



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 6. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 19.06.2023

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy - DS Realitní II s.r.o.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

uzavřít se společností DS Realitní II s.r.o., IČ 09119647, se sídlem Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Říčany, Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, tak jak je uvedena v příloze č. 1 tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-6-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy - DS Realitní II s.r.o. - DZ.pdf

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-6-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy - DS Realitní II s.r.o. - 1 D.pdf

příloha č. 1

Přílohy k usnesení:

ZM-6-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy - DS Realitní II s.r.o. - 1 U.pdf

příloha č. 1

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Jerzy Cachel

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru), podepsal: Ing. Jana Salamonová v. r.

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

Důvodová zpráva

Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy – DS Realitní II s.r.o.

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

Statutární město Karviná je vlastníkem pozemků p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Jedná se o pozemky, které v minulosti sloužily jako veřejné prostranství mezi obytnými domy ve vlastnictví spol. Heimstaden Czech s.r.o. V současné době jsou tyto domy již zbourané.

O prodej výše uvedených pozemků požádala společnost DS Realitní II s.r.o. v souvislosti se záměrem výstavby Domova seniorů a domova se zvláštním režimem a residenčního bydlení. Předpokládaný záměr využití pozemků je zakreslený v příloženém situačním snímku.

Společnost DS Realitní II s.r.o. současně jedná se spol. Heimstaden Czech s.r.o. o koupi pozemků po zbouraných obytných domech.

Společnost Heimstaden Czech s.r.o. dle písemného sdělení souhlasí s prodejem svých pozemků v uvedené lokalitě.

Cena obvyklá pozemků p.č. 3435/21 a p.č. 3435/26, oba v kat. území Karviná-město, obec Karviná činí dle znaleckého posudku ze dne 22.03.2023 celkem 6.898.280,- Kč, tj. cca 645,- Kč za 1 m² pozemku.

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné doporučuje rozhodnout prodat do vlastnictví spol. DS Realitní II s.r.o. pozemky p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná., včetně všech součástí a příslušenství, za kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku, tj. celkem 6.898.620,- Kč, a to po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu k užívání stavby Domova seniorů a domova se zvláštním režimem a residenčního bydlení. Do doby vydání kolaudačního souhlasu bude se společností DS Realitní II s.r.o. uzavřena Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvě.

Komise majetková na svém jednání dne 10.05.2023 doporučila rozhodnout prodat do vlastnictví spol. DS Realitní II s.r.o. pozemky p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná., včetně všech součástí a příslušenství, za kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku, tj. celkem 6.898.620,- Kč.



O s v ě d ě n í
ve smyslu ustanovení § 41 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněno od do
schváleno usnesením Zastupitelstva města Karviné číslo ze dne
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, Jerzy Cachel
datum: 29.03.2023 podpis:

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

číslo SML/1058/2023

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
bankovní spojení:	Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu:	19-1721542349/0800
IČ:	00297534
DIČ:	CZ00297534

(dále též jen „budoucí prodávající“)

a

2. DS Realitní II s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku oddíl C, vl. 331230 vedeném Městským soudem v Praze

zastoupená:	jednatelům Jakubem Erbenem a jednatelům Janem Čapkem
sídlo:	Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Říčany
IČ:	09119647
DIČ:	CZ 09119647

(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 „smlouva“), která má tento obsah:

A.

1. Budoucí prodávající je vlastníkem pozemků p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 a prodávající je nabyt do svého vlastnictví dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění.

2. Budoucí kupující požádal o odprodej pozemků p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná v souvislosti se záměrem výstavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem a residenční výstavby. Dotčené pozemky jsou vyznačené v situačním snímku, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu č. 1

3. Budoucí kupující požádal o uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy s tím, že k uzavření kupní smlouvy na odprodej uvedených pozemků dojde po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu k užívání stavby v souladu s platnými právními předpisy.

4. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli o prodeji dotčených pozemků a uzavření kupní smlouvy ve znění uvedeném v části B této smlouvy, a to ve lhůtě a za podmíněk sjednaných v části C této smlouvy.

B.

KUPNÍ SMLOUVA

číslo SML/...../.....

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

:

Ing. Helena Bogoczová, MPA, vedoucí

Odboru majetkového Magistrátu města Karviné

bankovní spojení:

Česká spořitelna, a. s.

číslo účtu:

19-1721542349/0800

IČ:

00297534

DIČ:

CZ00297534

(dále též jen prodávající)

a

2. . DS Realitní II s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku oddíl C, vl. 331230 vedeném Městským soudem v Praze

zastoupená: jednatelem Jakubem Erbenem a

jednatelem Janem Čapkem

sídlo: Krabošická 84, Voděrádky, 251 01 Říčany

IČ: 09119647

DIČ: CZ 09119647

(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 „kupní smlouva“), která má tento obsah:

I.

Prodávající je vlastníkem pozemků p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná.

Uvedené pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 a prodávající je nabyt do svého vlastnictví dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění.

II.

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává (za úplatu odevzdává) kupujícímu pozemek p. č. 3435/21, ostatní plocha, o výměře 2.564 m², a p. č. 3435/26, ostatní plocha, o výměře 8.131 m², oba v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná. (dále též jen „nemovitosti“), a to včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k těmto nemovitostem, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. III. této kupní smlouvy, a kupující tyto nemovitosti od prodávajícího za tuto kupní cenu přejímá a do svého vlastnictví kupuje.

2. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy. Prodávající dále prohlašuje, že mu není známo, že by na nemovitosti vázla jiná věcná břemena či zástavní práva než ta, která jsou uvedena v katastru nemovitostí katastrálního úřadu na příslušném listu vlastnickém.

3. O převodu nemovitostí, jak je uvedeno v této kupní smlouvě, rozhodlo Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením číslo ze dne

III.

1. Kupní cena za prodej nemovitosti citované v článku II. odstavci 1. této kupní smlouvy byla stanovena dohodou ve smyslu výše uvedeného usnesení Zastupitelstva města Karviné a odpovídá obvyklé ceně nemovitosti stanovené znalcem Ing. Pavlem Krämerem ve znaleckém posudku č. 2023/067 ze dne 22.02.2023 a činí celkem Kč 6.898.280,-- (slovy: Šestmilionůsmsetdevadesátosmtisícdvěstěosmdesát korun českých) bez DPH.

2. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu celkovou kupní cenu na základě faktury vystavené prodávajícím, a to na účet prodávajícího a pod variabilním symbolem uvedeným na této faktuře.

Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu nejpozději ke dni splatnosti uvedené na faktuře, přičemž splatnost faktury nesmí být kratší jak 30 dnů ode dne jejího vystavení.

3. Smluvní strany této kupní smlouvy se dohodly, že prodávající je oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit, neuhradí-li kupující prodávajícímu kupní cenu v plné výši ve stanoveném termínu.

IV.

Smluvní strany se dále dohodly na těchto podmínkách kupní smlouvy:

1. Kupující se zavazuje, že prodávané nemovitosti bude užívat pouze ke sjednanému účelu, ke kterému byly prodány, tj. k výstavbě domova seniorů a domova se zvláštním režimem a residenční výstavbě, kdy porušení této povinnosti kupujícím, zakládá právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy.
2. Kupující je povinen, v případě změny majetkových práv k nemovitosti, převést všechny povinnosti a podmínky vyplývající z této kupní smlouvy na nového nabyvatele.
3. Za porušení smluvních povinností dle odst. 1. a 2. tohoto článku prodávající uplatní vůči kupujícímu smluvní pokutu ve výši Kč 500.000,- za každý jednotlivý případ porušení těchto povinností. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokuty sjednané touto smlouvou do 30 dnů od doručení výzvy prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty.
4. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost kupujícího splnit povinnosti, závazky a podmínky stanovené ve smlouvě.
5. V případě odstoupení od smlouvy ze strany prodávajícího je kupující povinen uvést pozemek do původního stavu do 3 měsíců od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Kupující nemá právo požadovat po prodávajícím úhradu za zhodnocení pozemku.
6. Odstoupení od smlouvy není na újmu jakýmkoli dalším právům a nárokům pro prodávajícího vyplývajícím z této smlouvy.

V.

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí podá prodávající do 10 dnů od zaplacení plné výše kupní ceny, jak je uvedeno v článku III. této kupní smlouvy. Správní poplatek z návrhu na tento vklad uhradí kupující.

2. Do doby provedení vkladu vlastnictví podle této kupní smlouvy jsou obě strany svými projevy vůle vázány a zavazují se bez souhlasu druhé strany nepřevést nemovitosti na třetí osobu, ani je jakkoliv nezatížit nebo nesjednat práva k nim pro třetí osobu.

3. V případě, že katastrální úřad návrh na povolení vkladu vlastnictví dle této smlouvy zamítne, smluvní strany se zavazují poskytnout si opětovně navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

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 kupní smlouvy zajistí statutární město Karviná.
2. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním kupní 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 kupní smlouvy, a to na dobu neurčitou.
4. Strany budoucí kupní smlouvy se dohodly na tom, že tato kupní smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.
5. Kupní smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech a každý má platnost originálu. Prodávající obdrží 2 vyhotovení této kupní smlouvy, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí. Kupující obdrží 1 vyhotovení kupní smlouvy.
7. Obě smluvní strany konstatují, že v kupní smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.
8. Smluvní strany této kupní smlouvy shodně prohlašují, že si tuto kupní 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 v kupní 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 kupní smlouvy svými podpisy.

V Karviné dne:

V Říčanech dne:

Prodávající:

Kupující:

.....

.....

C.

1. Budoucí kupující prohlašuje, že si nemovitosti, které jsou předmětem této smlouvy, řádně prohlédl bezprostředně před podpisem této smlouvy a seznámil se s jejich stavem.
2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu uvedenou v části B této Smlouvy do 120 dnů ode dne, kdy budoucí kupující doručí na Odbor majetkový Magistrátu města Karviné kolaudační souhlas nebo jiný doklad k užívání stavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem v souladu s platnými právními předpisy a současně písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v souladu s touto smlouvou.
3. Budoucí kupující doručí budoucímu prodávajícímu kolaudační souhlas nebo jiný doklad k užívání stavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem v souladu s platnými právními předpisy dle předchozího odstavce ve lhůtě do 48 měsíců od účinnosti této smlouvy. V případě, že budoucí kupující nedoloží ve stanoveném termínu prodávajícímu kolaudační souhlas nebo jiný doklad k užívání stavby domova seniorů a domova se zvláštním režimem, zakládá právo budoucího prodávajícího odstoupit od této smlouvy.
4. 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. Kupující nemá právo požadovat po prodávajícím úhradu za zhodnocení pozemků.
5. Budoucí prodávající se zavazuje k součinnosti při povolovacím procesu Stavby (za účelem získání stavebního povolení ke sjednanému účelu).
6. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány buď prostřednictvím datové schránky, nebo 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 ze strany budoucích kupujících převzata, platí fikce doručení, a to posledním dnem uložení písemnosti na poště. Odmítnou-li budoucí kupující převzít písemnost, má se za to, že písemnost je doručena odmítnutím převzetí písemnosti ze strany budoucích kupujících.
7. 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 kupní smlouvy zajistí statutární město Karviná.
8. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním budoucí kupní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
9. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah budoucí kupní smlouvy, a to na dobu neurčitou.
10. Strany budoucí kupní smlouvy se dohodly na tom, že tato budoucí kupní smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

11. Budoucí kupní smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

12. Tato budoucí kupní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech a každý má platnost originálu, každá smluvní strana obdrží jeho jedno vyhotovení.

13. Obě smluvní strany konstatují, že v budoucí kupní smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.

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

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

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

Příloha č. 1 – sit. snímky

V Karviné dne:

V Říčanech dne:

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

.....
Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového

.....
Jakub Erben
jednatel

.....
Jan Čapek
jednatel

Příloha č. 1



Katastr: © ČÚZK, RUIAN: © ČÚZK

1 : 943