

Tento DODATEK č. 5 KE SMLouvĚ O BUDOUcí KUPNí SMLouvĚ A O NÁJMU POZEMKŮ uzavřené níže uvedenými účastníky dne 30. 6. 2005 (dále jen "Dodatek") se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČO 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené Prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc., primátorem města

(dále jen "**Budoucí prodávající**")

- a -

Opava Development Company, a.s., IČO 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně

(dále jen "**Budoucí kupující**")

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále jen "**Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (a) Budoucí prodávající a Budoucí kupující spolu v roce 2005 uzavřeli Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (jak je tato níže definována) ohledně nájmu a budoucího prodeje určitých nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího za účelem realizace Projektu Budoucího kupujícího;
- (b) V průběhu přípravy realizace Projektu před zahájením územního řízení nastaly Nepříznivé okolnosti, které byly Budoucímu prodávajícímu řádně oznámeny přípisem ze dne 23. 10. 2006 a řádně prokázány mj. prostřednictvím konzultačních zápisů Národního památkového ústavu např. z 24. 7. 2006, 28. 8. 2006, 15. 9. 2006, 29. 1. 2007 a 23. 3. 2007;
- (c) V průběhu trvání Smlouvy o budoucí kupní smlouvě došlo k několika úpravám Projektu (reflektovaným Dodatky č. 1 až 4 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě), přičemž k jeho tzv. 1. a 2. fázi bylo dne 28. 2. 2008 vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) a ohledně 1. fáze bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby (ÚR) č.j. MMOP 45771/2009, které nabylo právní moci dne 23. 6. 2009 a následně byla prodloužena jeho platnost rozhodnutím č.j. MMOP 59105/2011, které nabylo právní moci 13. 7. 2011; konečně dne 24. 5. 2010 bylo vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) k tzv. 3. fázi (představující sloučenou 1. a 2. fázi);
- (d) Strany se následně dohodly na revizi podoby a rozsahu Projektu dříve projednávaného mezi Stranami jakož i na odpovídajících úpravách Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a jejího stávajícího znění, zejména ve smyslu snížení projednávaného rozsahu ploch Projektu, včetně snížení obchodních ploch Projektu z cca 27 tis. m² na cca 14 tis. m²;

- (e) Budoucí prodávající projevil v rámci revitalizace Horního náměstí v Opavě zájem o zakomponování dalších Souvisejících pozemků do Projektu a Budoucí kupující projevil vážný zájem o odkoupení některých Souvisejících pozemků, což následně bylo promítnuto do samotného znění Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, přičemž jejich zakomponování do Projektu si vyžádá změnu event. vydání nového Územního rozhodnutí a tím i vytvoření nové dokumentace ke Stavebnímu povolení;
- (f) Se Budoucím prodávajícím nepodařilo do 30. 6. 2012 (jak byl Stranami tento termín dohodnut v Dodatku č. 4) stát se vlastníkem budovy č.p. 103, nacházející se na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, část obce Město, a uvedeného pozemku parc. č. 260/2, a dále pozemku parc. č. 256/1 v téže katastrálním území, jejichž výlučným vlastníkem je Česká republika a k nimž má právo hospodaření s majetkem státu Ministerstvo zemědělství, a vlastníkem uvedených nemovitostí Budoucí prodávající není ani doposud;
- (g) Zájem obou Stran realizovat Projekt nadále trvá,

DOHODLY SE STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

- 1.1 Definice. Veškeré termíny v tomto Dodatku počínající velkým písmenem mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1, pokud v tomto odstavci nejsou definovány, pak mají význam, kterým jim přísluší podle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě:

"Dodatek" znamená tento Dodatek č. 5 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě;

"Smlouva o budoucí kupní smlouvě" znamená Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků, kterou spolu dne 30. 6. 2005 uzavřeli Budoucí prodávající a Budoucí kupující ohledně mj. budoucí koupě a nájmu určitých nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, obec Opava, okres Opava, ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 18. 7. 2007, Dodatku č. 2 ze dne 18. 7. 2007, Dodatku č. 3 ze dne 1. 9. 2010 a Dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2011;

"Související pozemky" znamená pozemky parc. č. 260/7, parc. č. 265/2, parc. č. 265/3, parc. č. 265/5, parc. č. 270, parc. č. 282/2, parc. č. 260/4, parc. č. 265/4, parc. č. 582/3, parc. č. 256/3, parc. č. 256/4, parc. č. 260/9, parc. č. 256/2 a parc. č. 581/1 (část pozemku), vše v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, které jsou ve vlastnictví či se stanou vlastnictvím Budoucího prodávajícího.

- 1.2 Členění Dodatku. Členění tohoto Dodatku do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tento Dodatek", "tohoto Dodatku" a výrazy jim obdobné se týkají tohoto Dodatku a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části tohoto Dodatku, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tento Dodatek. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem tohoto Dodatku, odkazy v tomto Dodatku na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce tohoto Dodatku.

Článek II. ZMĚNY SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

- 2.1 Strany se dohodly, že v definici „Bankovní záruky“ v odstavci 1.1 článku I. smlouvy o budoucí kupní smlouvě se slova:

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2020..."

nahrazují slovy:

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2023..."

- 2.2 Strany se dohodly, že v definici "Bankovní záruky na Budovy" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se slova:

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2020..."

nahrazují slovy:

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2023..."

- 2.3 Strany se dohodly, že konec odstavce 2.3 v článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě v dosavadním znění:

"Nehledě na výše uvedené, Strany se dohodly, že Budoucí prodávající, jako pronajímatel, poskytne Budoucímu kupujícímu, jako nájemci, slevu z Nájemného ve výši odpovídající Nájemnému splatnému a uhrazenému za dobu od uzavření této Smlouvy do 30.6.2011. Tato sleva z Nájemného se bude vztahovat na Nájemné splatné od okamžiku uzavření Dodatku č. 4 k této Smlouvě, tedy od 1.1.2012, a bude uplatňována vždy v rozsahu 75% dané splátky Nájemného, až do okamžiku vyčerpání celé výše slevy z Nájemného. V případě nevyčerpání celé výše slevy z Nájemného do konce nájemního vztahu není Budoucí kupující oprávněn takovouto nevyčerpanou část požadovat po Budoucím prodávajícím a nárok Budoucího kupujícího na slevu z Nájemného v této zbývající části skončením nájemního vztahu zaniká."

se nahrazuje tímto zněním:

"Nehledě na výše uvedené, Strany se dohodly, že Budoucí prodávající, jako pronajímatel, poskytne Budoucímu kupujícímu, jako nájemci, slevu z Nájemného ve výši odpovídající Nájemnému splatnému a uhrazenému za dobu od uzavření této Smlouvy do uzavření Dodatku č. 5. Tato sleva z Nájemného se bude vztahovat na Nájemné splatné od okamžiku uzavření Dodatku č. 4 k této Smlouvě, tedy od 1. 1. 2012, a bude uplatňována vždy v rozsahu 75% dané splátky Nájemného, až do okamžiku vyčerpání celé výše slevy z Nájemného. V případě nevyčerpání celé výše slevy z Nájemného do konce nájemního vztahu není Budoucí kupující oprávněn takovouto nevyčerpanou část požadovat po Budoucím prodávajícím a nárok Budoucího kupujícího na slevu z Nájemného v této zbývající části skončením nájemního vztahu zaniká."

- 2.4 Strany se dohodly, že v odstavci 2.4 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se slova:

"..., a to nejpozději do 30. 6. 2012."

nahrazují slovy:

"..., a to nejpozději do 31. 12. 2013."

- 2.5 Strany se dohodly, že odstavec 2.5 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Budoucí prodávající se dále zavazuje

- (a) získat pravomocné povolení k odstranění budovy č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, a stavby bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 256/2, nezapsané v katastru nemovitostí, vše v katastrálním území Opava-Město, část obce Město, a to bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnického práva k budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, a pozemku parc. č. 260/2, a pozemku parc. č. 256/1 v témže katastrálním území; Budoucí prodávající není však povinen získat předmětné pravomocné povolení dříve než 30. 6. 2014, je však povinen jej získat nejpozději do třiceti (30) měsíců po nabytí vlastnického práva (tj. po dni, v němž nastaly právní účinky takového vkladu vlastnického práva) Budoucím prodávajícím k budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, části obce Město; a následně*
- (b) ve lhůtě celkem šesti (6) měsíců od získání pravomocného povolení dle písmena (a) zajistit odstranění budovy č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, a stavby bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 256/2, nezapsané v katastru nemovitostí, vše v katastrálním území Opava-Město, část obce Město."*

2.6 Strany se dohodly, že odstavec 2.6 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Budoucí kupující se pak zavazuje poskytnout Budoucímu prodávajícímu příspěvek na zajištění odstranění staveb uvedených v odstavci 2.5 písmenu (b) ve výši nákladů na takové odstranění, avšak nejvýše ve výši 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých). Případné náklady přesahující takovou maximální částku ponese Budoucí prodávající. Příspěvek, jehož právní a účetně-daňová forma bude dohodnuta mezi Stranami v dobré víře s ohledem na jejich oprávněné zájmy, je splatný ve dvou platbách, a to takto:

- (a) záloha ve výši 4.500.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých) je splatná do devadesáti (90) dnů po splnění povinnosti Budoucího prodávajícího dle odstavce 2.5 písmena (a) (tedy po získání tam uvedeného pravomocného povolení k odstranění budovy č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, a stavby bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 256/2, nezapsané v katastru nemovitostí, vše v katastrálním území Opava-Město, část obce Město), nejdříve však po uplynutí patnácti (15) měsíců po nabytí vlastnického práva (tj. po dni, v němž nastaly právní účinky takového vkladu vlastnického práva) Budoucím prodávajícím k poslední z uvedených nemovitostí: (i) budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2; a (ii) pozemku parc. č. 256/1; a (iii) pozemku parc. č. 260/2, vše v katastrálním území Opava-Město, části obce Město; a*
- (b) zbývajících splátek ve výši zbývajících výše nákladů spojených s odstraněním staveb uvedených v odstavci 2.5 písmenu (b), avšak nejvýše ve výši 4.500.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých) je splatná do devadesáti (90) dnů od odstranění poslední z těchto staveb a současného prokázání výmazu zápisu o poslední z nich z katastru nemovitostí, nejdříve však po uplynutí dvaceti jedna (21) měsíců po nabytí vlastnického práva (tj. po dni, v němž nastaly právní účinky takového vkladu vlastnického práva) Budoucím prodávajícím k poslední z uvedených nemovitostí: (i) budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2; a (ii) pozemku parc. č. 256/1; a (iii) pozemku parc. č. 260/2, vše v katastrálním území Opava-Město, část obce Město,*

přičemž však platí, že v případě, že dojde k ukončení této Smlouvy, aniž by Budoucí kupující realizoval Projekt, bude Budoucí prodávající povinen vrátit poskytnutý příspěvek Budoucímu kupujícímu do devadesáti (90) dnů od ukončení Smlouvy."

2.7 Strany se dohodly, že odstavec 2.7 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Strany se dále dohodly, že pokud ve lhůtě uvedené v odstavci 2.4 nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k tam uvedeným nemovitostem (tj. v uvedené lhůtě nebude rozhodnuto o povolení vlastnického práva Budoucího prodávajícího k odstranění budovy č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, a pozemku parc. č. 260/2 a pozemku parc. č. 256/1, vše v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, do katastru nemovitostí), či ve lhůtách uvedených v odstavci 2.5 nedojde k získání pravomocného stavebního povolení k odstranění staveb uvedených v odstavci 2.5 písmenu (b) či k jejich demolici, veškeré lhůty a postupové termíny pro realizaci Projektu ze strany Budoucího kupujícího se automaticky posouvají o počet dnů

prodloužení oproti shora uvedeným termínům (do rozhodnutí o povolení vlastnického práva Budoucího prodávajícího k poslední ze shora uvedených nemovitostí oproti termínu v odstavci 2.4 a po jejich nabytí do vlastnictví Budoucím prodávajícím oproti termínům uvedeným v odstavci 2.5), a to včetně prodloužení Doby trvání této Smlouvy; Strany se zavazují potvrdit si takové prodloužení lhůt a termínů dodatkem k této Smlouvě. "

- 2.8 Strany se dohodly, že v odstavci 2.8 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se slova:

"... ani do 30. 6. 2012. "

nahrazují slovy:

"... ani do 31. 12. 2015. "

- 2.9 Strany se dohodly, že ve stávajícím znění odstavce 3.1 článku III. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se první věta odstavce:

"Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2019. "

nahrazuje větou:

"Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2022. "

- 2.10 Strany se dohodly, že ustanovení odstavců 5.6(ea) a 5.6 (eb) článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje novým odstavcem 5.6 (e) s následujícím zněním:

"Podat do osmnácti (18) měsíců poté, co Budoucí prodávající splní povinnost k odstranění staveb dle odstavce 2.5 této Smlouvy, návrh na zahájení územního řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí; "

- 2.11 Strany se dohodly, že v celém textu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (včetně jejích příloh) při identifikaci staveb či budov, u nichž je uvedeno, nebo u nichž s podává, že se nacházejí v katastrálním území Opava-Město, se doplňuje vždy určení části obce, a to takto: *"části obce Město".*

- 2.12 Strany se dohodly, že ostatní ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě zůstávají nezměněna. To však neplatí pro taková ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která by mohla být ujednáním v tomto Dodatku dotčena a která musí být vykládána v souladu s obsahem a účelem tohoto Dodatku.

Článek III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Dodatek a Smlouva o budoucí smlouvě kupní. Tento Dodatek je nedílnou součástí Smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

- 3.2 Pravomoc uzavřít Dodatek. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tento Dodatek a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu tohoto Dodatku jsou plně oprávněny jednat jejich jménem. Strany tímto stvrzují, že tento Dodatek byl uzavřen vážně, svobodně, nikoliv v tísni, při splnění všech požadavků stanovených právními předpisy pro jednotlivé Strany a s plným porozuměním podmínkám v něm obsaženým.
- 3.3 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení tohoto Dodatku stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a tímto Dodatkem jako celkem.
- 3.4 Účinnost. Návrh tohoto Dodatku je podepisován distančně, přičemž jako první jej podepisuje Budoucí kupující a zároveň tímto vyjadřuje vůli být jím vázán po dobu dvou (2) měsíců od jeho podpisu. Pokud nedojde k doručení akceptovaného návrhu tohoto Dodatku ze strany Budoucího prodávajícího (se splněním všem zákonných náležitostí) Budoucímu kupujícímu ve lhůtě, po níž je Budoucí kupující dle první věty návrhem tohoto Dodatku vázán, návrh tohoto Dodatku učiněný Budoucím kupujícím zaniká uplynutím uvedené lhůty. Tento Dodatek nabývá účinnosti dnem doručení jeho akceptu ze strany Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu.
- 3.5 Stejnopisy. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 3.6 Rozhodné právo. Tento Dodatek a vztahy z něj vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky. Strany stvrzují, že Smlouva o smlouvě budoucí se týká zabezpečování veřejných potřeb, a tedy se bez dalšího řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností sjednávají Strany, že ustanovení Smlouvy o budoucí smlouvě a všech jejích dodatků se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění.
- 3.7 Záměr Statutárního města Opava v rozsahu, v jakém v důsledku tohoto Dodatku dochází ke změně zveřejněných podmínek původního záměru prodat Nemovitosti, Budovy Opce a Pozemky Opce, resp. pronajmout Pozemky a Pozemky Opce, byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 7.6.2013..... do 24.6.2013... pod poř. č. 437/13..... Tento Dodatek byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 24.6.2013 usnesením č. 391/18ZM13 pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 10.6.2013.. usnesením č. 2249/63 RM 13.., pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.

Za Budoucího prodávajícího:

V Opavě dne 27. 2013

Statutární město Opava

Jméno: Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc. v.r.
Funkce: primátor

Za Budoucího kupujícího :

V Praze dne 04. 06. 2013

Opava Development Company, a.s.

Jméno : Ing. arch. Omar Koleilat v.r.
Funkce : předseda představenstva