

Dodatek č. 2

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: [REDAKCE] okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: [REDAKCE]

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 4280100442

(dále též jako „Prodávající“)

a

CONTERA Investment VIII. s.r.o.

se sídlem Technická 2247, 251 01 Říčany

zastoupena Ing. Dušanem Kastlem, jednatelem

IČO: 05518849

DIČ: CZ05518849, je plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 265026

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále též jako „Kupující“)

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

spolu uzavírají tento dodatek č. 2 ke Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení ev. č. 3300/2018/MJ ze dne 7. 11. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 7. 2019 (dále též jako „Smlouva“) (dále též jako „Dodatek č. 2“)

Obsah Dodatku

I.

Preambule

1. Prodávající a společnost CONTERA Management s.r.o., se sídlem Na Strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 285 73 510 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

- těž jen jako „Rozvojová zóna Hrušov“), a které je vhodné jako prostor pro umístění Kupujícího za účelem realizace jeho investičního záměru.
2. Společnost Contera a Kupující vyhotovili dne 27. 5. 2019 projekt rozdělení odštěpením sloučením. Předmětem tohoto projektu byla úprava rozdělení odštěpením sloučením, a to odštěpením vyčleněné části jmění Společnosti Contera, a přechod tohoto vyčleněného jmění na Nabyvatele a dále úprava dalších náležitostí vyžadovaných příslušnými právními předpisy. Ke dni 30. 6. 2019 přešla na Nabyvatele v důsledku rozdělení odštěpením sloučením vyčleněná část jmění rozdělované Společnosti Contera, mj. i práva a povinnosti stran vyplývající z Kupní smlouvy.
 3. V souladu s čl. III odst. 1 Smlouvy a čl. VII odst. 5 Smlouvy uzavřely Smluvní strany dne 3. 7. 2019 dodatek č. 1 ke Smlouvě („Dodatek č. 1“), v němž Smluvní strany upravily věcný harmonogram realizace záměru Kupujícího, a dohodly se na řešení negativních zjištění vzešlých z due diligence.
 4. Pokud není v tomto Dodatku č. 2 sjednáno jinak, platí pro termíny s velkými písmeny definice sjednané ve Smlouvě.

Vzhledem k tomu, že si Smluvní strany přejí upravit některé podmínky výstavby a další záležitosti, se Smluvní strany dohodly na uzavření tohoto Dodatku č. 2 ke Smlouvě.

II.

Časový a věcný harmonogram záměru

1. Smluvní strany se tímto dohodly na změně Přílohy č. 1 Dodatku č. 1 – *Přehled etapizace výstavby, ploch zastavění objekty, specifikace časového harmonogramu a závazku zaměstnanosti*, která nahradila původní Přílohu č. 10 Smlouvy – *Přehled etap*, a sjednávají jejich nahrazení novou přílohou tvořící přílohu č. 1 tohoto Dodatku č. 2.
2. Smluvní strany sjednávají, že závazek zastavění 100 % ploch podle čl. VII. odst. 1 Smlouvy bude splněn zastavěním ploch podle přílohy č. 1 tohoto Dodatku č. 2, Tabulka č. 1 „Zastavěnost území“ sloupec s označením číslem 2 a Tabulka č. 2 „Celkový rozsah zastavění jednotlivými objekty“ sloupec s označením číslem 2.
3. Smluvní strany se dohodly na úpravě článků VII. odst. 6, bod 6.3, 6.4, 6.5 Smlouvy tak, že se jejich původní text nahrazuje takto:
 - „6.3 Kupující se zavazuje podat řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k první z realizovaných etap v souladu s § 119 stavebního zákona nebo předčasného užívání dle § 123 stavebního zákona nebo oprávnění ke zkušebnímu provozu dle § 124 stavebního zákona, a to ve lhůtě do 36 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného na základě žádosti dle bodu 6.2 tohoto článku, a sice tak, aby k získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k této etapě došlo do 31.12.2023. V případě, že součástí první etapy bude/budou rovněž Objekt/Objekty typu Vědeckotechnologický park (dále též jako „Objekty VTP“), pak pro tyto Objekty VTP platí lhůta dle bodu 6.4 tohoto odst. 6.
 - 6.4 Kupující se zavazuje podat ve vztahu k druhé z realizovaných etap realizace investičního záměru a k Objektům VTP řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k této etapě a ve vztahu k Objektům VTP tak, aby k získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k této etapě a Objektům VTP došlo do 31.12.2024 od uzavření této Smlouvy.
 - 6.5 Kupující se dále zavazuje podat ve vztahu ke třetí etapě realizace investičního záměru řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k této etapě tak, aby do 36 měsíců od získání pravomocného územního rozhodnutí k umístění Objektů v této etapě bylo získáno oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k této etapě.“

4. Smluvní strany se dále s ohledem na ujednání v předchozím odstavci dohodly a prohlašují, že rozdělení a rozmístění Objektů do etap a v jejich rámci, jak je zobrazeno v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 2, je indikativní a nezávazné. Kupující je tak oprávněn zvolit, zda bude nejprve realizovat etapu I nebo etapu II, a jaké objekty v ní umístí, pokud budou zachovány minimální plochy zastavění Objekty a minimální celkový rozsah zastavění jednotlivými Objekty (typy Objektů), jak jsou stanoveny v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 2, Tabulka 1 „Zastavěnost území“, sloupec s označením číslem 4 a Tabulka 2 „Celkový rozsah zastavění jednotlivými objekty“, sloupec s označením číslem 3.

III.

Závazek zaměstnanosti

1. Smluvní strany se dále dohodly na úpravě znění závazku zaměstnanosti, a proto se dosavadní znění čl. VIII odst. 1 Smlouvy se ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Kupující se zavazuje v rámci investičního záměru vytvořit minimální počet 20 pracovních míst na hektar Předmětu převodu, tj. minimálně 703 pracovních míst celkem, přičemž z toho počtu budou alespoň 280 pracovních míst tvořit pracovní místa s vysokou odborností, tj. místa obsazena zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním bakalářského či magisterského stupně nebo osobami toto vzdělání získávajícími (studenty) a vykonávající pracovní činnost v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu vývoje a inovací, nebo pracovníci ve vedoucích či odborných pozicích (např. CNC operátoři) a s tím, že:

- alespoň 100 z těchto pracovních míst bude obsazeno zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním bakalářského či magisterského stupně nebo osobami toto vzdělání získávajícími v rámci Vědeckotechnologického parku (VTP);*
- alespoň 100 z těchto pracovních míst bude obsazeno zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním bakalářského či magisterského stupně nebo osobami toto vzdělání získávajícími v rámci dalších Objektů;*
- alespoň 80 z těchto pracovních míst bude obsazeno zaměstnanci s vysokou odborností, tj. osobami vykonávající pracovní činnost v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu vývoje a inovací, nebo pracovníci ve vedoucích či odborných pozicích (např. CNC operátoři).*

Rozhodným dnem pro závazek zaměstnanosti v rozsahu 703 pracovních míst je den 31. 12. 2028.

Pro účely této Smlouvy se zaměstnancem rozumí osoba, s níž Kupující či jiná osoba provozující činnost v Předmětu převodu uzavřel pracovní smlouvu, kterou byl mezi nimi založen pracovní poměr, a to na dobu určitou nebo neurčitou, pokud se výkon práce daného zaměstnance uskutečňuje v Objektech umístěných na Předmětu převodu.“

IV.

Výstavba na Předmětu převodu a další spolupráce

1. Smluvní strany se dohodly, že nebudou považovat za porušení čl. VII. bod 6.2 Smlouvy skutečnost, že ze strany Kupujícího bylo požádáno o územní rozhodnutí pro celé území areálu Rozvojové zóny Hrušov vyjma částí území areálu vymezeného ve věcném harmonogramu realizace záměru Kupujícího podle Dodatku č. 1, jako III. etapa, na níž se nachází kanalizace společnosti H-Zone, s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 834/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 27411842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 111067 („H-Zone“), neboť bylo Kupujícím doloženo, že ve vztahu k tomuto území existují objektivní překážky, pro které povinnost Kupujícího sjednaná v čl. VII. bod 6.2 není možné splnit.

2. Kupující prohlašuje, že v rámci schématu představujícího etapu I v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 2 je zakresleno (šrafováním) území, u něhož má v Kupující v úmyslu požádat o změnu územního plánu tak, aby i na této ploše bylo možné realizovat Objekty dle smlouvy, jak jsou předznamenány v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 2.

V.

Souhlas se zcizením pozemku a vzdání se práv

1. Prodávající jako oprávněný z předkupního práva a zákazu zcizení a zatížení dle Smlouvy, zapsaných do katastru nemovitostí pod č.j. V-14846/2019-807 **tímto uděluje souhlas se zcizením nově vzniklého pozemku parc.č. 302/57- ostatní plocha, k.ú. Hrušov**, odděleného na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemků vyhotoveného společností [REDAKCE] [REDAKCE] IČ: 65179226, pod č. 1454-25/2019 a schváleného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava dne 05.11.2019, pod č. 2954/2019-807, z původního pozemku parc.č. 302/55 o výměře 2896 m², k.ú. Hrušov **na společnost OZO Ostrava s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Frýdecká 680/444, PSČ 719 00, zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 12647, IČ: 62300920, a souhlasí s uzavřením kupní smlouvy, na základě níž dojde k prodeji pozemku parc. č. 302/57- ostatní plocha, k.ú. Hrušov. Smluvní strany se dohodly, že si poskytnout maximální součinnost v tom, aby byl převod vlastnického práva dle tohoto odstavce realizován.
2. Prodávající se tímto dále výslovně vzdává práva věcného předkupního práva sjednaného v čl. V odst. 1 Smlouvy a zákazu zcizení a zatížení sjednaného v čl. V odst. 6 Smlouvy v rozsahu pozemku parc.č. 302/57- ostatní plocha, k.ú. Hrušov, tj. Smluvní strany se dohodly, že věcné předkupní právo sjednané v čl. V odst. 1 Smlouvy a zákaz zcizení a zatížení sjednaný v čl. V odst. 6 Smlouvy v rozsahu pozemku parc.č. 302/57- ostatní plocha, k.ú. Hrušov, zapsané do katastru nemovitostí pod č.j. V-14846/2019-807 tímto zanikají.

VI.

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 právníčkou 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.

VI.

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 č. 2 na straně Prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 14. 4. 2021 svým usnesením č. 1352/ZM1822/22.
2. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 2 jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Přehled etapizace výstavby, ploch zastavění objekty, specifikace časového harmonogramu a závazku zaměstnanosti

[Podpisy následují na další straně]

Za Prodávajícího

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Tomáš Macura, MBA
primátor

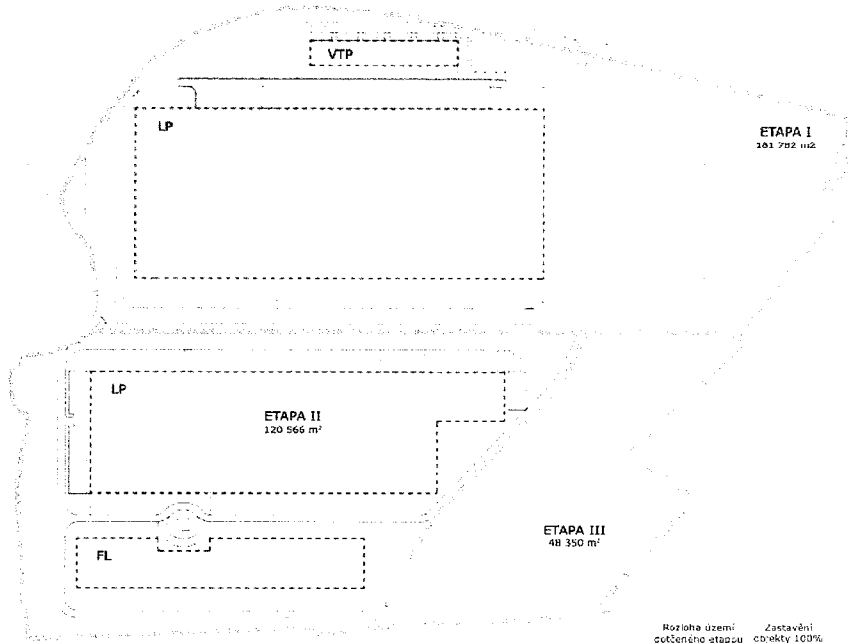
Za Kupujícího

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Dušan Kastl
jednatel

Příloha č. 1 Dodatku č. 2



	Rozloha území dotčeného etapu (m ²)	Zastavění objekty 100% dle KS (m ²)	Investorem plánované zastavění objekty	Zastavění /% dle KS (m ²)
ETAPA I	101 782	min. 44 500	89 200	min. 31 150
ETAPA II	120 566	min. 38 800	40 300	min. 27 160
ETAPA III	48 350	min. 0	10 080	min. 0
Celkem	350 698	min. 83 300	139 580	min. 58 310

* Umístění a objemy objektů vč. navazujících komunikací mají ilustrativní charakter a mohou být upravovány.

Zastavěnost území:				
	1	2	3	4
Číslo etapy	Rozloha území dotčeného etapu (m ²)	Zastavění objekty lehkého průmyslu (LP), Flexispace (FL), Vědeckotechnologického parku (VTP) - smluvní závazek dle čl. VII. odst. 1 Kupní smlouvy (m ²)	Investorem plánované zastavění objekty lehkého průmyslu (LP), flexispace (FL) vědeckotechnologického parku (VTP) nad rámec smluvního závazku (m ²)	Smluvní závazek min. zastavění 70% objekty lehkého průmyslu (LP), Flexispace (FL), Vědeckotechnologického parku (VTP), [min. m ²] dle čl. VII. odst. 8 a dle čl. IX. odst. 1 Kupní smlouvy (m ²)
Etapa I	101 782	min. 44 500	89 200	min. 31 150
Etapa II	120 566	min. 38 800	40 300	min. 27 160
Etapa III	48 350	min. 0	10 080	min. 0
Celkem:	350 698	min. 83 300	139 580	min. 58 310

Celkový rozsah zastavění jednotlivými objekty:			
	1	2	3
Typ objektu:	Plocha zastavění objekty (smluvní závazek dle čl. VII. odst. 1 Kupní smlouvy (m ²))	Smluvní závazek min. zastavění 70% objekty dle čl. VII. odst. 8 a dle čl. IX. odst. 1 Kupní smlouvy (m ²)	
Objekty pro lehký průmysl (LP)	50 000	42 000	
Flexispace (FL)	16 900	11 830	
Vědeckotechnologický park (VTP)	6 400	4 480	Smluvní závazek pro rozsah plochy zastavění objekty VTP je splněn také tehdy, pokud celková uživatelská plocha objektu/ů VTP zahrnuje hodnoty podle sloupců 2, resp. 3 této tabulky, přestole zastavěná plocha bude nižší, a to z důvodu, že objekt VTP bude vícepatrová budova

Terminové návaznosti:					
	1	2	3	4	
Číslo etapy	Rozloha území dotčeného etapu (m ²)	Příslušná rozhodnutí budou získána na min. plochu zastavění 70% objekty lehkého průmyslu (LP), Flexispace (FL), Vědeckotechnologického parku (VTP) dle čl. VII. odst. 8 a dle čl. IX. odst. 1 Kupní smlouvy (m ²)		Nejzášší termín pro získání	
Etapa I	101 782	min. 44 500	31 150	Právo m. c. územního rozhodnutí *	Právo m. c. územního rozhodnutí
Etapa II	120 566	min. 38 800	27 160	31.12.2020	31.12.2023
Etapa III	48 350	min. 0	0	18m. c. po změně územního plánu	36 m. c. po získání právo m. c. územního rozhodnutí
Celkem:	350 698	min. 83 300	58 310		

* Investor je povinen získat územní rozhodnutí nejpozději do 31.12.2020 pro zastavění 70% objektů všech etap

Závazek zaměstnanosti:				
	1	2	3	4
Číslo etapy	Rozloha území dotčeného etapu, (m ²)	Vytvoření min. 20 pracovních míst (PM) na hektar pro příslušnou etapu		Vytvoření PM kumulativně
Etapa I, II, III	350 699	20 pm/ha	703	302
				559
				642
				703
Celkem:	350 699	**	703	Investor bude zajistovat udržitelnost min. 5 let od rozhodného data 31.12.2028

** Přičemž z toho počtu bude v rámci celého průmyslového parku alespoň 200 vysokoškolských pracovních míst a 120 pracovních míst s vysokou odborností (typicky např. pracovníci ve vedoucích pozicích, CNC operátoři, apod.)

Smluvní strany se dohodly, že v případě rozporu mezi grafickou částí a tabulkovou částí Přílohy č. 10 - Všeobecný harmonogram má přednost tabulková část této přílohy č. 1 Dodatku č. 2, a tato je pro Smluvní strany závazná pro účely posuzování splnění práv, povinností a závazků ze Smlouvy ve znění Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není povinen v rámci III. etapy, jak je definována v rámci Dodatku č. 2, dodržet povinnou zastavěnost dle Smlouvy. O plochu, která měla být zastavěna v III. etapě, se poměrně navýšila zastavěnost území v etapách I. - II., jak nově vyplývá z Tabulky č. 1 této přílohy č. 1 Dodatku č. 2. Bude-li však následně Kupující realizována jakákoliv výstavba v území spadajícím do III. etapy, zavazuje se Kupující dodržet nejzášší termín pro získání oprávnění pro užívání objektů v souladu s Tabulkou č. 3 Terminové návaznosti, sloupec 4 této přílohy č. 1 Dodatku č. 2.