STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 13. řádné zasedaní Zastupitelstva města Karviné, konané dne 17.06.2024

Uzavření budoucí kupní smlouvy - Asental Land, s.r.o.

Návrh usnesení
Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

uzavřít se společnosti Asental Land, s.r.o. (IČ: 27769143, se sídlem Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava) Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy tak, jak je uvedená v příloze č. 1 tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

ZM-13-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy – Asental Land, s.r.o. - DZ.pdf

Přílohy k důvodové zprávě:

ZM-13-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy – Asental Land, s.r.o. - 1 D.pdf

příloha č. 1

Přílohy k usnesení:

ZM-13-OM-Uzavření budoucí kupní smlouvy – Asental Land, s.r.o. - 1 U.pdf

příloha č. 1

Vyřizuje:	Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní Jerzy Cachel
Schválil:	Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru) v. r.
Předkládá RM:	Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Uzavření budoucí kupní smlouvy – Asental Land, 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 pozemku p.č. 6337 o výměře 4782 m^2 v kat. území Karviná-Doly, obec Karviná.

Na uvedeném pozemku je umístěna stavba účelové veřejně přístupné komunikace – ulice Havířská a ulice U Barbory.

Pozemek p.č. 6337 v kat. území Karviná-Doly se nachází v lokalitě připravovaného projektu „Smart Park Karviná“ (původně Průmyslová zóna Nad Barborou).

Společnost Asental Land, s.r.o. požádala o prodej pozemku p.č. 6337 v kat. území Karviná-Doly s tím, že k uzavření kupní smlouvy dojde po vydání příslušných veřejnoprávní rozhodnutí (stavební povolení a společné územní rozhodnutí) k zahájení výstavby zóny „Smart Park Karviná“. Do této doby požádala společnost o uzavření budoucí kupní smlouvy. Důvodem nabytí pozemku až po vydání příslušných stavebních povolení je skutečnost, že dotčený pozemek není pro ucelení území zóny „Smart Park Karviná“ v současné době absolutně nezbytný a je dotčen záměrem zóny jen okrajově.

Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením č. 277 ze dne 13.05.2024 rozhodlo převést do vlastnictví společnosti Asental Land, s.r.o. pozemky p.č. 955 o výměře 3249 m^2, p.č. 964/2 o výměře 490 m^2, p.č. 1122/1 o výměře 2039 m^2, p.č. 5925/2 o výměře 783 m^2, p.č. 5926 o výměře 5128 m^2 a 3/8 pozemku p.č. 6055 o výměře 78 m^2, vše v kat. území Karviná-Doly, obec Karviná, včetně všech součástí a příslušenství, za kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku, tj. celkem 6.484.331,- Kč.
Na uvedených pozemcích je umístěna stavba účelové veřejně přístupné komunikace - ulice Havlíčkova a rovněž se nachází v lokalitě připravovaného projektu „Smart Park Karviná“ (původně Průmyslová zóna Nad Barborou).

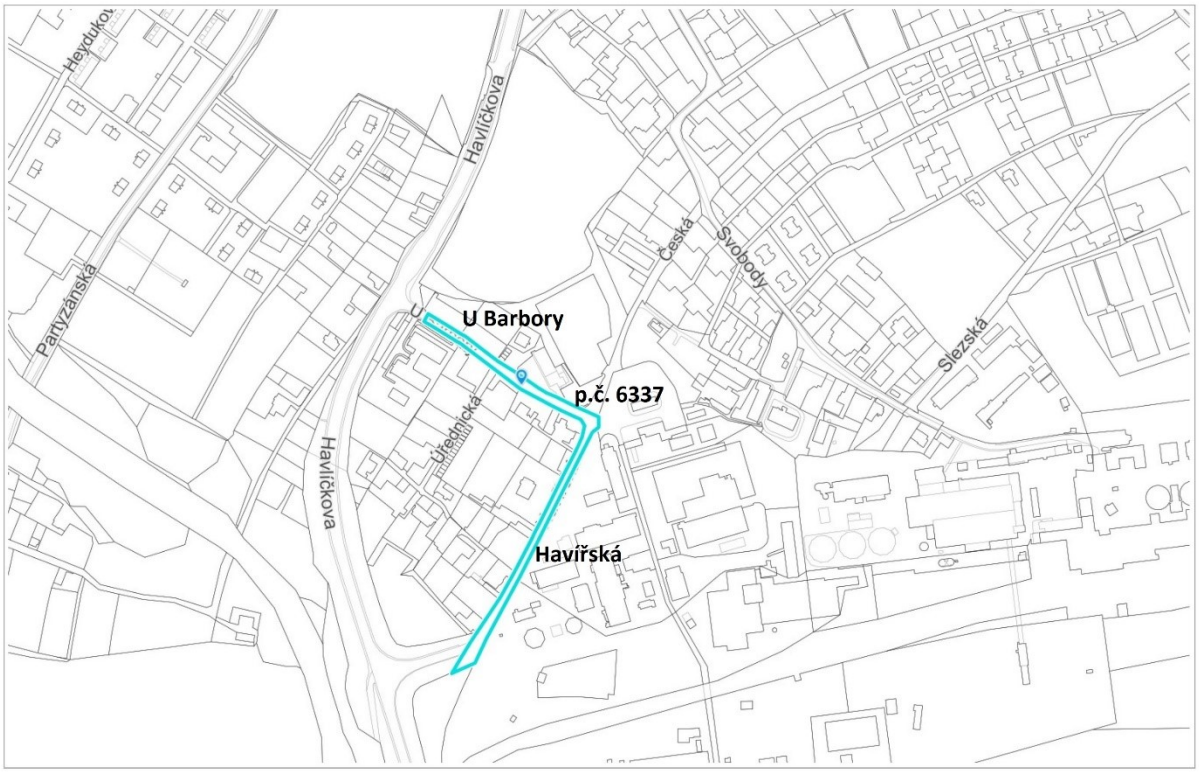
Dle dostupných informací je potencionálním investorem projektu „Smart Park Karviná“ společnost Panattoni Czech Republic Development s.r.o. Tato společnost je největším developerem průmyslových nemovitostí v Evropě. Nabízí průmyslové, skladovací prostory a kanceláře a specializujeme se na multifunkční stavby na klíč. Mezi klienty Panattoni patří velké mezinárodní společnosti jako: Amazon, Tchibo, Coca-Cola, DHL a KION.

Dle znaleckého posudku ze dne 15.04.2024 činí cena pozemku p.č. 6337 v kat. území Karviná-Doly celkem 3.277.470,- Kč, tj. cca 685,- Kč za 1 m^2 pozemku (jedná se o orientační cenu - v ceně jsou zahrnuty porosty a stavba komunikace).

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné doporučuje rozhodnout uzavřít se společnosti Asental Land, s.r.o. (IČ: 27769143, se sídlem Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava) Smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, tak jak je uvedená v příloze usnesení.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě



Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 4 822

Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 8 892

Příloha

Příloha č. 1 k usnesení

O s v ě d č e 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: 07.05.2024 podpis:

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVY

číslo SML/ /2024

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. Asental Land, s.r.o.
spisová značka C 29249 vedená u Krajského soudu v Ostravě
se sídlem : Gregorova 2582/3, Ostrava-Moravská Ostrava, PSČ 702 00
zastoupena: Paul Lysek, jednatel – předseda sboru jednatelů a
Markéta Paskovská, jednatel
IČ: 27769143
DIČ: CZ27769143
číslo účtu: 234350839/0600
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
VS: 00297534

(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 pozemku p. č. 6337, ostatní plocha, o výměře 4.782 m^2 v katastrálním území Karviná-Doly, obec Karviná.
Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 a prodávající ho nabyl do svého vlastnictví dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění.

2. Budoucí kupující požádal o odprodej pozemku p. č. 6337 v kat. území Karviná-Doly, obec Karviná v souvislosti s připravovanou výstavbou zóny „Smart Park Karviná“ na pozemcích jak jsou zakresleny v situačním snímku, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Budoucí kupující požádal o uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy s tím, že k uzavření kupní smlouvy na odprodej uvedeného pozemku dojde nejpozději, kdy budoucí kupující nabude příslušné veřejnoprávní rozhodnutí (stavební povolení a společné územní rozhodnutí) k zahájení výstavby zóny „Smart Park Karviná“.

4. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli o prodeji dotčeného pozemku a uzavření kupní smlouvy ve znění uvedeném v části B této smlouvy, a to ve lhůtě a za podmínek 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 oprávněn na základě pověření ze dne :	
bankovní spojení:	**Česká spořitelna, a. s.**
číslo účtu:	**19-1721542349/0800**
IČ:	**00297534**
DIČ:	**CZ00297534**

(dále též jen prodávající)

a

2. Asental Land, s.r.o.
spisová značka C 29249 vedená u Krajského soudu v Ostravě
se sídlem : Gregorova 2582/3, Ostrava-Moravská Ostrava, PSČ 702 00
zastoupena: Paul Lysek, jednatel – předseda sboru jednatelů a
Markéta Paskovská, jednatel
IČ: 27769143
DIČ: CZ27769143
číslo účtu: 234350839/0600
bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s.
VS: 00297534

(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.

Budoucí prodávající je vlastníkem pozemku p. č. 6337, ostatní plocha, o výměře 4.782 m^2 v katastrálním území Karviná-Doly, obec Karviná.
Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná (dále též jen „katastrální úřad“) na listu vlastnictví číslo 10001 a prodávající ho nabyl 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. 6337 o výměře 4.782 m^2 v katastrálním území Karviná-Doly, obec Karviná (dále též jen „nemovitost“), a to včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi s nimi spojenými, a umožňuje kupujícímu nabýt vlastnické právo k této nemovitosti, a to za sjednanou kupní cenu uvedenou v čl. III. této kupní smlouvy, a kupující tuto nemovitost 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 nemovitostí specifikovaných v článku II. odstavci 1. této kupní smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství byla stanovena dohodou ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Karviné citovaného v článku II. odstavci 3. této kupní smlouvy a činí celkem Kč 3.277.470 ,- slovy třimilionydvěstěsedmdesátsedmtisíctyřistasedmdesát korun českých. Tato kupní cena odpovídá obvyklé ceně nemovitosti stanovené znalcem Ing. Pavlem Kramerem ve znaleckém posudku MMK/2024/158 ze dne 19.04.2024.

2. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu celkovou kupní cenu ve výši Kč 3.277.470,- 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.

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.

V.

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 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. Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

5. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

6. Kupující podpisem této smlouvy dává souhlas se zpracováním svých osobních údajů získaných v souvislosti s uzavřením této smlouvy prodávajícím, a to za účelem úkonů nezbytných k uzavření, změně či zániku této smlouvy a s nimi souvisejícího projednání v orgánech statutárního města Karviné.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech a každý má platnost originálu. Prodávající obdrží dvě vyhotovení této smlouvy, z nichž 1 přiloží k návrhu na provedení vkladu práv do katastru nemovitostí. Kupující obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

8. Obě smluvní strany konstatují, že ve smlouvě nejsou žádná slova opravována, přepisována nebo vepisována.

9. 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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

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

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

V Karviné dne:	V Ostravě dne:
Prodávající:	Kupující:
…….	……

C.

1. Budoucí kupující prohlašuje, že si nemovitost, která je předmětem této smlouvy, řádně prohlédl bezprostředně před podpisem této smlouvy a seznámil se s jejím stavem.

2. Budoucí prodávající je povinen uzavřít s budoucím kupujícím kupní smlouvu uvedenou v části B této Smlouvy kdykoli od účinnosti této smlouvy na základě výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy, nejpozději však do 120 dnů ode dne, kdy budoucí kupující doručí na Odbor majetkový Magistrátu města Karviné po nabytí právní moci příslušných rozhodnutí stavebního úřadu, kterými bude povolena realizace výstavby zóny „Smart Park Karviná“ a současně písemně vyzve budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy v souladu s touto smlouvou.

3. Budoucí kupující doručí budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy nejpozději ve lhůtě do 36 měsíců od účinnosti této smlouvy, přičemž nesplnění této lhůty je důvodem k odstoupení budoucího prodávajícího od této smlouvy.

4. 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 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.

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 tísni 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: sit. snímek

V Karviné dne:

Budoucí prodávající:

……
Ing. Helena Bogoczová, MPA
vedoucí Odboru majetkového

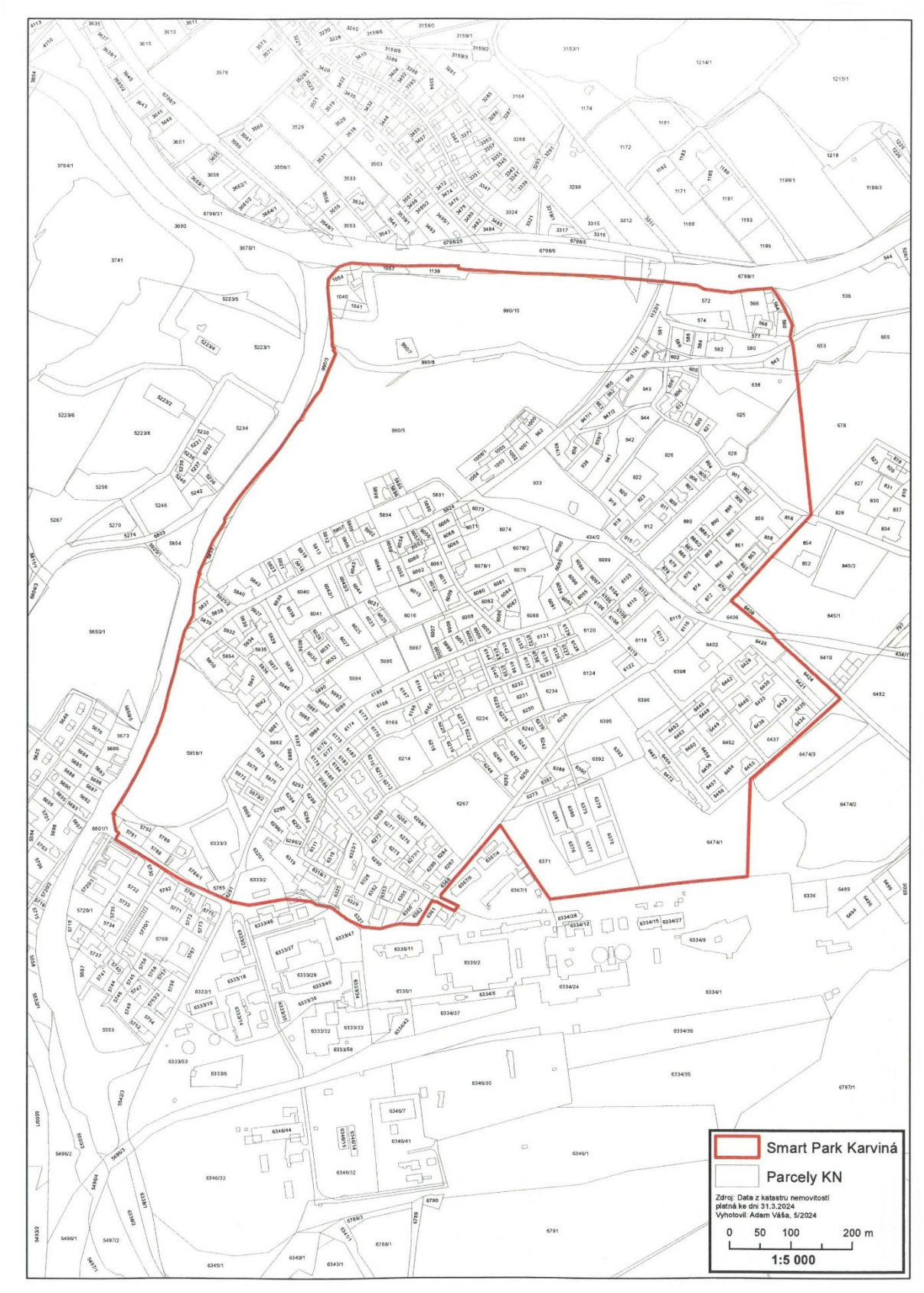
V Ostravě dne:

Budoucí kupující:

…….
Paul Lysek
jednatel

……..
Markéta Paskovská
jednatel

Příloha č. 1


Smart Park Karviná
Parcely KN
Zdroj: Data z katastru nemovitostí
platná ke dni 31.3.2024
Vyhotovil: Adam Vášа, 5/2024
0 50 100 200 m
1:5 000