



DOŠLO DNE: 26.11.2021

Č.JEDNACÍ: 21295/2021

Žadatel: G1 Na Bahně Opava s.r.o.
(původně: AAA realitní fond a.s. Na Bahně Opava s.r.o.)

Věc: Žádost o koupi pozemku parc.č. 336/5, k.ú. Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod:

Společnost žádá o odkoupení uvedeného pozemku za účelem rozšíření své nemovitosti (pozemku parc.č. 341/3, k.ú. Kateřinky u Opavy). Jedná se pruh pozemku o šíři cca 4m, v terénu přilpocen k pozemku žadatele. Pozemek se dle územně plánovací dokumentace nachází v ploše BI – bydlení individuální.

V průběhu schvalovacího procesu došlo ke změně vlastníka sousedního pozemku a vlastníka žadatele. Společnost AAA Realitní fond převedla své nemovitosti v dané lokalitě na nového vlastníka G1 Na Bahně Opava s.r.o.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Cena: dle znaleckého posudku, tj. 211.500,- Kč (1.500,- Kč/m²)

Stanoviska:

Hlavní architekt prodej doporučuje

MK: 24.1.2022, doporučuje prodej dle znaleckého posudku, hlasování 6-0-0

RMO: 2.2..2022, schvaluje záměr prodeje, č.u: 4066/98/RM/22, 2)
Zveřejněno: č. 50/22 (3.2. – 19.2.2022)

ZMO:



KUPNÍ SMLOUVA

Článek I. Smluvní strany

| | |
|---------------------|---|
| Prodávající: | Statutární město Opava |
| Se sídlem: | Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava |
| IČ, DIČ: | 00300535, CZ00300535 |
| Číslo účtu: | 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a. s., pobočka Opava |
| Variabilní symbol: | 9007106523 |
| ID datové schránky: | 5eabx4t |
| Zastoupen: | Ing. Tomášem Navrátilem, primátorem |
| Kupující: | G1 Na Bahně Opava s.r.o. |
| Se sídlem: | Ochranova 489/17, Předměstí, 746 01 |
| IČ: | 108 65 152 |
| Zapsána: | v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 85873 |
| ID datové schránky: | jahvwhh |
| Zastoupena: | Jiřím Podzemným, jednatelem |
| Emailová adresa: | jiri.pd@icloud.com |

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 336/5**, ostatní plocha o výměře 141 m², ležícího v katastrálním území **Kateřinky u Opavy** (dále také jen „**předmětný pozemek**“)
2. Účelem této smlouvy je – za podmínek sjednaných v této smlouvě – prodej předmětného pozemku kupujícímu jakožto vlastníkovu navazujícího pozemku parc. č. 341/3 v katastrálním území Kateřinky u Opavy.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětný pozemek a kupující předmětný pozemek se všemi součástmi a vším příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětného pozemku činí **211.500,- Kč včetně DPH**.
2. Výše uvedená kupní cena byla stanovena dle Odhadu č. 181/22/20 vyhotoveného odhadcem Ing. Karlem Olbrechtem ze dne 25.02.2022 (dále také jen „**odhad**“).
3. Kupní cena je dle § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „**zákon o DPH**“), cenou včetně 21 % DPH. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni přijetí úplaty. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.
4. Kupní cenu ve výši **211.500,- Kč**, kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž.

Článek V. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VI. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětném pozemku neváznou žádné věcné ani obligační práva a závazky.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětnému pozemku dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětného pozemku a že jej v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se z důvodu zájmu naplnit účel této smlouvy dohodly, že v případě, že zápis vkladu vlastnického práva k předmětnému pozemku ve prospěch kupujícího způsobem daným touto smlouvou bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovoleno, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětného pozemku kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřou tuto kupní smlouvu znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové kupní smlouvy nezměněn. Novou kupní smlouvou se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve ostatní smluvní strany k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem Statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 03.02.2022 do 19.02.2022 pod pořadovým číslem 50/22.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne ...2022 usnesením číslo ../JZM/22 odst...

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Jiří Podzemný
jednatel



MMOPP00JWKPE

Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

| | | |
|--------------------------|----------------|--------------|
| MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY | | Spis. značka |
| odbor majetku města -33- | | |
| Došlo: | 26. 11. 2021 | Zprac. |
| Č.j.: | 141 792 / 2021 | Sk.zn/č. |
| Přílohy | / | Poč. list. |

Sp. Zn. 21295 / 2021 / MM

A. Žadatel:

Fyzická osoba Fyzická osoba podnikající Právnícká osoba

Právnícká osoba

| | | | |
|---|------------------------|----|----------|
| Název | AAA realitní fond a.s. | IČ | 27413934 |
| Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby | | | |

Adresa sídla

| | | | | | |
|-----------|-----------|---------------|--------------------|------------------|---|
| Ulice | Na stroze | Číslo popisné | 227 | Číslo orientační | 1 |
| Část obce | | Obec | Pruba | PSČ | |
| Telefon | 608400277 | E-mail | jiri.ped@ilood.com | Dat. schránka | |

Kontaktní adresa

Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

| | | | | | |
|-----------|-----------|---------------|-------|------------------|----|
| Ulice | Obrázková | Číslo popisné | 484 | Číslo orientační | 17 |
| Část obce | náměstí | Obec | Opava | PSČ 746 01 | |

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

| | | | | | | | | |
|----|---------------|-------|----------------|-----|---------|----------------|---------|----------------|
| 1: | Parcela číslo | 33615 | m ² | 141 | kultura | ostatní plocha | Katastr | Opava katčinná |
| 2: | Parcela číslo | | m ² | | kultura | | Katastr | |
| 3: | Parcela číslo | | m ² | | kultura | | Katastr | |

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

Vlastníme pozemek vidle 33615 a potřebujeme
byťkem pozemek rozšířit.

D. Prohlášení o jediném přístupu přes pozemek k nemovitostem:

| | | | | |
|----|---------------|---------------|-----------------|---------|
| 1: | Parcela číslo | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |
| 2: | Parcela číslo | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |
| 3: | Parcela číslo | Číslo popisné | Číslo evidenční | Katastr |

Přes pozemek není takovýto jediný přístup k jiným nemovitostem.

ODHAD č.181/22/20
odhad obvyklé ceny nemovité věci

| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------------|-------------|
| Předmět ocenění: | Pozemek pro rezidenční výstavbu | současný stav | |
| Název nemovité věci: | Pozemek p.č. 336/5 v k.ú. Kateřinky u Opavy | | |
| Pozemky parc. č.: | 336/5 | | |
| Ostatní stavby: | | | |
| Katastrální území: | Kateřinky u Opavy | LV č.: | 1878 |
| Kraj: | Moravskoslezský | Okres: | Opava |
| Obec: | Opava | Část obce: | |
| Ulice: | Na Bahně | Číslo orientační: | PSČ: 747 05 |



Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 74601 Opava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: Jiří Podzemný

tel.:

Adresa: Ochranova 17, 746 01 Opava

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro zjištění obvyklé ceny k datu ocenění (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny

Stav ke dni / Prohlídka: 24.02.2022 / 24.02.2022

Obvyklá cena stávající:

211 500 Kč

Pozn.:

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Obvyklá cena budoucí:

Pozn.:

(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců

Vypracoval: Ing. Karel Olbrecht

Adresa: Gogolova 1533 / 5, 746 01 Opava

Datum: 25.02.2022

Tento odhad obsahuje 13 stran textu včetně 7 stran příloh.



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

| | | |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| Kraj: Moravskoslezský | Obec, část obce: Opava, | Počet obyvatel: 56 450 |
| KÚ: Kateřinky u Opavy | Ulice: Na Bahně | |

| Pozemky | stávající stav | budoucí stav |
|---|-------------------------|--------------|
| Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku: | 336/5 | |
| Výměra pozemků celkem: | 141 m ² | |
| Jednotková cena: | 1 517 Kč/m ² | |

| Místopis | | | |
|--|---|--|--|
| Typ pozemku: | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní por. | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rek.objekt |
| | | | <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř |
| Okolí nemovité věci: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| | | | <input type="checkbox"/> ostatní |
| Polooha v obci: | Okrajová část - zástavba RD | | |
| Prodejnost nemovité věci: | prodejná od 6 do 12 měsíců | | |

| Inženýrské sítě | stávající stav | budoucí stav |
|---------------------------------|--|--|
| Voda: | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Kanalizace: | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Plyn: | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Elektřina: | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Telefon / datová síť: | <input type="checkbox"/> | |
| Zpevněná příjezdová komunikace: | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Přístup a příjezd k pozemkům: | <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky |
| | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem | <input checked="" type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům |
| | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn | |

| Rekapitulace rizik | |
|--------------------------|--|
| Rizika: | Nemovitá věc situována v záplavové zóně II |
| Pojištění proti povodni: | doporučuji |

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci | | |
|---|----------------|--------------|
| | stávající stav | budoucí stav |
| Porovnávací hodnota | 213 897 Kč | 0 Kč |
| Obvyklá cena | 211 500 Kč | |

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Statutární město Opava je významným městem regionu má 56 450 obyvatel dle Lexikonu obcí. Město Opava leží při silnici č. 11, která spojuje město Bruntál s městem Ostravou. V místě je městská hromadná doprava (autobus, trolejbus). K dispozici je úplná obchodní síť se supermarkety; zdravotnictví - Slezská nemocnice a ordinace všeobecných a odborných lékařů, školství - mateřské, základní školy, 2 gymnázia, několik středních odborných škol, Slezská univerzita, sportovní multifunkční hala, krytý bazén, fotbalový a zimní stadión. Možnosti zaměstnání poměrně široké - v několika firmách a soukromých provozovnách, kompletní síť služeb; bankovníctví - pobočky významných bank. Pro město byl schválen územní plán v 1998.

Pozemek se nachází v zastavěné části města Statutárního města Opavy, v katastrálním území Kateřinky u Opavy, ul. Na Bahně. Konkrétně jde o pozemek p.č. 336/5, ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek je rovinný, o výměře 141 m². Příjezdová komunikace je orientována z jižní strany. Dle platného UP je pozemek zařazen jako plocha BI – bydlení individuální – městské a příměstské.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zastávka RD

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětný pozemek parc. č. 336/5 v k. ú. Kateřinky u Opavy je, dle platného územního plánu města, situován v ploše bydlení individuálního – městské a příměstské (BI). Jedná se o úzký pruh pozemku, který je orientován směrem severojižním a na západní straně sousedí s pozemkem p.č. 341/3, na němž bude probíhat stavba bytového domu. Možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod zemního plynu, rozvod elektro NN.

Technický popis oceňované nemovité věci

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda trvalé travní por. zahrada jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 330/1

Využití pozemků: RD byty rekreační objekt výstavba individuální garáže

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|-------------------------|--|
| 330/1 | ostatní plocha, silnice | Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava |

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí |

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavové zóně II |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Nemovitá věc: | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input checked="" type="checkbox"/> doporučuji | <input type="checkbox"/> není nutné |

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|-----------------------------------|
| NE | Bez reálných břemen a služebností |

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

bez rizik

Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |

Popis ostatních rizik

bez rizik

Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 1878 | | | |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Kraj: | CZ080 Moravskoslezský | Okres: | CZ0805 Opava |
| Obec: | 505927 Opava | Katastrální území: | 711756 Kateřinky u Opavy |
| Ulice: | Na Bahně | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| PO | IČO: 00300535 | Statutární město Opava | Horní náměstí 382/69, 74601 Opava |
| | | | 1 / 1 |
| Pozemky | | | |
| 336/5 | Pozemková parcela | Parcela KN | 141 m ² ostatní plocha |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětný pozemek se nachází v zastavěné části města Statutárního města Opavy, v katastrálním území Kateřinky u Opavy, ul. Na Bahně. Konkrétně jde o pozemek p.č. 336/5, ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek je rovinný, o výměře 141 m². Příjezdová komunikace je orientována z jižní strany. Dle platného UP je pozemek zařazen jako plocha BI – bydlení individuální – městské a příměstské.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání zvoleny tři prodeje popisovaných pozemků, jež byly realizovány v období 2/2021 až 4/2021. Zdrojem informací je databáze INEM.CZ a cenové údaje získané dálkovým způsobem z Katastru nemovitostí.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita | Parcela č. | Výměra | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|------------|----------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů) | | m ² | Kč | Kč/m ² | Kc | Kč/m ² |
| Pozemek p.č. 336/8, k.ú. Kateřinky u Opavy Realizovaný prodej pozemku st. pozemku v sousedství, p.č. 336/8, zahrada o výměře 7 m ² . Jedná se o úzký pruh zahrady, svým charakterem podobný oceňovanému pozemku. V-3979/2021-806. KRC: 1,00 KMP: 1,02 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 1,05 KUV: 1,00 | 336/8 | 7 | 7 000 | 1 000,00 | 1,12 | 1 124,55 |
| Pozemek p.č. 336/1, k.ú. Kateřinky u Opavy Realizovaný prodej pozemku st. pozemku v sousedství, p.č. 336/1, zahrada o výměře 341 m ² . Jedná se o pozemek zahrady, svým charakterem vhodný k zastavění ro. zástavbou. V-1319/2021-806. KRC: 1,00 KMP: 0,95 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 | 336/8 | 341 | 641 600 | 1 881,52 | 1,00 | 1 876,82 |
| Pozemek p.č. 336/7, k.ú. Kateřinky u Opavy Realizovaný prodej pozemku st. pozemku v sousedství, p.č. 336/7, zahrada o výměře 413 m ² . Jedná se o pozemek zahrady, svým charakterem vhodný k zastavění rod. zástavbou. V-1319/2021-806. KRC: 1,00 KMP: 0,95 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00 | 336/8 | 413 | 641 600 | 1 553,51 | 1,00 | 1 549,63 |
| Průměrná jednotková cena | | | | | 1 517,00 Kč/m² | |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| ostatní plocha | 336/5 | 141 | 1 517 | 1 / 1 | 213 897 |
| Celková výměra pozemků: | | 141 | | Hodnota pozemků celkem: | 213 897 |

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Jedná se o úzký pruh pozemku p.č. 336/5 o šířce cca 4,5 m, o výměře 141 m². Pozemek je orientován směrem severojižním a nachází se v kat. území Kateřinky u Opavy v sousedství pozemku p.č. 341/3, na němž je plánována výstavba bytového domu. Pozemek se nachází v ploše označené v platném UP jako plocha BI – bydlení individuální – městské a příměstské. Pro svůj úzký, protáhlý tvar, není tento pozemek sám o sobě vhodný k výstavbě.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

| | Současný stav | Budoucí stav |
|---------------------|-------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 213 897 Kč | 0 Kč |
| Obvyklá cena | 211 500 Kč | |

Silné stránky nemovité věci

- pozemek zařazen dle platného UP jako plocha BI – bydlení individuální – městské a příměstské.

Slabé stránky nemovité věci

- úzký pruh pozemku o šířce 4,5 m

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|--|--------------------------|
| Fotodokumentace nemovité věci. | 1 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1878 ze dne 25.2.2022 | 1 |
| Kopie katastrální mapy ze dne 24.2.2022 | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Povodňová mapa ze serveru Intermap | 1 |
| Územní plán | 1 |

Koncesní listina

Vydal: Okresní úřad Opava - okresní živnostenský úřad

Číslo jednací: 6568/01/ŽÚ dne 12.3.2001

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro: b) věci nemovité

IČO 633 04 902

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou



Fotodokumentace ze dne 24.2.2022



pozemek p.č. 336/5



přístupová komunikace ul. Na Bahně





CENTRUM NÁŘADÍ
TEPELNÁ
TECHNIKA

AUTOMATICKÉ KOTLE



NÁVRH SYSTÉMU



Kupní smlouva

Smluvní strany:

1. **G1 Na Bahně Opava s.r.o.**
IČ: 108 65 152
se sídlem Opava, Předměstí, Ochranova 489/17, PSČ 746 01
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 85873, zastoupená Jiřím Podzemným, jednatelem
(dále jako „**Strana kupující**“),

2. **AAA Realitní fond, a.s.**
IČ: 27413934
se sídlem Praha 1, Nové Město, Na struze 227/1, PSČ 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 10433, zastoupená Ing. Otakarem Šmídem, pověřeným členem představenstva
(dále jen „**Strana prodávající**“)

niže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění platném k datu podpisu této smlouvy tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Úvodní prohlášení

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikované nemovité věci:
 - **pozemku parc. č. 341/3 (zahrada),**to vše nacházející se v katastrálním území Kateřinky u Opavy, v obci Opava, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 711 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava (dále jen „**Předmět převodu**“).

2. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou žádné dluhy, žádná věcně právní ani oblihační omezení vlastnického práva, a ani v budoucnu nebudou váznout práva třetích osob, k jejichž vzniku by dala podnět, a neexistují ani jiné právní vady, které by bránily uzavření této Smlouvy a/nebo které by omezovaly Stranu kupující ve výkonu jejího vlastnického práva k Předmětu převodu nabytého v souladu se Smlouvou. Strana prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy neexistují žádné skutečnosti, které by zakládaly jakákoli práva či závazky ohledně Předmětu převodu, jež dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, ve prospěch třetích osob, s výjimkou užívacího práva společnosti Strass Invest s.r.o., IČ: 073 99 235, se sídlem Ochranova 489/17, Předměstí, 746 01 Opava (dále jen „**Strass Invest**“), Strany kupující a užívacího práva třetích osob, které jej získaly na základě

svolení společnosti Strass Invest, Strany kupující a Strany prodávající. Strana prodávající neuzavře ve vztahu k Předmětu převodu smlouvu nájemní, o výpůjčce, o zřízení služebnosti, zástavního práva nebo podzástavního práva, smlouvu o budoucí převodní smlouvě, smlouvu darovací, smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení práva stavby ani smlouvu o zřízení práva stavby ve prospěch třetí osoby. Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoli z výše v tomto odstavci uvedených prohlášení Strany prodávající jako nepravdivé, je v takovém případě Strana kupující oprávněna odstoupit od Smlouvy.

3. Strana prodávající prohlašuje:
- a) ke dni podpisu této Smlouvy není v úpadku, hrozícím úpadku ani není předložena ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon);
 - b) ke dni podpisu této Smlouvy na ni nebyl podán insolvenční návrh;
 - c) vůči ní nejsou vedena exekuční řízení, a že si není vědoma žádné skutečnosti, na základě níž by bylo možno důvodně předpokládat, že vůči ní může být exekuční řízení zahájeno, ani za ním nemá žádná třetí osoba vykonatelnou pohledávku;
 - d) neexistuje žádná skutečnost, na základě které by mohlo být k Předmětu převodu zřízeno soudcovské zástavní právo ve smyslu ustanovení § 338b zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů;
 - e) neudělila veřejnoprávní souhlas k nakládání s Předmětem převodu, vyjma případných souhlasů ve prospěch Strany kupující;
 - f) je plně a bez omezení oprávněna nakládat s Předmětem převodu a neexistuje omezení tohoto práva ve prospěch třetí osoby;
 - g) nemá žádné neuhrazené daňové dluhy po splatnosti, které by správce daně opravňovaly zřídit k Předmětu převodu zástavní právo ve prospěch správce daně podle ustanovení § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;
 - h) že jí nejsou známy žádné právní ani faktické vady Předmětu převodu, na které by měla Stranu kupující zvláště upozornit;
 - i) že se po podpisu této Smlouvy zdrží jakýchkoli dispozic s Předmětem převodu, a to jak právních tak i faktických;
 - j) Předmět převodu není předmětem jakéhokoli restitučního nebo jiného obdobného nároku nebo řízení;
 - k) nebylo vydáno ani není dán důvod pro vydání předběžného opatření k omezení vlastnického práva Strany prodávající k Předmětu převodu;
 - l) touto Smlouvou nezkracuje uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není u ní dán důvod relativní neúčinnosti této Smlouvy ve smyslu ustanovení § 589 a násl. občanského zákoníku;
 - m) po dobu do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující zůstanou výše uvedená prohlášení pravdivá a ničím nezpochybná.

Smluvní strany se dohodly, že ukáže-li se kterékoli z výše v tomto odstavci uvedených prohlášení Strany prodávající jako nepravdivé, a není-li zajištěna náprava v dodatečné,

nejméně 14-denní lhůtě poskytnuté Stranou kupující písemnou výzvou k nápravě zaslanou Straně prodávající, je v takovém případě Strana kupující oprávněna odstoupit od Smlouvy.

5. Při podpisu této Smlouvy byla Strana kupující seznámena Stranou prodávající s energetickou náročností výše uvedené budovy dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

II.

Předmět Smlouvy

1. Strana prodávající prodává Straně kupující Předmět převodu včetně všech jeho součástí a příslušenství (rozhrady, oplocení, vzrostlé rostliny, zpevněné plochy a drobné stavby, přípojky infrastruktury, atp.), a to za vzájemně ujednanou kupní cenu.
2. Strana kupující přijímá od Strany prodávající Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se uhradit Straně prodávající kupní cenu, jak je uvedeno níže.
3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena Předmětu převodu činí **2.601.500,- Kč** včetně 21% DPH (dále jen „Kupní cena“).

III.

Kupní cena a její splatnost

1. Celou Kupní cenu ve výši **2.601.500,- Kč** včetně DPH Strana kupující hradí z vlastních prostředků na bankovní účet Strany prodávající č. **5010012980/5500**, vedený Raiffeisenbank, a.s., a to tak, aby celá tato částka byla uhrazena nejpozději do dne 31. ledna 2022.
2. V případě prodlení Strany kupující s úhradou Kupní ceny nebo její části má Strana prodávající nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč a právo odstoupit od této Smlouvy.

IV.

Předání Předmětu převodu

1. Smluvní strany konstatují, že Strana kupující Předmět převodu dlouhodobě užívá a formální předávací řízení tedy neproběhne. Strana kupující konstatuje, že nemá ke stavu Předmětu převodu žádných námitek.

V.

Ostatní ujednání

1. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy, podepsaný při podpisu této Smlouvy podá spolu s jedním stejnopisem Smlouvy opatřeným úředně

ověřenými podpisy smluvních stran na podatelnu katastrálního úřadu Strana prodávající. Správní poplatek ve výši 2.000,- Kč za vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu podle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Strana kupující. Návrh spolu se Smlouvou bude na podatelnu katastrálního úřadu podán nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne uhrazení Kupní ceny dle čl. III. odst. 1. této Smlouvy.

2. Strana kupující bere na vědomí, že nabude vlastnické právo k Předmětu převodu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
3. Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této Smlouvy, zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této Smlouvě takového obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že dle pokynu katastrálního úřadu tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran nebo nedojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí a smluvním stranám se nepodaří ani postupem podle odst. 3 tohoto článku zajistit, aby bylo vlastnické právo do katastru nemovitostí vloženo, je Strana kupující povinna vyklidit Předmět převodu ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů po dni, kdy došlo k odstoupení od Smlouvy, a v případě, že ani přes vynaložené úsilí stran nebylo vloženo vlastnické právo k Předmětu převodu ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí, do pěti (5) pracovních dnů poté, co byl návrh na vklad vlastnického práva pravomocně zamítnut nebo příslušné vkladové řízení pravomocně zastaveno, a jestliže tak neučiní, je povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení se splněním tohoto závazku.
5. V případě, že Straně prodávající v souladu s touto Smlouvou vznikne nárok na uhrazení smluvní pokuty a/nebo úroků z prodlení, a zároveň Straně kupující vznikne nárok na vrácení Kupní ceny nebo její části, je Strana prodávající oprávněna své pohledávky na úhradu smluvní pokuty a/nebo úroků z prodlení jednostranně započíst oproti pohledávce Strany kupující na úhradu odpovídající části Kupní ceny.
6. Pokud by v době trvání této Smlouvy bylo shledáno, že některé z ustanovení Smlouvy je nebo se stalo neplatným nebo neúčinným, zůstávají platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná či neúčinná ustanovení Smlouvy, přičemž nová ustanovení musí svým smyslem co nejvíce odpovídat ustanovením nahrazovaným. Smluvní strany se dohodly, že pokud by se některá z částí této Smlouvy jevila jako nevyhovující z důvodu změn platného a účinného práva, uzavřou dodatek k této Smlouvě co nejlépe vyhovující účelu této Smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této Smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice dle českého práva.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran či jejich zákonnými zástupci.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými smluvními stranami.
3. Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1 – pověření člena představenstva Strany prodávající.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž Straně kupující a Straně prodávající náleží po jednom vyhotovení a jedno zbylé vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určeno pro potřeby podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující příslušnému katastrálnímu úřadu a je předáno Straně prodávající, která s ním naloží dle čl. V. odst. 1 této Smlouvy.
5. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle Smluvních stran. Smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této Smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této Smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Smluvní strany podepsaly tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku:

V Praze dne 21. prosince 2021

V Praze dne 21. prosince 2021

G1 Na Bahně Opava s.r.o.
Jiří Podzemný
jednatel
Strana kupující

AAA Realitní fond, a.s.
Ing. Otakar Šmíd
pověřený člen představenstva
Strana prodávající

Vit Halška, DiS.
Přerovecká 306/124
747 95 Suché Lazce

Magistrát města Opavy
Horní náměstí 382/69
746 01 Opava - Město

V Opavě 1.2.2022

Věc: Prohlášení k odkupu pozemku parc. č. 336/5, k. ú. Kateřinky u Opavy, Opava, část obce Kateřinky

Prohlašuji, že nemám zájem o koupi sousedního pozemku parc. č. 336/5, k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, část obce Kateřinky, LV 1848, výměra 141m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha ve vlastnictví Statutárního města Opavy, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava – Město.

S pozdravem



.....
Vít Halška, DiS.