha	jiná plocha
3110/19	ostatní plocha	jiná plocha
3110/20	ostatní plocha	jiná plocha
3110/21	ostatní plocha	jiná plocha
3110/22	ostatní plocha	jiná plocha
3110/23	ostatní plocha	jiná plocha
3110/24	ostatní plocha	jiná plocha
3110/25	ostatní plocha	jiná plocha
3110/44	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/45	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110/46	ostatní plocha	ostatní komunikace
3127/3	ostatní plocha	zeleně
3110/47	ostatní plocha	jiná plocha
3111	ostatní plocha	jiná plocha
3114/1	ostatní plocha	jiná plocha
3114/9	ostatní plocha	jiná plocha
3115/2	ostatní plocha	jiná plocha
3115/4	ostatní plocha	jiná plocha

Výše uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále jen „**katastrální úřad**“) na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Karviná-město, obec Karviná, a mají výměry evidované katastrálním úřadem v katastru nemovitostí (dále také jen „**dotčené pozemky**“). Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Stavebník má zájem realizovat výstavbu Obchodního centra pro služby a řemesla, jež zahrnuje mimo jiné výstavbu jednotlivých stavebních objektů na dotčených pozemcích dle projektové dokumentace zpracované společností BARRACASA s.r.o., se sídlem U řeky 600, Hrabová, 720 00 Ostrava, IČO 10811150, prostřednictvím hlavního projektanta *****, autorizace ČKAIT č. 1100965, označených jako SO 01 Hlavní budova, SO 02 Retaily, SO 03 Komunikace zpevněné plochy a související technická infrastruktura (technická a technologická zařízení). Z hlediska architektonického řešení se bude jednat o kombinaci betonového skeletu o dvou dvoupodlažních a jednom trojpodlažním dilatačním celku s jednoduchými jednopodlažními halami. 1.NP střešního dilatačního celku je navrženo pro zřízení krytých parkovacích míst. Ve zbývajících prostorách 1.NP a 2.NP jsou navrženy veškeré provozovny se zázemím. Ve 3.NP jsou navrženy stravovací provozovny, administrativa centra a technické zázemí. Umístění jednotlivých stavebních objektů je blíže určeno koordinačním situačním výkresem OC Karviná, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Stavba výše popsaného Obchodního centra pro služby a řemesla bude dále označována jen jako „**Stavba**“.
3. Povinný touto smlouvou, jako vlastník dotčených pozemků uvedených v odst. 1 této části A, tímto zřizuje k tíži dotčených pozemků a ve prospěch stavebníka za podmínek stanovených touto smlouvou právo vybudovat, mít a provozovat Stavbu, jakožto věčné právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. občanského zákoníku (dále jen „**Právo stavby**“).
4. Omezení vlastnického práva povinného k dotčeným pozemkům a jeho další povinnosti týkající se Práva stavby dle této smlouvy budou po dobu existence Práva stavby při každém převodu či přechodu vlastnického práva k dotčeným pozemkům nebo jejich části přecházet na každého dalšího vlastníka dotčených pozemků nebo jejich části.
5. Právo stavby se zřizuje jako právo dočasné, a to na dobu do 31.12.2028 (dále jen „**doba trvání**“).
6. Povinný prohlašuje a zaručuje stavebníkovi, že ke dni uzavření této smlouvy na dotčených pozemcích nevázne žádné právo příčící se účelu Stavby, které by ve smyslu § 1241 občanského zákoníku znemožňovalo vznik nebo výkon Práva stavby.
7. Úhrada za Právo stavby byla sjednána v souladu s článkem 5.2.3 Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem vydaných Radou města Karviná dne 26.6.2024 (dále jen „**úplata**“) a činí po dobu účinnosti této smlouvy 66,- Kč za 1 m² dotčených pozemků ročně, tj. za 42.946 m² celkem 2.834.436,- Kč, slovy: dva miliony osm set třicet čtyři tisíc čtyři sta třicet šest korun českých, ročně. K úplatě bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle obecně závazných právních předpisů.

Stavebník se zavazuje platit povinnému sjednanou úplatu a DPH vždy dopředu, počínaje rokem 2025. Úplata bude hrazena na základě daňových dokladů – faktur vystavených povinným jednou za kalendářní rok na účet povinného uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu – faktuře. Stavebník se zavazuje uhradit úplatu vždy nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

Úplata za období části roku 2024 bude vypočtena jako alikvotní podíl podle počtu dnů v konkrétním roce, během kterého trvalo Právo stavby. Stavebník se zavazuje zaplatit alikvotní úplatu povinnému na základě daňového dokladu – faktury vystavené povinným na účet povinného uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem uvedeným na příslušném daňovém dokladu – faktuře. Stavebník se zavazuje uhradit alikvotní část úplaty nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

8. Nedojde-li v době, na kterou bylo Právo stavby zřízeno, k vydání všech platných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Stavby v souladu s platnými právními předpisy a došlo-li k prodloužení s vydáním rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání stavby z důvodů, které vznikly prokazatelně nikoli na straně stavebníka, je stavebník oprávněn vyzvat povinného k jednání o prodloužení doby trvání Práva stavby. Za důvody nezaviněné stavebníkem se zejména považují průtahy ve správních řízeních nezaviněných stavebníkem, nedodržování zákonných lhůt ze strany správních orgánů, dotčených orgánů a jiných institucí, vznášení nedůvodných námitek nebo podání nedůvodného opravného prostředku, odvolání nebo správní žaloby ze strany účastníků správních řízení.
9. Výzvu dle odst. 8 této části A je stavebník oprávněn zaslat povinnému minimálně čtyři (4) měsíce před uplynutím doby trvání, bude-li se takto s předstihem nezískání kolaudace jevit jako pravděpodobné.
10. Při zániku Práva stavby se stavba stává majetkem povinného. V případě zániku Práva stavby v důsledku odstoupení povinného od této smlouvy z důvodu porušení povinností stavebníkem, není povinný povinen vrátit stavebníkovi ani zaplatit za stavbu stavebníkovi jakoukoliv náhradu a stavebník bude povinen, pokud tak určí povinný, vrátit dotčené pozemky do původního stavu do 3 měsíců, s výhradou těch částí dotčených pozemků, které nelze objektivně do původního stavu vrátit (např. pokácená zeleň).
11. Smluvní strany se dohodly, že stavebník není oprávněn Právo stavby zcizit nebo zatížit bez předchozího souhlasu povinného, avšak stavebník má právo v případě doložení objektivní potřeby zřízení zajištění v podobě zástavního práva ve prospěch financující banky za účelem profinancování dokončení Stavby, požádat povinného o souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch financující banky. Souhlas povinného se zatížením Práva stavby nebude bezdůvodně odepřen. Zákaz zcizení nebo zatížení Práva stavby se zřizuje jako věcné právo na dobu do 31.12.2028.
12. Ke vzniku Práva stavby a zákazu zcizení nebo zatížení je nutný vklad do katastru nemovitostí vedeného u příslušného katastrálního úřadu. Smluvní strany tímto výslovně udělují svůj souhlas k tomu, aby na základě této smlouvy bylo Právo stavby včetně zákazu zcizení a zatížení Práva stavby zapsáno do veřejného seznamu. Návrh na zahájení řízení o vkladu Práva stavby včetně zákazu zcizení a zatížení Práva stavby podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá povinný do 10 pracovních dnů od zveřejnění této smlouvy v registru smluv a doručení potvrzení o zveřejnění v registru smluv povinným stavebníkovi. Správní poplatek za provedení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí stavebník.
13. Pro případ, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu Práva stavby a dalších věcných práv dle této smlouvy zamítne, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu do katastru nemovitostí.

Část B – Smlouva o smlouvě budoucí kupní

1. Budoucí kupující má rovněž po dokončení výstavby Stavby zájem o koupi dotčených pozemků. Za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků z důvodu realizace záměru budoucího kupujícího vybudovat Stavbu se smluvní strany této smlouvy dohodly o prodeji dotčených pozemků včetně součástí a příslušenství (dále též jen „**předmět prodeje**“) a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, a dále o zřízení služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení, vše dle Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností uvedené v části C této smlouvy a ve lhůtě a za podmínek sjednaných v části D této smlouvy.

2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že k uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností dojde po vydání všech platných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Stavby v souladu s platnými právními předpisy (např. povolení zkušebního provozu, povolení předčasného užívání).
3. Budoucí prodávající prohlašuje, že je vlastníkem inženýrské sítě veřejného osvětlení, jejíž trasa včetně ochranného pásma je vyznačena v kopii katastrální mapy, která je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy. Uvedená inženýrská síť veřejného osvětlení není předmětem budoucího prodeje dle této smlouvy.

Dále budoucí prodávající prohlašuje, že dotčené pozemky nejsou zatíženy žádnými dluhy a že mu není známo, že by na dotčených pozemcích vázla jiná věcná břemena či zástavní práva než ta věcná břemena, která jsou uvedena v katastru nemovitostí katastrálního úřadu na příslušném listu vlastnictví.

4. Na důkaz vážného zájmu budoucího kupujícího o koupi dotčených pozemků v souladu s touto smlouvou uhradil budoucí kupující budoucímu prodávajícímu před podpisem této smlouvy jistinu ve výši 8.000.000,-- Kč, slovy Osm milionů korun českých, která bude započítána na úhradu kupní ceny při uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností dle části C této smlouvy.

Do dne uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností dle části C smlouvy se budoucí kupující zavazuje udržovat složenou jistinu na účtu budoucího prodávajícího v plné výši 8.000.000,-- Kč. Pokud dojde v mezidobí k částečnému spotřebování složené jistiny budoucím prodávajícím např. dle odstavce 5. této části smlouvy, zavazuje se budoucí kupující jistinu doplatit do plné výše, a to na depozitní účet statutárního města Karviné č. 5405162/0800, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o této skutečnosti. Nesplnění povinnosti budoucího kupujícího spočívající v povinnosti doplatit jistinu do plné výše řádně a včas, tj. dle podmínek stanovených tímto odstavcem, zakládá budoucímu prodávajícímu právo na odstoupení od této smlouvy.

V případě, že dojde k ukončení této smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy, vrátí budoucí prodávající složenou jistinu, příp. po započtení vzájemných nároků pouze její zbývající část, budoucímu kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení písemného odstoupení, a to na účet č. *****.

Smluvní strany se dohodly, že jistina uhrazená budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího nebude úročena.

5. Pro případ nesplnění povinnosti budoucího kupujícího uvedené v odstavci 8. této části B smlouvy a dále povinností uvedených v odstavci 3. části D této smlouvy bude část uhrazené jistiny, a to ve výši 4.000.000,-- Kč, slovy Čtyři miliony korun českých, použita na úhradu smluvní pokuty budoucího kupujícího budoucímu prodávajícímu.
6. Budoucí kupující prohlašuje, že byl budoucím prodávajícím informován o skutečnosti, že při realizaci zemních prací na předmětu prodeje je nutná přítomnost ekologického dozoru na stavbě, který bude v průběhu prací sledovat a organolepticky posuzovat kvalitu těžených zemin a navážek, a rovněž o skutečnosti, že v případě potřeby čerpat podzemní vodu v průběhu výstavby je nutno laboratorně ověřit její kvalitu. Budoucí kupující rovněž bere na vědomí, že na části pozemků, které jsou součástí předmětu prodeje, zasahuje ochranné pásmo dráhy.
7. Rozsah služebností inženýrské sítě veřejného osvětlení, bude stanoven na základě geometrického zaměření, které zajistí na své náklady budoucí kupující.

8. Budoucí kupující se zavazuje doručit budoucímu prodávajícímu všechna pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Stavby na předmětu prodeje nejpozději do 30.6.2025. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout v rámci samosprávy budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost pro vydání všech potřebných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Stavby. V případě, že budoucí kupující nedoloží ve stanoveném termínu budoucímu prodávajícímu všechna pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Stavby, zakládá porušení této povinnosti budoucímu prodávajícímu právo odstoupit od této smlouvy a dále právo uplatnit vůči budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 4.000.000,-- Kč.

Budoucí kupující souhlasí se zaplacením smluvní pokuty budoucímu prodávajícímu tak, jak je ujednáno v odstavci 5. této části B smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost budoucího kupujícího splnit porušenou povinnost stanovenou touto smlouvou. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

9. V případě, že objektivně nebude Stavbu možné vybudovat na pozemcích, jež jsou předmětem prodeje dle této smlouvy, tj. nebude možné získat pravomocná povolení k zamýšlené Stavbě na předmětných pozemcích, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit neprodleně poté, co se o této skutečnosti dozví.

10. Pro využitelnost předmětu prodeje dle této smlouvy je nutné napojení na inženýrské sítě a napojení na dopravní infrastrukturu. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost při napojení předmětu prodeje na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu.

11. V případě, že bude na předmětu prodeje zjištěna ekologická zátěž a náklady na její odstranění přesáhnou 500.000,-- Kč, je budoucí kupující oprávněn od této budoucí smlouvy odstoupit bez jakýchkoliv sankcí. Právo odstoupit od této smlouvy budoucí kupující nemá v případě, že budoucí prodávající odstraní takto zjištěnou ekologickou zátěž na své náklady.

Případné zjištění ekologické zátěže včetně možného vlivu doby nutné k jejímu odstranění na dodržení lhůt stanovených budoucímu kupujícímu touto smlouvou bude předmětem dalšího vyjednávání smluvních stran.

Část C - Znění kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

číslo SML/...../.....

Smluvní strany:

1. statutární město Karviná

adresa:	Fryštátská 72/1, Karviná-Fryštát, PSČ 733 24
zastoupené:
k podpisu oprávněna na základě	
pověření ze dne
IČO:	00297534
DIČ:	CZ00297534
bankovní spojení:	Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu:	19-1721542349/0800

(dále též jen „statutární město Karviná“ nebo „prodávající“)

a

2. pan

jméno, příjmení:

datum narození:

r. č.:

bytem:

(dále též jen „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 1257 a § 2079 a následujících Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebností (dále též jen „smlouva“), která má tento obsah:

I.

1. Prodávající je vlastníkem pozemků v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, uvedených v následující tabulce:

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Způsob využití
3110/2	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/3	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/4	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110/8	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110/9	ostatní plocha	jiná plocha
3110/10	ostatní plocha	jiná plocha
3110/11	ostatní plocha	jiná plocha
3110/12	ostatní plocha	jiná plocha
3110/13	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/14	ostatní plocha	jiná plocha
3110/15	ostatní plocha	jiná plocha
3110/16	ostatní plocha	jiná plocha
3110/17	ostatní plocha	jiná plocha
3110/18	ostatní plocha	jiná plocha
3110/19	ostatní plocha	jiná plocha
3110/20	ostatní plocha	jiná plocha

3110/21	ostatní plocha	jiná plocha
3110/22	ostatní plocha	jiná plocha
3110/23	ostatní plocha	jiná plocha
3110/24	ostatní plocha	jiná plocha
3110/25	ostatní plocha	jiná plocha
3110/44	ostatní plocha	manipulační plocha
3110/45	ostatní plocha	ostatní komunikace
3110/46	ostatní plocha	ostatní komunikace
3127/3	ostatní plocha	zeleň
3110/47	ostatní plocha	jiná plocha
3111	ostatní plocha	jiná plocha
3114/1	ostatní plocha	jiná plocha
3114/9	ostatní plocha	jiná plocha
3115/2	ostatní plocha	jiná plocha
3115/4	ostatní plocha	jiná plocha

Výše uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Karviná-město, obec Karviná, a mají výměry evidované katastrálním úřadem v katastru nemovitostí (dále také jen „**předmět prodeje**“). Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky do svého vlastnictví na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem inženýrské sítě veřejného osvětlení, jejíž trasa včetně ochranného pásma je vyznačená v geometrickém plánu č., který je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí. Uvedená inženýrská síť veřejného osvětlení není předmětem prodeje dle této smlouvy.

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává (za úplaty odevzdává) kupujícímu do vlastnictví **předmět prodeje** včetně součástí a příslušenství, a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu prodeje, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy, a kupující předmět prodeje od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje.

Celková výměra prodáváných pozemků činí cca 42.946 m².

2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu prodeje neváznou žádné dluhy. Dále prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by na předmětu prodeje vázla jiná věcná břemena či zástavní práva než ta věcná břemena, která jsou uvedena v katastru nemovitostí katastrálního úřadu na příslušném listu vlastnictví.

3. Kupující bere na vědomí, že na předmětu prodeje se nachází inženýrská síť veřejného osvětlení ve vlastnictví statutárního města Karviné a na části pozemků, které jsou součástí předmětu prodeje, zasahuje ochranné pásmo dráhy.

Dále bere kupující na vědomí skutečnost, že při realizaci zemních prací na předmětu prodeje je nutná přítomnost ekologického dozoru na stavbě, který bude v průběhu prací sledovat a organolepticky posuzovat kvalitu těžených zemin a navážek, a rovněž skutečnost, že v případě potřeby čerpat podzemní vodu v průběhu výstavby je nutno laboratorně ověřit její kvalitu.

4. O převodu předmětu prodeje a zřízení služebností, jak je uvedeno v této smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

III.

1. Kupní cena za prodej předmětu prodeje specifikovaného v článku I. odstavci 1. této smlouvy byla stanovena dohodou ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Karviné citovaného v článku II. odstavci 4. této smlouvy a činí za 1 m² pozemku včetně součástí a příslušenství 1.150,- Kč, slovy Jeden tisíc jedno sto padesát korun českých, bez daně z přidané hodnoty (DPH).

K uvedené kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů.

Kupující před podpisem této smlouvy uhradil prodávajícímu jistinu v celkové výši 8.000.000,- Kč, slovy Osm milionů korun českých, která bude započítána na úhradu kupní ceny.

Kupující se proto zavazuje uhradit prodávajícímu doplatek kupní ceny ve výši Kč na základě daňového dokladu – faktury vystavené prodávajícím, se splatností alespoň 14 dní, a to nejpozději ke dni splatnosti na účet a pod variabilním symbolem uvedeném na příslušném daňovém dokladu – faktuře.

2. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit, neuhradí-li kupující prodávajícímu sjednaný doplatek kupní ceny v plné výši a ve stanoveném termínu.

IV.

1. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch statutárního města Karviná jako oprávněného časově neomezené oprávnění odpovídající služebnosti inženýrské sítě veřejného osvětlení, a to bezúplatně.

2. Služebnost inženýrské sítě veřejného osvětlení spočívá v právu vedení, provozování a udržování této inženýrské sítě veřejného osvětlení včetně příslušenství, a to:

– o délce m na části pozemku p. č. 3110/4,

– o délce m na části pozemku p. č. 3127/3,

vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, a dále v právu vstupu a vjezdu na výše uvedené pozemky dotčené služebností inženýrské sítě veřejného osvětlení za účelem provádění údržby, oprav nebo odstraňování předmětné inženýrské sítě.

3. Rozsah služebnosti specifikované v tomto článku smlouvy je stanoven geometrickým plánem č., který je přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Statutární město Karviná práva odpovídající služebnosti dle této smlouvy přijímá. Kupující se zavazuje výkon práv odpovídajících služebnosti dle této smlouvy strpět.

V.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 pracovních dnů od zaplacení plné výše kupní ceny dle článku III. této smlouvy. Správní poplatek za provedení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující.
2. Do doby provedení vkladu práv podle této smlouvy jsou obě smluvní strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé smluvní strany nepřevést předmět prodeje na třetí osobu, ani jej jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k němu pro třetí osobu.
3. Pro případ, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy zamítne, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu práv do katastru nemovitostí.
4. Nebude-li kupující zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných pozemků do 2 měsíců od zaplacení plné výše kupní ceny, je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a prodávající je povinen vrátit kupujícímu uhrazenou kupní cenu a úhradu za zřízení služebnosti v plné výši do 15 dnů od doručení odstoupení kupujícího od smlouvy prodávajícímu.

VI.

1. Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.
2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech a každý má platnost originálu. Prodávající obdrží 2 vyhotovení této smlouvy, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí. Kupující obdrží 2 vyhotovení smlouvy.
7. Obě smluvní strany konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.
8. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

9. Ostatní práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

10. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými podpisy.

Příloha: č. 1 – geometrický plán č.

V Karviné dne

V..... dne

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

Část D - Podmínky uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti

1. Budoucí kupující prohlašuje, že si předmět prodeje dle této smlouvy řádně prohlédl bezprostředně před podpisem této smlouvy a seznámil se s jeho stavem.
2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím Kupní smlouvu a smlouvu o zřízení služebností uvedenou v části C této smlouvy do 4 měsíců ode dne, kdy budoucí kupující řádně a včas doručí budoucímu prodávajícímu všechna platná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Stavby, geometrický plán dle odstavce 7 části B této smlouvy (dále jen „**geometrický plán**“) a současně písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností v souladu s ustanovením odstavce 3. této části smlouvy.
3. Budoucí kupující se zavazuje doručit budoucímu prodávajícímu všechna platná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Stavby na předmětu prodeje, geometrický plán a výzvu k uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností nejpozději do 30.6.2027. V případě, že budoucí kupující nedoloží ve stanoveném termínu budoucímu prodávajícímu všechna platná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Stavby včetně geometrického plánu, zakládá porušení této povinnosti budoucímu prodávajícímu právo odstoupit od této smlouvy a dále právo uplatnit vůči budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 4.000.000,-- Kč.

Budoucí kupující souhlasí se zaplacením smluvní pokuty budoucímu prodávajícímu tak, jak je ujednáno v odstavci 5. části B této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost budoucího kupujícího splnit porušenou povinnost stanovenou touto smlouvou. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

Povinnost uhradit smluvní pokutu dle tohoto odstavce se nevztahuje na situace, kdy budoucí kupující učiní řádně a v zákonných či obvyklých lhůtách veškerá potřebná právní jednání, kroky a procesní úkony ve správních řízeních a prodlení s vydáním potřebných správních rozhodnutí bude způsobeno z důvodů, které nejsou na straně budoucího kupujícího. Za tyto důvody se zejména považují průtahy ve správních řízeních nezaviněné budoucím kupujícím, nedodržování zákonných lhůt ze strany správních orgánů, dotčených orgánů a institucí, vznášení nedůvodných námitek ze strany účastníků správních řízení, které budoucí kupující nemohl rozumně očekávat před uzavřením této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že budoucí kupující uhradí budoucímu prodávajícímu částku ve výši 4.000.000,-- Kč, a to jako sankci za nedodržení termínu pro předložení pravomocných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla, geometrického plánu a výzvy k uzavření kupní smlouvy stanoveného v odstavci 3. části C smlouvy č. SML/2374/2021 a smlouvy č. SML/0668/2022. Částka 4.000.000,-- Kč bude uhrazena nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury vystavené budoucím prodávajícím, a to na účet budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem a ke dni splatnosti uvedeném na příslušném daňovém dokladu – faktuře. Včasné nesplnění této povinnosti budoucího kupujícího zakládá budoucímu prodávajícímu právo na odstoupení od této smlouvy.

Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že částka 4.000.000,-- Kč hrazená dle tohoto odstavce budoucím kupujícím nepředstavuje úhradu, jež by měla být použita (započtena) na úhradu kupní ceny dle části C této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Obě smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pokud nebude korespondence druhou smluvní stranou převzata, platí fikce doručení, a to posledním dnem uložení písemnosti na poště. Odmítne-li smluvní strana převzít písemnost, má se za to, že písemnost je doručena odmítnutím převzetí písemnosti.
6. Statutární město Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí statutární město Karviná.
7. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
8. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.
10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech a každý má platnost originálu. Budoucí prodávající obdrží 2 vyhotovení, z nichž 1 vyhotovení je určeno pro vklad Práva stavby a zákazu zcizení a zatížení Práva stavby do katastru nemovitostí, budoucí kupující obdrží 2 vyhotovení této smlouvy.
12. Obě smluvní strany konstatují, že v této smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.
13. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
14. Ostatní práva a povinnosti v této budoucí smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.
15. O uzavření této smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

16. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svými podpisy.

*Příloha: č. 1 – koordinační situační výkres Stavby OC pro služby a řemesla Karviná
Příloha č. 2 – kopie katastrální mapy s vyznačením trasy inženýrské sítě veřejného osvětlení*

V Karviné dne

V dne

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
*Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné
(oprávněna k podpisu na základě pověření)*

.....

Příloha č. 2 – kopie katastrální mapy s vyznačením trasy inženýrské sítě veřejného osvětlení

