

Dodatek č. 1

ke kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení ev. č. 3300/2018/MJ ze dne 7. 11. 2018

Smluvní strany


Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Ing. Tomášem Macurou, MBA, primátorem

IČO: 008 45 451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

bankovní spojení: 

konstantní symbol: 558


variabilní symbol: 4280100442

(dále též jako „Prodávající“)

a

CONTERA Management s.r.o.


se sídlem Na strži 1702/65, 140 00 Praha 4

zastoupena 

IČO: 285 73 510

DIČ: CZ28573510, je plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 181670

bankovní spojení: 

(dále též jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále společně také jako „Smluvní strany“)

spolu uzavírají tento dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení ev. č. 3300/2018/MJ ze dne 7. 11. 2018 (dále též jako „Smlouva“) (dále též jako „Dodatek“)

Obsah Dodatku

I.

Preambule

1. Vzhledem k tomu, že:

- 1.1** Prodávající a Kupující uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k pozemkům v území, které se nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, v k.ú. Hrušov a je vymezeno na západní a severní straně novou trasou ul. Bohumínské (silnice I/56), na východní straně okrajem skládky komunálního odpadu společnosti OZO Ostrava s.r.o., lemované nesouvislým pásem zeleně a na jižní straně

pozemky železniční trati ČD Ostrava – Bohumín (dále též jen jako „Rozvojová zóna Hrušov“), a které je vhodné jako prostor pro umístění Kupujícího za účelem realizace jeho investičního záměru;

- 1.2 Na podkladě čl. VII odst. 5 Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že společně uzavřou dodatek ke Smlouvě, jímž upraví, případně doplní Smlouvu a odstraní vzniklé rozpory v návaznosti na obsah konečné verze věcného harmonogramu realizace záměru Kupujícího (dále jen „Harmonogram“);
- 1.3 Na podkladě čl. III odst. 1 Smlouvy se dále Smluvní strany dohodly, že v návaznosti na proběhlé právní a technické due diligence týkající se Rozvojové zóny Hrušov (dále jen „Prověrka“) uzavřou mezi sebou dohodu o způsobu vyřešení případných negativních zjištění vzešlých z provedené Prověrky. Dohodnutý způsob vyřešení negativních zjištění vzešlých z Prověrky je uveden v čl. III. tohoto Dodatku ke Smlouvě.

se Smluvní strany dohodly na uzavření tohoto Dodatku ke Smlouvě.

II.

Věcný harmonogram záměru

1. Smluvní strany se dohodly na změně Přílohy č. 10 – *Přehled etap* Smlouvy, která se nahrazuje novou Přílohou č. 10 – *Věcný harmonogram* tvořící přílohu č. 1 tohoto Dodatku („Harmonogram“).
2. Smluvní strany sjednávají, že:
 - a. závazek zastavění 100% ploch podle čl. VII. odst. 1 Smlouvy bude splněn zastavěním ploch podle Přílohy č. 10, Tabulka č. 1 sloupec 2, a Tabulka č. 2 sloupec 2 Přílohy č. 10; a
 - b. závazek získání územního rozhodnutí k alespoň 70% ploch a/nebo zastavění alespoň 70% ploch podle čl. VII. odst. 8 a/nebo čl. IX. odst. 1 Smlouvy bude splněn získáním územního rozhodnutí k plochám a/nebo zastavěním ploch podle Přílohy č. 10, Tabulka č. 1 sloupec 4, Tabulka č. 2 sloupec 3, a Tabulka č. 3 sloupec 2 Přílohy č. 10.

III.

Řešení negativních zjištění vzešlých z Prověrky

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím řešení níže uvedených zjištění vzešlých z Prověrky:
 - a. *Část pozemků nacházejících se v Rozvojové zóně Hrušov (konkrétně pozemky parc. č. 398 a 399 a spoluvlastnický podíl v celkové výši ½ k pozemkům parc. č. 241 a 242 v k. ú. Hrušov) byla nabyta do vlastnictví Prodávajícího na základě rozhodnutí o vyvlastnění, která byla vydána Městským úřadem Bohumín, odborem stavebním, ze dne 16. 6. 2014 (právní moc 4. 7. 2014), a ze dne 9. 7. 2014 (právní moc 31. 7. 2014), a to pro realizaci stanoveného účelu, o kterém není jisté, zda byl ve stanovené lhůtě naplněn.*

Prodávající se tímto zavazuje Kupujícímu nahradit náklady a škody Kupujícího v souladu s občanským zákoníkem spojené s případným zpochybněním vlastnictví k předmětným pozemkům (resp. spoluvlastnického podílu k nim) a, pokud to bude z pohledu Kupujícího nutné, nabytím vlastnického práva k předmětným pozemkům (resp. spoluvlastnického podílu k nim) zpět ve prospěch Kupujícího.
 - b. *Podstatnou část pozemků Rozvojové zóny Hrušov je nutné vyjmout z ochrany zemědělského půdního fondu a lesnického půdního fondu a uhradit příslušnou výši odvodů za jejich odnětí; rovněž je stanovena informační povinnost o zahájení realizace záměru. Dle závazného stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 31. 7. 2012 – souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu byl udělen souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu pro*

účely záměru „Gravitační odvodnění Hrušova“. Byla-li realizace záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu („ZPF“), započata v roce 2015 a dříve, a nebylo-li vydáno rozhodnutí o odvodech za toto odnětí, je osoba povinná k platbě odvodů realizaci písemně notifikovat orgán ochrany ZPF do poloviny roku 2016. Při nesplnění této povinnosti je možné uložit pokutu až do výše 500.000 Kč.

Bude-li muset být záměr realizován na podkladě jiného rozhodnutí s jiným rozsahem vyjímané zemědělské půdy, než jak uvedeno výše, bude vydáván nový souhlas s odnětím půdy ze ZPF a výše odvodů bude nově vyčíslována.

Strany sjednávají, že pokud částka plateb za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve vztahu k území Rozvojové zóny Hrušov, resp. Nemovitostem přesáhne částku 15.000.000,- Kč nebo ve spojení s ostatními náklady Kupujícího dle tohoto článku III. odst. 1 přesáhne částku 45.000.000,- Kč, je Kupující oprávněn od Smlouvy odstoupit.

Prodávající Kupujícímu nahradí újmu Kupujícímu vzniklou v souvislosti s uvalením případných sankcí za porušení povinnosti ze strany Prodávajícího týkající se ochrany ZPF, ke kterým byl Prodávající povinen, a které budou případně uplatňovány vůči Kupujícímu.

- c. *Přes území Rozvojové zóny Hrušov prochází soukromá kanalizace, kanalizační sběrač neveřejné dešťové kanalizace z areálu bývalých HCHZ DN 1000, která je ve vlastnictví společnosti H-Zone, s.r.o. Napojení na tuto dešťovou kanalizaci je klíčové pro odvod dešťové vody také z Rozvojové zóny Hrušov.*

Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou možnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, k uzavření příslušné dohody se společností H-Zone, s.r.o., o nakládání a užívání dešťové kanalizace ve vlastnictví této společnosti, a to včetně možnosti napojení na tuto kanalizaci.

Strany berou na vědomí, že pokud nedojde k uzavření dohody o režimu užívání uvedené dešťové kanalizace nebo k nalezení jiné ekonomicky srovnatelné alternativy odvodu dešťové vody z Rozvojové zóny Hrušov, nemusí být získáno ve lhůtách požadovaných ve Smlouvě územní rozhodnutí na umístění staveb Objektů na pozemcích Předmětu převodu, v důsledku čehož by Kupujícímu vzniklo právo na odstoupení od Smlouvy.

- d. *Ve vztahu k Rozvojové zóně Hrušov byla vydána rozhodnutí č. 67/14/OP ze dne 5. 8. 2014 o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby, ve znění jeho pozdějších změn, a č. 278/17/OP ze dne 12. 12. 2017 o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby, ve znění jeho pozdější změny. Na podkladě těchto rozhodnutí byla investorovi uložena povinnost provést náhradní výsadbu na pozemcích ve vlastnictví třetí osoby, přičemž tyto pozemky se nachází mimo území Rozvojové zóny Hrušov.*

Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou možnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, k docílení změny příslušných rozhodnutí tak, aby náhradní výsadba mohla být v maximálním možném rozsahu realizována na území Rozvojové zóny Hrušov. Smluvní strany konstatují, že uzavřou dohodu o převodu práv, povinností a užitků z výše uvedených správních rozhodnutí o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby ve znění pozdějších změn z Prodávajícího na Kupujícího.

- e. *Mezi Prodávajícím, coby budoucím oprávněným z věcného břemene, a Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, coby budoucím povinným z věcného břemene, došlo ke sjednání závazku k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene zřízení a provozování horkovodu, který má být vybudován v souvislosti s gravitačním odvodněním Hrušova. Tato smlouva nepočítá s převodem závazků ze smlouvy na třetí osoby.*

Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou možnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, při zřizování předmětného věcného břemene zřízení a provozování horkovodu.

- f. Na území Rozvojové zóny Hrušov byla identifikována stará ekologická zátěž. Vyhodnocení jejího rozsahu bude probíhat až v průběhu zamýšlené výstavby. Strany sjednávají, že pokud se ukáže, že náklady nezbytné k odstranění dané ekologické zátěže nebo jiné uvedení stavu území Rozvojové zóny Hrušov do takového stavu, aby bylo možné realizovat a provozovat záměr předpokládaný Smlouvou v souladu s právními předpisy, přesáhne 15.000.000,- Kč, je Kupující oprávněn od Smlouvy nebo části Smlouvy (tzn. ve vztahu k dotčeným pozemkům) odstoupit.
2. Výši zvýšených nákladů dle odst. 1 písm. b) a f) tohoto článku Dodatku je Kupující povinen Prodávajícímu doložit relevantními písemnými doklady, z nichž vyplyne jejich povaha, výše a způsob jejich ocenění. V případě, že Prodávající nebude s vyčíslením zvýšených nákladů dle předchozí věty souhlasit, může si nechat tyto zvýšené náklady ocenit znalcem v oboru oceňování příslušných nákladů, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V případě rozporu mezi oceněními Prodávajícího a Kupujícího většího než 10% ceny a bude-li ocenění zvýšených nákladů předložené Kupujícím vyšší, je Prodávající oprávněn v částce převyšující rozdíl 10% oproti svému ocenění tuto část zvýšených nákladů Kupujícímu neuznat. V případě, že s takovým postupem nebude Kupující souhlasit, Smluvní strany pořídí třetí nezávislé ocenění, a to dalším znalcem v oboru oceňování příslušných nákladů, kterého si Smluvní strany shodně zvolí nebo bude tato osoba vybrána odborníky, kdy každá ze Smluvních stran zvolí jednoho a ti si pak zvolí tuto další odborně znalou nezávislou osobu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Toto třetí nezávislé ocenění je pro Smluvní strany závazné. Náklady na ocenění zvýšených nákladů budou Smluvní strany hradit rovným dílem.
3. Ustanovení tohoto článku Dodatku se nedotýkají práv a povinností plynoucích z čl. III. odst. 5 Smlouvy, které mezi smluvními stranami i nadále platí v původním rozsahu, jak byly ujednány ve Smlouvě.

IV.

Jiná ujednání

1. Smluvní strany konstatují, že v případě přechodu všech práv a povinností ze Smlouvy na nástupnickou společnost, nedochází k porušení ustanovení čl. V. *Předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení* odst. 7 Smlouvy, a to však za podmínky, že celá Smlouva, tj. veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající, včetně všech práv a povinností obsažených v tomto Dodatku, jakož i celá Smlouva o budoucí smlouvě o postoupení práv a povinností z územního rozhodnutí, o převodu dokumentů a postoupení licencí, ev.č. 3301/2018/OI, ze dne 5.11.2018, tj. veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající, přejdou nejpozději ke dni 3. 7. 2019 do jmění nástupnické společnosti, která vznikla v důsledku rozdělení odštěpením z Kupujícího dle § 243 odst. 1 písm. b) zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, a tou je společnost CONTERA Investment VIII. s.r.o. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že podmínka uvedená v předchozí větě tohoto odstavce se sjednává jako podmínka rozvazovací, jejímž splněním nastalé právní účinky čl. IV. uzavřeného Dodatku ke Smlouvě pominou.
2. Kupující se zavazuje, že pokud z projektu přeměny podle § 250 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, nebude výslovně vyplývat, že na nástupnickou společnost dle odst. 1 tohoto článku Dodatku přešla veškerá práva a povinnosti ze smluv uvedených v odst. 1 tohoto článku Dodatku, písemně doložit tyto skutečnosti Prodávajícímu nejpozději do 4. 7. 2019. Nebudou-li z projektu přeměny vyplývat skutečnosti dle předchozí věty a tyto Kupující ani nedoloží v sjednané lhůtě, dochází k naplnění rozvazovací podmínky uvedené v odst. 1 tohoto článku Dodatku, a práva a povinnosti z tohoto čl. IV. Dodatku marným uplynutím lhůty dle věty první zanikají.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě přechodu veškerých práv a povinností ze smluv uvedených v odst. 1 tohoto článku Dodatku z Kupujícího na nástupnickou společnost v souladu s odst. 1 tohoto článku Dodatku, stává se Kupující ručitelem za nástupnickou společnost v souladu s § 2018 a násl. občanského zákoníku. Kupující jako ručitel prohlašuje, že uspokojí Prodávajícího, jestliže nástupnická společnost, CONTERA Investment VIII. s.r.o., jako dlužník nesplní jakýkoliv dluh vzniklý na základě Smlouvy ve znění tohoto Dodatku a/nebo nesplní jakoukoliv povinnost plynoucí ze Smlouvy ve znění tohoto Dodatku vůči Prodávajícímu. Prodávající s tímto ručitelským závazkem Kupujícího pro budoucí dluhy dlužníka souhlasí. Ručení se sjednává na dobu trvání Smlouvy ve znění tohoto Dodatku a na dobu trvání práv a povinností z ní vyplývajících, které svou povahou přesahují dobu trvání Smlouvy ve znění tohoto Dodatku (např. odpovědnost za újmu, smluvní pokuty apod.).
4. Ustanovením odst. 3 tohoto článku Dodatku není dotčeno ručení Kupujícího dle § 257 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany se dohodly, že k naplnění rozvazovací podmínky dle odst. 1 a 2 tohoto článku Dodatku nedojde, pokud veškerá práva a povinnosti ze smluv uvedených v odst. 1 tohoto článku Dodatku zůstanou ve jmění Kupujícího.
6. Smluvní strany dále ruší dosavadní ustanovení čl. X. odst. 3 Smlouvy a nahrazují jej následujícím zněním:

„Návrh na vklad (i) vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího, (ii) věcného předkupního práva ve prospěch Prodávajícího zřízeného dle čl. V. této Smlouvy a (iii) zákazu zcizení a zatížení zřízeného dle čl. V. této Smlouvy jako práva věcného podá Prodávající k příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dnů ode dne, kdy na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy budou připsány finanční prostředky na úhradu Kupní ceny a Nákladů v souladu se Smlouvou a zároveň bude mezi Prodávajícím a Kupujícím uzavřen dodatek k této Smlouvě s čl. VII. odst. 5 této Smlouvy, přičemž obě tyto podmínky musí být splněny současně. V případě, že před podáním návrhu na provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dojde k nabytí právních účinků přeměny Kupujícího, na základě které přejdou veškerá práva a povinnosti ze Smlouvy na nástupnickou společnost Kupujícího, podá Prodávající předmětný návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dnů ode dne, kdy na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví Smlouvy budou připsány finanční prostředky na úhradu Kupní ceny a Nákladů v souladu se Smlouvou, mezi Prodávajícím a Kupujícím bude uzavřen dodatek k této Smlouvě s čl. VII. odst. 5 této Smlouvy a zároveň bude Prodávajícímu předložen originál projektu přeměny Kupujícího a výpisu z obchodního rejstříku nástupnické společnosti, přičemž všechny tyto podmínky musí být splněny současně. Nepodá-li Prodávající návrh na vklad v daném termínu, vyzve Kupující Prodávajícího k podání těchto návrhů v náhradní lhůtě ne kratší 7 pracovních dnů. Nepodá-li Prodávající předmětné návrhy na vklad ani v tomto náhradním termínu, je Kupující oprávněn podat tyto návrhy na vklad sám.“
7. V případě, že se jakékoliv ustanovení tohoto Dodatku dostane do rozporu se Smlouvou, bude mít přednost ujednání Smluvních stran vyplývajících z tohoto Dodatku.
8. Příloha č. 11 Smlouvy – *Stanovení kupních cen jednotlivých nemovitých věcí* se doplňuje o tabulku obsahující výčet všech nemovitých věcí a stanovení jejich kupních cen. Doplnění Přílohy č. 11 - *Stanovení kupních cen jednotlivých nemovitých věcí* tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti tohoto Dodatku je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve

znění pozdějších předpisů. Zaslání tohoto Dodatku do registru smluv zajistí Prodávající. Tento Dodatek nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

2. Ukáže-li se některé z ustanovení tohoto Dodatku zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Dodatku obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Dodatku jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah tohoto Dodatku, s nímž se před podpisem této Smlouvy podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.
5. Ustanovení Smlouvy, která nejsou řešena v rámci tohoto Dodatku, nejsou Dodatkem dotčena. Pojmy uvedené s velkým počátečním písmenem mají stejný význam, jaký je takovému pojmu přiznán ve Smlouvě, ledaže je v tomto Dodatku uvedeno jinak.
6. Tento Dodatek je vyhotoven v 4 stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží 3 vyhotovení a Kupující obdrží 1 vyhotovení.

XII.

Doložka platnosti

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:
O uzavření tohoto Dodatku na straně Prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 19. 6. 2019 svým usnesením č. 0365/ZM1822/7.
2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – nové znění Přílohy č. 10 - *Věcný harmonogram*
Příloha č. 2 - doplnění Přílohy č. 11 - *Stanovení kupních cen jednotlivých nemovitých věcí*

PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ

Za Prodávajícího

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Tomáš Macura, MBA
primátor

Za Kupujícího

Datum: _____

Místo: _____

