



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 25. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 21.03.2022

Převod souboru pozemků - p. č. 3110/2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

převést do vlastnictví panu Rudolfu Kamenickému, nar. *****, bytem *****, soubor nemovitých věcí, a to pozemky p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a části pozemků p. č. 3110/2 výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², jejichž označení a výměry budou specifikovány na základě geometrického zaměření, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k tomuto usnesení, za kupní cenu ve výši Kč 1.150,-- bez DPH za 1 m² pozemku a uzavřít Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ve znění, které je přílohou č. 2 k tomuto usnesení, pod podmínkou, že budoucí kupující před uzavřením této Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy na důkaz vážného zájmu o koupi a využití předmětných nemovitostí uhradí na depozitní účet statutárního města Karviné jistinu ve výši Kč 4.000.000,--, která bude při uzavření vlastní kupní smlouvy započítána na úhradu kupní ceny.

Důvodová zpráva:

ZM-25-OM-Převod souboru pozemků - p. č. 3110-2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část-DZ.pdf
důvodová zpráva

Přílohy k důvodové zprávě:

1. ZM-25-OM-Převod souboru pozemků - p. č. 3110-2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část-1D.pdf
příloha č. 1 k důvodové zprávě
2. ZM-25-OM-Převod souboru pozemků - p. č. 3110-2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část-2D.pdf
příloha č. 2 k důvodové zprávě

Přílohy k usnesení:

1. ZM-25-OM-Převod souboru pozemků - p. č. 3110-2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část-1U.pdf
příloha č. 1 k usnesení
2. ZM-25-OM-Převod souboru pozemků - p. č. 3110-2 a další v k. ú. Karviná-město - 2. část-2U.pdf
příloha č. 2 k usnesení

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Šárka Kubušová

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru) v. r.

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

Důvodová zpráva

Převod souboru pozemků – p. č. 3110/2 a další v k. ú. Karviná-město – 2. část

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

Zastupitelstvo města Karviné na svém zasedání konaném dne 31.01.2022 usnesením č. 591 rozhodlo převést do vlastnictví panu Rudolfu Kamenickému, nar. xxxxx, bytem xxxxx (dále též jen „pan Kamenický“ nebo „žadatel“), soubor nemovitých věcí, a to pozemků p. č. 3110/4, 3110/13, 3110/14, 3110/15, 3110/16, 3110/17, 3110/19 a částí pozemků p. č. 3110/2 o výměře cca 7.183 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 373 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 331 m², p. č. 3110/18 o výměře cca 994 m² a p. č. 3127/3 o výměře cca 1.780 m², jejichž označení a výměry budou specifikovány na základě geometrického zaměření provedeného před uskutečněním prodeje, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k důvodové zprávě, za kupní cenu ve výši 1.150,-- Kč bez DPH za 1 m² pozemku. Uvedený soubor pozemků o celkové rozloze cca 21.557 m² představuje přibližně polovinu plochy dřívějšího areálu Okresního stavebního podniku v Karviné (dále též jen „OSP“)“) nacházejícího se v území ohraničeném ul. Havířská, ul. Rudé armády a železniční tratí a dále dva pozemky bezprostředně navazující na původní areál podél ul. Havířská a ul. Rudé armády.

V souvislosti se schválením převodu nemovitostí Zastupitelstvo města Karviné výše citovaným usnesením rozhodlo uzavřít s panem Kamenickým Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností, jejímž předmětem je sjednání budoucího prodeje pozemků za účelem realizace výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla, a to po nabytí právní moci příslušných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby. Dále tato budoucí smlouva obsahuje závazky zřídit služebnosti, a to služebnost inženýrské sítě veřejného osvětlení ve prospěch statutárního města Karviné a také služebnost stezky a cesty pro zajištění přístupu a příjezdu k prodávaným pozemkům.

Předmětná Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností byla uzavřena dne 24.02.2022.

Z důvodu záměru využít pro realizaci výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla plochu původního areálu OSP v celém rozsahu podal pan Kamenický žádost o prodej dalších pozemků, a to p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a částí pozemků p. č. 3110/2 výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, jak je vyznačeno v příloze č. 1 k usnesení.

Celková výměra plochy, která je předmětem nové žádosti pana Kamenického a tvoří zbývající 2. polovinu dřívějšího areálu OSP včetně přístupové a příjezdové plochy z ul. Rudé armády, činí cca 21.480 m². Také výměra této plochy bude přesně stanovena teprve na základě geometrického zaměření, jež bude provedeno za účelem uzavření vlastní kupní smlouvy o prodeji příslušných nemovitostí.

Cílem žadatele o koupi výše uvedeného souboru pozemků je vybudování objektu, který svým designem a uspořádáním vytvoří pomyslný obchodní střed města a stane se výrazným prvkem celého regionu a zároveň zájmovým vizuálním bodem přilehlého Polska. Při realizaci svého záměru má žadatel v úmyslu navázat na tradici hornického Karvinska a v tomto smyslu byl zpracován také koncept budoucího projektu. Žadatel předložil rovněž návrh názvu plánovaného centra „Šramovka“, který vychází z hornického názvosloví. Jedná se o pracovní název a žadatel předpokládá, že vlastní název nového centra si vyberou občané města.

Dle předpokladu žadatele činí představovaná investice zhruba 250 mil. Kč a přinese garanci nových pracovních pozic pro přibližně 200 zaměstnanců nevyjímaje další související práce pro místní firmy, jako je úklid, ostraha, servis atd.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti byl záměr prodat pozemky nebo části pozemků ve 2. části bývalého areálu OSP do vlastnictví budoucímu nabyvateli nemovitostí dle usnesení Zastupitelstva města Karviné č. 591 ze dne 31.01.2022 zveřejněn podle ustanovení § 39 odstavce 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, ode dne 18.02.2022 na dobu 15 dnů na úřední desce.

Ke dni vyhotovení tohoto materiálu nepožádal o prodej pozemků zveřejněných na úřední desce žádný další zájemce.

Za účelem uskutečnění prodeje předmětných pozemků, tj. pozemků ve 2. části původního areálu OSP, za obdobných podmínek, které byly stanoveny při prodeji pozemků v 1. části uvedeného areálu, byla vyhotovena Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy, která je přílohou č. 2 k usnesení a která obsahuje stejné povinnosti, jaké byly sjednány v předchozí Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebností. Výjimkou jsou pouze závazky zřídit služebnosti, jež jsou v případě nyní připravovaného prodeje pozemků bezpředmětné. Na pozemcích ve 2. části areálu se totiž nenachází vedení inženýrské sítě veřejného osvětlení ve vlastnictví statutárního města Karviné, z důvodu kterého by bylo nutné sjednat ve prospěch města příslušnou služebnost, a také není potřebné zřídit služebnost stezky a cesty pro zajištění přístupu a příjezdu k pozemkům v 1. části areálu, neboť tento přístup a příjezd je součástí nynějšího předmětu prodeje do vlastnictví těchto kupujících.

Stejně jako v prvním případě prodeje nemovitostí do vlastnictví panu Kamenickému dojde dle ujednání Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k prodeji pozemků ve 2. části areálu teprve po vydání pravomocných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby a geometrickém zaměření pozemků, jež musí budoucí nabyvatel doložit nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti budoucí kupní smlouvy. Pro případ nesplnění této povinnosti je ve smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 2.000.000,-- Kč. Kromě toho jsou tak jako v dřívější i v nově připravené Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy sjednány další smluvní pokuty, a to zejména pro případné porušení závazku užívat prodávané nemovitosti ke sjednanému účelu, tj. pro výstavbu Obchodního centra pro služby a řemesla v souladu s platným Územním plánem Karviné, nebo např. při porušení povinnosti dokončit výstavbu do 2 let ode dne právní moci stavebního povolení. Mimo uvedených finančních sankcí je pro případ nesplnění závazku dokončení výstavby ve stanovené lhůtě ve smlouvě sjednána také výhrada zpětné koupě.

Rovněž kupní cena za prodej pozemků včetně způsobu její úhrady je v nové budoucí smlouvě stanovena stejně jako u prodeje pozemků v 1. části bývalého areálu OSP, tj. ve výši 1.150,-- Kč bez DPH za 1 m² pozemku včetně součástí a příslušenství, kdy tuto cenu s ohledem na dříve sjednaný prodej lze nyní již považovat za cenu v místě a čase obvyklou. V zájmu zajištění dodržení stejného postupu prodeje i podmínek Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy bude budoucí kupující také povinen před podpisem této budoucí smlouvy uhradit na stanovený depozitní účet města jistinu ve výši 4.000.000,-- Kč, jež bude při uzavření vlastní kupní smlouvy započítána na úhradu kupní ceny.

Předmětná Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy ve znění uvedeném v příloze č. 2 k usnesení byla odsouhlasena oddělením právním Odboru organizačního a také Odborem ekonomickým Magistrátu města Karviné.

Podle platného **Územního plánu Karviné po vydání jeho změny č. 1** jsou rovněž pozemky ve 2. části bývalého areálu OSP zařazeny do plochy výroby a skladování – drobná výroba – VD, pro kterou je jako hlavní využití stanoveno: stavby pro výrobu a skladování netovárního charakteru. Celá plocha původního areálu OSP je vymezená jako plocha přestavby s označením P20, pro jejíž využití jsou dány specifické podmínky, jež mají před ostatními podmínkami prioritu: přípustné je umístění provozovny služeb, stavba obchodního centra, dočasná zábavní zařízení (cirkusy, pouťové atrakce).

Také při využití plochy 2. části bývalého areálu OSP, o jejíž prodej požádal pan Kamenický, je nutné respektovat ochranné pásmo dráhy, jak je vyznačeno v příloze č. 2 k důvodové zprávě, a dále podmínky, jež byly stanoveny v návaznosti na závěry provedeného odborného posouzení kontaminace geoprostředí z prosince 2019. Na základě tohoto odborného posouzení je při výstavbě v tomto území nutná přítomnost ekologického dozoru a provedení laboratorního ověření kvality podzemní vody.

Tyto informace jsou rovněž obsaženy v ujednáních výše uvedené Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.

V návaznosti na schválený prodej pozemků v 1. části bývalého areálu OSP a žadatelem představený záměr využití souvislé plochy celého dřívějšího areálu **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** v zájmu zajištění zásadní a zároveň ucelené obnovy i následného rozvoje svým rozsahem i polohou strategicky významného území města **doporučuje rozhodnout převést** do vlastnictví panu Rudolfu Kamenickému také pozemky p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a části pozemků p. č. 3110/2 o výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, za kupní cenu ve výši 1.150,-- Kč bez DPH za 1 m² pozemku.

Za účelem uskutečnění převodu **Odbor majetkový doporučuje rozhodnout uzavřít** s panem Kamenickým Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy ve znění, které je přílohou č. 2 k usnesení, za obdobných podmínek, jaké byly stanoveny při prodeji pozemků v 1. části bývalého areálu OSP, a za předpokladu, že budoucí kupující na důkaz vážného zájmu o koupi rovněž před uzavřením této budoucí smlouvy uhradí na depozitní účet města jistinu ve výši 4.000.000,-- Kč, jež bude při prodeji pozemků započítána na úhradu kupní ceny.

Rovněž **Komise majetková** po projednání dne 21.02.2022 doporučila v zájmu zajištění jednotné obnovy a následného rozvoje dotčeného území rozhodnout převést soubor pozemků p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a částí pozemků p. č. 3110/2 výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, do vlastnictví panu Rudolfu Kamenickému za kupní cenu ve výši 1.150,-- Kč bez DPH za 1 m² pozemku.

Za tímto účelem **Komise majetková** také doporučila **rozhodnout uzavřít** s panem Kamenickým za obdobných podmínek jako při prodeji pozemků v 1. části bývalého areálu OSP Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy s tím, že budoucí kupující na důkaz vážného zájmu o koupi rovněž před uzavřením této budoucí smlouvy uhradí na depozitní účet města jistinu ve výši 4.000.000,-- Kč, jež bude při prodeji pozemků započítána na úhradu kupní ceny.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě

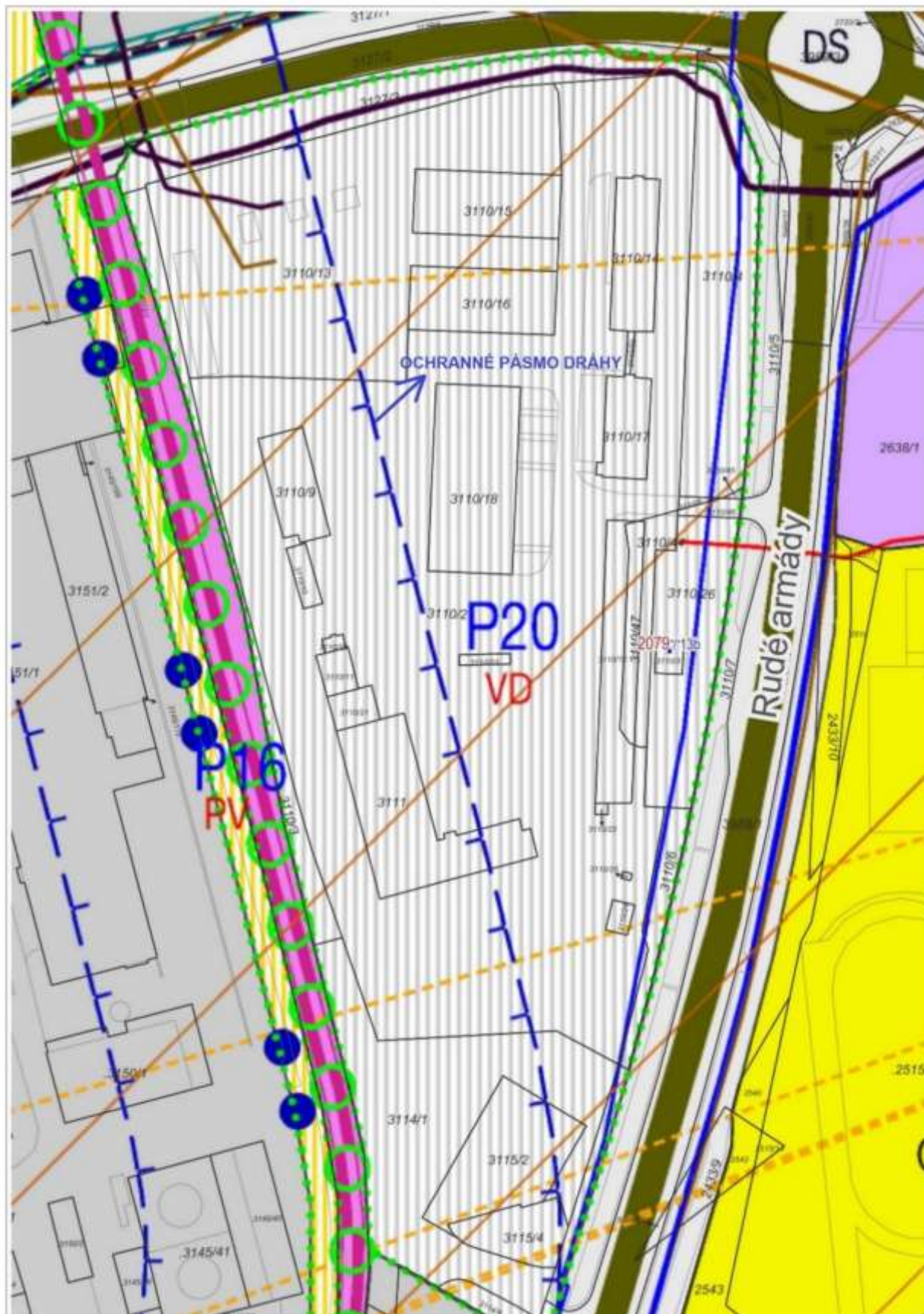
Vyznačení pozemků v 1. části bývalého areálu Okresního stavebního podniku v Karviné, o jejichž převodu rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné usnesením č. 591 ze dne 31.01.2022



Příloha

Příloha č. 2 k důvodové zprávě

Vyznačení ochranného pásma dráhy – koordinační výkres Územního plánu Karviné po vydání jeho změny č. 1



Příloha

Příloha č. 1 k usnesení

Vyznačení pozemků ve 2. části bývalého areálu Okresního stavebního podniku v Karviné



Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 1 183

O s v ě d ě n í

ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněno od 18.02.2022 do
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné č. ze dne
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, xxxxx
Datum: Podpis:

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

číslo SML/...../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 04.01.2021:	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:	Rudolf Kamenický
datum narození:	xxxxx
r. č.:	xxxxx
bytem:	xxxxx

(dále též jen „budoucí kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 1785, § 2079 a následujících Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále též jen „budoucí smlouva“), která má tento obsah:

Část A

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
3110/8	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
3110/18	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
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. Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Budoucí kupující má zájem o koupi pozemků p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a částí pozemků p. č. 3110/2 výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, za účelem výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla. Dotčené pozemky jsou vyznačeny v kopii katastrální mapy, která je nedílnou součástí této budoucí smlouvy a její přílohou č. 1.

3. Za účelem majetkoprávního vypořádání pozemků z důvodu realizace záměru budoucího kupujícího vybudovat Obchodní centrum pro služby a řemesla se smluvní strany této budoucí smlouvy dohodly o prodeji pozemků specifikovaných v odstavci 2. této části budoucí smlouvy včetně součástí a příslušenství (dále též jen „předmět prodeje“) a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými dle kupní smlouvy uvedené v části B této budoucí smlouvy a ve lhůtě a za podmínek sjednaných v části C této budoucí smlouvy.

Smluvní strany této budoucí smlouvy se dohodly, že k uzavření kupní smlouvy dojde po nabytí právní moci příslušných rozhodnutí stavebního úřadu, kterými bude povolena výstavba Obchodního centra pro služby a řemesla na předmětu prodeje (stavební povolení).

4. Na důkaz vážného zájmu budoucího kupujícího o koupi pozemků v souladu s touto budoucí smlouvou uhradil budoucí kupující budoucímu prodávajícímu před podpisem této budoucí smlouvy jistinu ve výši 4.000.000,-- Kč, slovy Čtyřimiliony korun českých, která bude započítána na úhradu kupní ceny při uzavření kupní smlouvy dle části B této budoucí smlouvy.

Pro případ nesplnění závazků budoucího kupujícího uvedených v odstavci 3. části C této budoucí smlouvy bude část uhrazené jistiny, a to ve výši 2.000.000,-- Kč, slovy Dvamiliony korun českých, použita na úhradu smluvní pokuty budoucího kupujícího budoucímu prodávajícímu. Zbývající část jistiny ve výši 2.000.000,-- Kč vrátí budoucí prodávající budoucímu kupujícímu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne odeslání písemného odstoupení budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu, a to na účet č. xxxxx

Povinnost uhradit smluvní pokutu dle ujednání tohoto odstavce budoucí smlouvy 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 o budoucí smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že jistina uhrazená budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího nebude úročena. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

5. 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 těžných 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.

6. Označení a výměry částí pozemků p. č. 3110/2 o výměře cca 12.083 m², p. č. 3110/3 o výměře cca 509 m², p. č. 3110/9 o výměře cca 89 m² a p. č. 3110/18 o výměře cca 338 m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, které jsou součástí předmětu prodeje, bude stanoveno na základě geometrického zaměření, které zajistí na své náklady budoucí kupující.

7. V případě, že nebude možné vybudovat na pozemcích, jež jsou předmětem prodeje dle této budoucí smlouvy, Obchodní centrum pro služby a řemesla, tj. nebude možné získat pravomocná povolení k zamýšlené stavbě na předmětných pozemcích, je budoucí kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

8. Pro využitelnost předmětu prodeje dle této budoucí 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.

9. 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 budoucí smlouvy budoucí kupující nemá v případě, že budoucí prodávající odstraní takto zjištěnou ekologickou zátěž na své náklady.

10. O převodu předmětu prodeje a o uzavření této budoucí smlouvy rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

Část B

KUPNÍ SMLOUVA

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:	Rudolf Kamenický
datum narození:	XXXXX
r. č.:	XXXXX
bytem:	XXXXX

(dále též jen „kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne podle ustanovení § 2079 a následujících Občanského zákoníku v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) Kupní smlouvu (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
3110/8	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
3110/18	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
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. Statutární město Karviná nabylo tyto pozemky do svého vlastnictví na základě nabývacích titulů zapsaných na příslušném listu vlastnictví.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemků zhotoveným, se sídlem, pod č. ze dne, který byl schválen Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, dne pod č. j., se z pozemku p. č. 3110/2 oddělil pozemek p. č. o výměře m², z pozemku p. č. 3110/3 se oddělil pozemek p. č. o výměře m², z pozemku p. č. 3110/9 se oddělil pozemek p. č. o výměře m² a z pozemku p. č. 3110/18 se oddělil pozemek p. č. o výměře m², vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Rozdělení pozemků bylo schváleno Magistrátem města Karviná, Odborem stavebním a životního prostředí, pod č. j. ze dne

Geometrický plán č. je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává (za úplatu odevzdává) kupujícímu do vlastnictví pozemky p. č. 3110/8, 3110/10, 3110/11, 3110/12, 3110/20, 3110/21, 3110/22, 3110/23, 3110/24, 3110/25, 3110/44, 3110/45, 3110/46, 3110/47, 3111, 3114/1, 3114/9, 3115/2, 3115/4 a pozemky p. č., které vznikly oddělením z původních pozemků p. č. 3110/2, 3110/3, 3110/9 a 3110/18, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č., vše v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, včetně všech součástí a příslušenství a se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými (vše dále též jen „předmět prodeje“), 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 prodávaných pozemků činí cca 21.480 m². Tato výměra bude upřesněna na základě geometrického plánu vyhotoveného před uzavřením této smlouvy.

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 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, 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 II. 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 Jedentisícjednostopadesát 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. Celková kupní cena včetně DPH za prodej předmětu prodeje dle této kupní smlouvy bude stanovena na základě přesné výměry prodávaných pozemků určené na základě geometrického plánu.

Kupující před podpisem této smlouvy uhradil prodávajícímu jistinu v celkové výši 4.000.000,-- Kč, slovy Čtyřimiliony 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, jak je uvedeno na tomto 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.

Smluvní strany této smlouvy se dohodly na těchto podmínkách smlouvy:

1. Kupující se zavazuje, že předmět prodeje bude užívat pouze ke sjednanému účelu, pro který je prodávajícím do vlastnictví kupujícího touto smlouvou prodáván, tj. za účelem výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla v souladu s platným Územním plánem Karviné.

2. Kupující je povinen v případě změny majetkových práv k předmětu prodeje převést všechny povinnosti včetně podmínek vyplývajících z této smlouvy na nového nabyvatele předmětu prodeje.

3. Kupující je povinen dokončit výstavbu Obchodního centra pro služby a řemesla včetně vydání platných rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Obchodního centra pro služby a řemesla do 2 let ode dne právní moci stavebního povolení pro výstavbu Obchodního centra pro služby a řemesla. Dokončením stavby se rozumí okamžik, kdy budou splněny všechny podmínky požadované zákony (zejména stavební zákon) a správními rozhodnutími pro užívání výše uvedeného stavebního záměru.

4. Při porušení smluvních povinností dle odstavců 1., 2. a 3. tohoto článku smlouvy má prodávající právo od této smlouvy odstoupit a uplatnit vůči kupujícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu sjednanou touto smlouvou do 30 dnů ode dne doručení výzvy prodávajícího k jejímu zaplacení.

5. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost kupujícího splnit povinnosti a závazky včetně podmínek stanovených smlouvou. Zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

6. V případě odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího je kupující povinný uvést předmět prodeje do původního stavu do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

7. Odstoupení od smlouvy není na újmu jakýmkoli dalším právům a nárokům pro prodávajícího vyplývajícím z této smlouvy.

V.

Výhrada zpětné koupě

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na vedlejších ujednání při této smlouvě spočívajícím ve výhradě zpětné koupě. Prodávající prodává předmět prodeje s výhradou, že má právo žádat vrácení předmětu prodeje, vrátí-li kupujícímu zaplacenou kupní cenu, tedy kupní cenu sjednanou v čl. III. této smlouvy sníženou o odvedenou výši DPH.

Toto právo zpětné koupě může prodávající uplatnit pouze v případě, že kupující nesplní povinnosti dle odstavce 3. článku IV. této smlouvy.

2. Výhradu zpětné koupě může prodávající uplatnit do 5 let od právních účinků vkladu práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to formou písemné žádosti zaslané kupujícímu. V případě, že tak prodávající neučiní, výhrada zpětné koupě zaniká.

Kupující je oprávněn po zániku výhrady zpětné koupě k předmětu prodeje požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí kupující.

3. Výhrada zpětné koupě se sjednává jako právo věcné a vznikne vkladem do katastru nemovitostí.

4. V případě, že prodávající uplatní výhradu zpětné koupě, zašle kupujícímu písemnou žádost společně s návrhem kupní smlouvy, o jejímž znění budou smluvní strany jednat. Kupní cena, jež bude navýšena o náklady vzniklé na straně kupujícího vynaložené v očekávání budoucí výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla (včetně nákladů na projekt, geometrické plány, atd.), bude uhrazena prodávajícím (statutárním městem Karviná) do 30 dnů od podpisu předmětné kupní smlouvy všemi účastníky, a to na účet kupujícího, který je povinen doplnit do zaslaného návrhu kupní smlouvy. Podrobnosti ohledně vrácení předmětu prodeje prodávajícímu po uplatnění výhrady zpětné koupě budou řešeny v zaslané kupní smlouvě.

VI.

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 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 v plné výši do 15 dnů od odstoupení kupujícího od smlouvy.

VII.

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. Proávající 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 v platném znění.

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 C

1. Budoucí kupující prohlašuje, že si předmět prodeje dle této budoucí smlouvy řádně prohlédl bezprostředně před podpisem této budoucí smlouvy a seznámil se s jeho stavem.
2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu uvedenou v části B této budoucí smlouvy do 120 dnů ode dne, kdy budoucí kupující doručí Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla na předmětu prodeje (stavební povolení) a geometrický plán dle části A odstavce 6. této budoucí smlouvy a současně písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v souladu s touto budoucí smlouvou.
3. Budoucí kupující se zavazuje doručit budoucímu prodávajícímu pravomocná rozhodnutí stavebního úřadu o povolení výstavby Obchodního centra pro služby a řemesla na předmětu prodeje (stavební povolení), geometrický plán a výzvu k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě do 2 let ode dne nabytí účinnosti této budoucí smlouvy, přičemž nesplnění této lhůty je důvodem k odstoupení budoucího prodávajícího od této budoucí smlouvy.
4. Smluvní strany této budoucí smlouvy se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto budoucí smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této budoucí smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Obě smluvní strany této budoucí smlouvy se dohodly, že pokud nebude korespondence druhou smluvní stranou převzata, platí fikce doručení dle ustanovení § 573 občanského zákoníku. Odmítne-li smluvní strana převzít písemnost, má se za to, že písemnost je doručena odmítnutím převzetí písemnosti.
5. 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 budoucí smlouvy zajistí statutární město Karviná.
6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním budoucí smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah budoucí smlouvy, a to na dobu neurčitou.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že tato budoucí smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.
9. Tato budoucí smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
10. Tato budoucí smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech a každý má platnost originálu. Budoucí prodávající obdrží 1 vyhotovení této budoucí smlouvy, budoucí kupující obdrží 2 vyhotovení této budoucí smlouvy.
11. Obě smluvní strany konstatují, že v této budoucí smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.

12. Smluvní strany této budoucí smlouvy shodně prohlašují, že si tuto budoucí 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.

13. Ostatní práva a povinnosti v této budoucí smlouvě výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku v platném znění.

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

Příloha: č. 1 – kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu prodeje

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)*

.....
Rudolf Kamenický

