
OPČNÍ KUPNÍ SMLOUVA

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi Smluvními stranami:

Kupující:

Statutární město Zlín

Sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

Zastoupeno: [•]

(dále jen „Strana kupující“)

a

Prodávající

[Doplní se identifikace Investora]

Sídlem: [•]

IČO: [•]

Zastoupen: [•]

(dále jen „Strana prodávající“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále v této smlouvě také jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení – Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nově vybudované polyfunkční budovy č. p. [•] stojící na pozemku parc. č. [•] v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. [•], zřízené v rámci Záměru na základě Smlouvy o zřízení práva stavby, rozvoji území a zřízení opčního práva uzavřené mezi Smluvními stranami dne [•] (dále jen „Smlouva o rozvoji území“). Strana prodávající prohlašuje, že je na základě [•] výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- jednotka č. [•] (způsob využití: nebytový prostor / [specifikace]), vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č. p. [•] (příp. v budově bez č. p./č. e.), která zahrnuje prostorově oddělenou část této budovy o podlahové ploše [•] m² se všemi součástmi a příslušenstvím, a s ní vzájemně spojený a neoddělitelný spoluvlastnický podíl o velikosti [•] na společných částech nemovité věci, kterou jsou pozemky parc. č. [•] a parc. č. [•] v k. ú. [•], jejichž součástí je uvedená budova,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. [•] pro katastrální území Zlín, obec Zlín, okres Zlín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále společně jen jako „Předmět převodu“).

2. Předmětem této smlouvy je úplatný převod Předmětu převodu z vlastnictví Strany prodávající do výlučného vlastnictví Strany kupující, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených. Smlouva se uzavírá na základě uplatnění opčního práva Strany kupující vyplývajícího ze Smlouvy o rozvoji území.

II.

Kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující do jejího výlučného vlastnictví Předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím Předmětu převodu spojenými, a to za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši [] Kč (slovy: [] korun českých) bez DPH, která byla určena jako součin podlahové plochy jednotky ve výši [-] m² a závazné jednotkové ceny [-] Kč/m² dle Přílohy č. 3 Smlouvy o rozvoji území, po provedení indexace podle čl. 7 odst. 7.2. Smlouvy rozvoji území a Strana kupující touto smlouvou od Strany prodávající Předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím Předmětu převodu spojenými, za cenu uvedenou v tomto článku smlouvy, do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Strana prodávající prodává a Strana kupující Předmět převodu kupuje ve stavu, v jakém se nachází k okamžiku uzavření této smlouvy, a to včetně všech jeho součástí a příslušenství.

III.

Platební podmínky

1. Smluvní strany prohlašují, že úhrada Kupní ceny bude provedena bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího do 30 dnů od podpisu této Smlouvy. Prodávající bude postupovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, zejména zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a to především při vystavení daňového dokladu, splnění jeho náležitostí a stanovení či odvodu DPH.

IV.

Prohlášení Smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít; uzavřením této smlouvy nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele, a tedy není důvod neúčinnosti právního jednání; na jejich majetek není vedena exekuce; proti nim není zahájeno řízení o nařízení exekuce na jejich majetek nebo řízení o nařízení výkonu rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s majetkem nebo trestní stíhání ani jakékoliv jiné obdobné řízení ať již v České republice nebo v zahraničí, které může být spojeno s omezením oprávnění Smluvní strany uzavřít tuto smlouvu a s ohledem na osobní a majetkové poměry Smluvní strany ani žádné takové řízení až do úplného a konečného vypořádání práv a povinností z této smlouvy nehrozí; že nebylo vůči jejich osobě zahájeno insolvenční řízení a ani u ní nejsou splněny podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, není-li v tomto článku výslovně uvedeno jinak.
2. Strana prodávající zaručuje, že na převáděném Předmětu převodu nevážnou žádná zástavní práva, zákazy zcizení, nájemní práva, věcná břemena, právo stavby, předkupní právo, výpůjčka, pacht, ani jakékoli jiné zatížení ani omezení ve prospěch třetí osoby bez ohledu na to, zda se takové omezení či právo třetí osoby zapisuje do kteréhokoli veřejného seznamu. Strana prodávající dále prohlašuje, že jí není známa existence žádných restitučních nároků k Předmětu převodu, že neexistují žádné skutečnosti bránící v užívání Předmětu převodu či její části, o nichž by Stranu kupující neinformovala, a že Předmět převodu není předmětem žádného zajišťovacího převodu vlastnického práva, s výjimkou případného zástavního práva financující banky, u kterého bylo v rámci případné třístranné dohody sjednáno, že ve vztahu k Předmětu převodu automaticky zaniká nejpozději v den uzavření této smlouvy.
3. Strana prodávající prohlašuje, že neprobíhá ani neprobíhal žádný spor, který by zpochybňoval platnost jejího nabývacího titulu k Předmětu převodu či jinak se dotýkal Předmětu převodu.
4. Strana prodávající prohlašuje, že neprobíhají žádná řízení, která by mohla vést ke vzniku zástavního práva ve prospěch správce daně či jiné osoby a že zahájení takovýchto řízení ani nehrozí a dále, že neexistuje ani nehrozí žádné porušení správních rozhodnutí a povolení zejména ve vztahu k užívání Předmětu převodu.
5. Strana prodávající dále prohlašuje, že
 - v Předmětu převodu není hlášeno sídlo, adresa provozovny nebo místo podnikání podnikající fyzické nebo právnické osoby, ani zde nemá žádná osoba přihlášen trvalý pobyt v registru obyvatel či obdobném

registru ohledně pobytu cizinců (ať již trvalého, přechodného či dlouhodobého), a pokud ano, zavazuje se Strana prodávající, že toto bude ke dni předání Předmětu převodu zrušeno,

- v Předmětu převodu se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny dle § 747 občanského zákoníku,
 - na Předmětu převodu nevážnou žádné nedoplatky daní, poplatků nebo jiných odvodů,
 - u žádného soudu nebo orgánu státní správy nebyla proti Straně prodávající podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod Předmětu převodu do vlastnictví Strany kupující, zejm. vznik soudcovského zástavního práva,
 - ohledně Předmětu převodu není vedeno žádné soudní ani správní řízení, rozhodčí či jakékoliv jiné řízení, a to ani ohledně sporů týkajících se nájemních nebo sousedských vztahů, a že žádné takové řízení ani nehrozí,
 - v katastru nemovitostí není k Předmětu převodu zapsána žádná poznámka spornosti,
 - Předmět převodu, ani jakákoliv jeho část, není součástí majetku ve svěřenském fondu nebo se svěřenským nástupnictvím,
 - Předmět převodu nevložila do základního kapitálu obchodní společnosti,
 - na její straně není požadován žádný další souhlas, schválení nebo oprávnění kteréhokoliv veřejnoprávního orgánu či jiného subjektu (fyzické nebo právnické osoby) nebo prohlášení o podání učiněném u takového orgánu či subjektu (fyzické nebo právnické osoby) k tomu, aby tato smlouva byla platná,
 - neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
 - ke dni podpisu této smlouvy neexistuje žádné vykonatelné soudní rozhodnutí ani jiný vykonatelný exekuční titul ve smyslu § 274 o.s.ř., který by Straně prodávající ukládal povinnost zaplatit finanční závazek třetí osobě a dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky,
 - se zavazuje až do dne předání Předmětu převodu Straně kupující řádně pečovat o Předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav Předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.
6. Strana prodávající se zavazuje, že od podpisu této smlouvy do dne zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí nezřídí na Předmětu převodu žádné zástavní právo, věcné břemeno, ani jiné právo k věcem cizím nebo právo obdobné, ani Předmět převodu nezciží jinak než dle této smlouvy s výjimkou případného právního jednání, k němuž by Strana kupující dala písemný souhlas, popřípadě je sjednáno mezi Smluvními stranami.
7. Poruší-li Strana prodávající svou povinnost převést za podmínek dle této smlouvy na Stranu kupující Předmět převodu v takovém stavu a s takovými vlastnostmi, aby tento stav a vlastnosti Předmětu převodu odpovídaly prohlášením Strany prodávající učiněnými v této smlouvě, je Strana prodávající povinna učinit veškerá nutná opatření k odstranění nesouladu skutečného stavu Předmětu převodu se stavem a vlastnostmi deklarovanými v této smlouvě. Neučiní-li tak Strana prodávající bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude Stranou kupující vyzvána, je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a Strana prodávající je povinna uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Tím není dotčen nárok na náhradu škody, a to jak ve výši kryté smluvní pokutou, tak i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8. S faktickým i právním stavem Předmětu převodu se Strana kupující seznámila. Strana kupující si Předmět převodu řádně prohlédla a Předmět převodu jako takový kupuje do svého výlučného vlastnictví.
9. Strana kupující prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy obdržela od Strany prodávající příslušné dokumenty k prokázání energetické náročnosti Předmětu převodu či jeho části ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.
10. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s uzavřením této Smlouvy neujednaly výhradu vlastnického práva, práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu předkupního práva nebo lepšího kupce nebo ujednání o koupi na zkoušku.
11. Strana prodávající poskytuje Straně kupující záruku za jakost Předmětu převodu v délce 48 měsíců. Záruční doba počíná běžet dnem oboustranného podpisu předávacího protokolu, kterým dochází k fyzickému předání Předmětu převodu Straně kupující.
12. Strana prodávající se touto zárukou zavazuje, že Předmět převodu (včetně všech jeho součástí a příslušenství, jakož i příslušných společných částí Budovy) bude po celou záruční dobu plně funkční, způsobilý pro použití ke smluvenému či obvyklému účelu a že si zachová vlastnosti vymíněné v příslušné projektové dokumentaci a závazných technických normách.
13. Případné vady Předmětu převodu zjištěné v průběhu záruční doby je Strana kupující povinna uplatnit (reklamovat) u Strany prodávající písemně (včetně elektronické komunikace s doručením na kontaktní e-mail Strany prodávající).
14. Strana prodávající je povinna na své náklady zahájit odstraňování oprávněně reklamované vady bez zbytečného odkladu a vadu zcela odstranit nejpozději do 15 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení (reklamacie), nedohodnou-li se Smluvní strany s ohledem na povahu vady, nutné technologické postupy nebo dodací lhůty náhradních dílů písemně na lhůtě delší. V případě vad, které brání běžnému užívání Předmětu převodu nebo u kterých hrozí nebezpečí vzniku škody z prodlení (havárie), se Strana prodávající zavazuje nastoupit k odstranění vady nejpozději do 24 hodin od jejího oznámení.

V.

Podání návrhu na vklad

1. Strana prodávající a Strana kupující současně s uzavřením této smlouvy podepisují dvě (2) vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující. Podání tohoto návrhu do podatelny Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín zajistí Strana prodávající, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne prokazatelného připsání kupní ceny na účet Strany prodávající. Strana prodávající uhradí správní poplatek spojený s podáním návrhu. Bude-li potřeba, zavazují se Smluvní strany k doplnění či opravě návrhu.

VI.

Katastr nemovitostí

1. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do třiceti (30) dnů od pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto smlouvou tak, aby byly vytýkané vady odstraněny. Kdyby i poté se vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí za podmínek stanovených touto smlouvou a které by nebylo možné odstranit, mají Strana kupující i Strana prodávající právo odstoupit od této smlouvy.
2. V případě, že Strana prodávající nebo Strana kupující nesplní řádně a včas svoji povinnost stanovenou v čl. VI. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné

výzvy druhé Smluvní strany k úhradě smluvní pokuty. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

VII.

Předání Předmětu převodu

1. Strana prodávající a Strana kupující se dohodly na předání vyklizeného Předmětu převodu nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem rozhodnuto o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy.
2. K předání Předmětu převodu dojde formou předávacího protokolu, podepsaného Stranou prodávající a Stranou kupující. Strana prodávající předá Straně kupující veškeré záruční listy, prohlášení o shodě, revizní zprávy a kompletní provozně-technickou dokumentaci k Předmětu převodu. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady a nedodělky a lhůty k jejich odstranění.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní v platnosti. Při posuzování takto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo neúčinného, a to formou dodatku k této smlouvě, a to do třiceti (30) dnů od zjištění takové vady či nedostatku shora uvedeného. Nesplní-li některá ze Smluvních stran povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterákoliv ze Smluvních stran obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Náhrada škody tím zůstává nedotčena. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek je považováno i to, že některá ze Smluvních stran je ochotna uzavřít dodatek, avšak za podmínek, které ji oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňují. Smluvní strany jsou vázány svými smluvními projevy dle této smlouvy od jejího podpisu.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Strana kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci svými projevy vůle podle této smlouvy vázáni.
3. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran nebo nezrealizování převodu vlastnického práva k Předmětu převodu podle této Smlouvy (ať už ze zákonných důvodů nebo z důvodů uvedených v této smlouvě) se tato smlouva ruší od samého počátku. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu vypořádat vzájemná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy tak, aby žádné ze Smluvních stran nevzniklo bezdůvodné obohacení. Strana prodávající se zavazuje zejména vrátit kupní cenu přímo Straně kupující (na účet, který ji Strana kupující sdělí), a Strana kupující se v takovém případě zavazuje Předmět převodu vyklidit a předat zpět Straně prodávající, byl-li již předán, to vše do deseti (10) pracovních dnů od doručení odstoupení od této smlouvy druhé Smluvní straně nebo nezrealizování převodu Předmětu převodu.
4. Tato smlouva je sepsána v [] () sobě navzájem rovných stejnopisech, z nichž:
 - jeden (1) stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určen pro potřeby řízení u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín,
 - [] () stejnopis obdrží Strana prodávající,
 - [] () stejnopis obdrží Strana kupující.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, které zajistí Strana kupující ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv. Právní účinky převodu vlastnického práva k Předmětu převodu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad vlastnického práva Strany kupující došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že provedli kontrolu údajů týkajících se účastníků, převáděného Předmětu převodu, čísel bankovních účtů, i jiných skutečností uvedených v této smlouvě a prohlašují, že tyto údaje a skutečnosti jsou prosty chyb a jsou uvedeny správně.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že je výrazem jejich skutečné a svobodné vůle učiněné nikoliv pod nátlakem nebo za podmínek znevýhodňujících jednu ze Smluvních stran.
6. Se zněním smlouvy se Smluvní strany podrobně seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V [] dne []

V [] dne []

Strana prodávající:

Strana kupující:

za statutární město Zlín
