

---

**Dodatek č. 3 k nájemní smlouvě a smlouvě o budoucí kupní smlouvě**  
ze dne 24. 7. 2006, ve znění pozdějších dodatků

uzavřený mezi

**Statutárním městem Opavou**

**a**

společností **Silesian Court s.r.o.**  
(dříve B1 Plaza s.r.o.)

dne \_\_\_\_\_

Tento dodatek č. 3 k nájemní smlouvě a smlouvě o budoucí kupní smlouvě ze dne 24.7.2006, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Dodatek**“) byl uzavřen mezi následujícími stranami:

**Statutární město Opava**

se sídlem Opava, Horní náměstí 69, PSČ 746 26  
IČ 003 00 535  
DIČ CZ00300535  
jednající Ing. Radimem Křupalou, primátorem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Silesian Court s.r.o. (dříve B1 Plaza s.r.o.)**

se sídlem Praha 1, Nové Město, Václavské náměstí 773/4, PSČ 110 00  
IČ 264 59 507  
DIČ CZ26459507

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 83669

jednající Radimem Bajgarem a Sebastienem Dejanovski, jednatelem

(dále jen „**Nájemce**“)

**Preamble**

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE**

- (A) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 24.7.2006 nájemní smlouvu a smlouvu o budoucí smlouvě kupní, jejíž obsah byl následně doplněn a změněn dodatkem č. 1 uzavřeným dne 27.3.2008 a dodatkem č. 2 uzavřeným dne 6.11.2008 (shora uvedená nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 24.7.2006, ve znění jejích dodatků, bude dále v tomto Dodatku označována také jen jako „**Nájemní smlouva**“);
- (B) před uzavřením tohoto Dodatku došlo (i) v souladu s podmínkami Nájemní smlouvy a (ii) se souhlasem Pronajímatele a (iii) na náklady Nájemce, k demolici všech Budov (jak je tento pojem definován v Nájemní smlouvě);
- (C) Strany tohoto Dodatku mají zájem upravit svá vzájemná práva a závazky související s užíváním Pozemků a budoucím prodejem Pozemků odchylně od Nájemní smlouvy, zejména mají zájem (i) rozšířit předmět nájmu o pozemek parc.č. 602/2, k.ú. Opava-Město, obec Opava (dále jen „**Další Pozemek**“) s tím, že pro vyloučení pochybností či nedorozumění strany tohoto Dodatku potvrzují, že Další Pozemek měl být součástí předmětu nájmu již od 24.7.2006 (jak jednoznačně vyplývá i z přílohy č. 1 Nájemní smlouvy – snímek z katastrální mapy vymežující Pozemky jako předmět nájmu), ale nedopatřením (opomenutím) nebyl zahrnut jako součást předmětu nájmu (ii) upravit nově účel nájmu, (iii) upravit nově dobu nájmu a vzájemná práva pro případ částečného zániku nájmu, (iv) potvrdit výši nájemného a blíže specifikovat jednotlivé složky nájemného, (v) upravit nově závazky vztahující se k pozemku parc.č. 98/1, k.ú. Opava – město, obec Opava, s výměrou dle údajů v katastru nemovitostí 180 m<sup>2</sup>, a (vi) upravit nově závazky vztahující se k budoucímu prodeji a koupi Pozemků;

se strany tohoto Dodatku dohodly takto:

## 1. Úvodní ustanovení

Výrazy nadepsané v tomto Dodatku velkými písmeny, které nejsou v tomto Dodatku definovány, mají význam podle Nájemní smlouvy.

## 2. Vypořádání dosavadního nájmu

- 2.1 Strany tohoto Dodatku pro vyloučení jakýchkoliv pochybností výslovně potvrzují, že s ohledem na skutečnost, že Pronajímatel nenabyl nejpozději do 1.9.2007 od České republiky do svého vlastnictví vlastnické právo k Pozemku p.č. 98/1, tak (i) v souladu s ustanovením čl. 4 odst. 1 písmeno b) Nájemní smlouvy došlo k automatickému prodloužení doby nájmu dle Nájemní smlouvy, a (ii) nájem založený Nájemní smlouvou trvá ke dni uzavření tohoto Dodatku.
- 2.2 Strany tohoto Dodatku pro vyloučení jakýchkoliv pochybností dále výslovně potvrzují, že Nájemce (i) byl oprávněn užívat Budovy od okamžiku jejich předání až do okamžiku jejich demolice a (ii) byl a nadále je oprávněn užívat Pozemky od okamžiku jejich předání, až do dne uzavření tohoto Dodatku za podmíněk uvedených v textu článků 1 až 9 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, pokud není dále v tomto Dodatku sjednáno jinak.
- 2.3 Strany tohoto Dodatku dále výslovně potvrzují, že za užívání Pozemků a Budov Nájemcem v období ode dne jejich předání do 30.6.2016 Nájemce řádně uhradil Pronajímateli částku v celkové výši **1.199.788,50 Kč** (slovy: jeden milion jedno sto devadesát devět tisíc sedm set osmdesát osm korun českých a padesát haléřů).
- 2.4 Strany tohoto Dodatku pro vyloučení jakýchkoliv pochybností dále sjednávají a potvrzují, že vedle nájemného uhrazeného Nájemcem Pronajímateli podle odstavce 2.3 tohoto Dodatku nepřisluší Pronajímateli žádná další úplata, či jiné plnění za užívání Pozemků a Budov ze strany Nájemce v období specifikovaném v odstavci 2.3 tohoto Dodatku.

## 3. Nová úprava užívání předmětných pozemků a rozšíření množiny předmětných pozemků

- 3.1 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že počínaje dnem uzavření tohoto Dodatku přenechává Pronajímatel Nájemci tyto pozemky:
- pozemek parc.č. 94/1 s výměrou 224 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 94/2 s výměrou 77 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 97 s výměrou 196 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 98/2 s výměrou 225 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/1 s výměrou 34 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/3 s výměrou 1.534 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/4 s výměrou 153 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/5 s výměrou 190 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/7 s výměrou 113 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/8 s výměrou 181 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/9 s výměrou 3.563 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/10 s výměrou 122 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/11 s výměrou 297 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/12 s výměrou 324 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/13 s výměrou 79 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 104/15 s výměrou 888 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parc.č. 603/1 s výměrou 449 m<sup>2</sup>; a

- Další pozemek (tj. pozemek parc.č. 602/2, k.ú. Opava – Město, obec Opava) s výměrou 215 m<sup>2</sup>

(dále společně jen „**Předmětné pozemky**“),

s tím, že (i) Předmětné pozemky se všechny nacházejí v katastrálním území Opava – Město, obec Opava, a jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na listu vlastnictví č. 168, a (ii) celková výměra Předmětných pozemků činí **8.864 m<sup>2</sup>** (slovy: osm tisíc osm set šedesát čtyři metry čtvereční),

aby je Nájemce užíval, a Nájemce se zavazuje užívat Předmětné pozemky a platit za toto užívání nájemné, vše za podmínek specifikovaných v tomto Dodatku.

- 3.2 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že jejich vzájemná práva a závazky z nájemního vztahu založeného ujednáním v odst. 3.1 tohoto Dodatku (dále jen „**Nájem**“), jsou dále upraveny (i) v textu článků 1 až 9 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, a (ii) v textu tohoto Dodatku s tím, že v případě rozporu mezi (a) textem článků 1 až 9 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, a (b) textem tohoto Dodatku, se přednostně použije text tohoto Dodatku.
- 3.3 Pronajímatel se zavazuje zajistit, že jeho prohlášení uvedená v textu článku 2 odstavce 4 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, ve znění odst. 3.4 tohoto Dodatku, budou ve vztahu k Předmětným pozemkům pravdivá po celou dobu trvání Nájmu.
- 3.4 Nájemce bere na vědomí, že část pozemku parc. č. 603/1 v k.ú. Opava – Město, obec Opava, je zatížena věcným břemenem chůze a jízdy za účelem přístupu a příjezdu k pozemkům parc. č. 92 a parc.č. 93 a budově č. p. 408, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava.
- 3.5 Nájemce bere na vědomí, že pozemky parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, a Pozemek p.č. 98/1 (tj. pozemek parc. č. 98/1, k.ú. Opava – Město, obec Opava, s výměrou dle údajů v katastru nemovitostí 180 m<sup>2</sup>), jsou ke dni uzavření tohoto Dodatku všechny dle regulativů funkčního a prostorového uspořádání území města Opavy aktuálně platného Územního plánu města Opavy součástí funkční plochy označené jako „Městská památková zóna (MPZ)“ s vymezením plochy veřejné zeleně jako veřejně prospěšného opatření s tím, že v připravovaném návrhu nového Územního plánu města Opavy se předpokládá, že budou součástí funkční plochy shodného označení tj. „Městská památková zóna (MPZ)“ bez vymezení plochy veřejné zeleně jako veřejně prospěšného opatření, v důsledku čehož za podmínky vydání takového nového Územního plánu města Opavy všechny takové pozemky uvedené v tomto odst. 3.5 výše budou určeny k zastavění.
- 3.6 Pronajímatel se výslovně zavazuje vyvinout maximální možné úsilí a snahu, a učinit jakékoliv a veškeré úkony a kroky k tomu, aby nejpozději do dvou (2) roků ode dne uzavření tohoto Dodatku byl v souladu s právními předpisy vydán (přijat) platný a účinný nový územní plán města Opava, dle kterého (i) je (bude) umožněna realizace Projektu (jeho jednotlivých Fází) v souladu s podmínkami tohoto Dodatku, a (ii) jsou (budou) Předmětné pozemky (včetně, ale bez omezení, pozemků parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava), a Pozemek p.č. 98/1 (tj. pozemek parc. č. 98/1, k.ú. Opava – Město, obec Opava, s výměrou dle údajů v katastru nemovitostí 180 m<sup>2</sup>) zařazeny do plochy označené jako „Městská památková zóna (MPZ)“ bez vymezení plochy veřejné zeleně jako

veřejně prospěšného opatření, v důsledku čehož budou všechny Předmětné pozemky a Pozemek p.č. 98/1 určeny k zastavění dle Projektu (jeho jednotlivých Fází) (dále jen „**Nový územní plán**“).

3.7 Pro případ, že Nový územní plán nebude vydán (přijat) nejpozději do čtyř (4) roků ode dne uzavření tohoto Dodatku, strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají následující:

3.7.1 s účinností k prvnímu dni následujícimu po dni čtyřletého výročí uzavření tohoto Dodatku se automaticky zužuje předmět nájmu dle Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku o pozemky parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, a Pozemek p.č. 98/1 (pokud bude součástí Předmětných pozemků) (tj. nájem pozemků parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, a Pozemku p.č. 98/1 (pokud bude součástí Předmětných pozemků) dle Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku automaticky zanikne), a zároveň

3.7.2 vzorec pro výpočet kupní ceny uvedený v odst. 9.3.1(ii) tohoto Dodatku bude automaticky upraven tak, že číslice „**8.864**“ (resp. číslice „9.044“, pokud bude Pozemek p.č. 98/1 součástí Předmětných pozemků) bude nahrazena číslicí „**8.029**“, a zároveň

3.7.3 vzorec pro výpočet kupní ceny uvedený v odst. 9.3.1(ii) tohoto Dodatku a upravený dle odst. 3.7.2 tohoto Dodatku bude upraven následovně:

$$KC = VP \times 2.500 + 4.529.000 / 8.029 \times VP + DPH$$

kdy jednotlivé položky (členové) výše uvedeného vzorce mají níže uvedený význam:

„**KC**“ znamená kupní cenu za Předmětné pozemky, resp. jejich relevantní část, v korunách českých, které mají být převedeny do vlastnictví Nájemce na základě předmětné Kupní smlouvy - Fáze

„**=**“ znamená „*rovná se*“, tj. matematický symbol pro rovnost

**VP** znamená celkovou výměru Předmětných pozemků, resp. jejich relevantních částí, v metrech čtverečních, které mají být převedeny do vlastnictví Nájemce na základě předmětné Kupní smlouvy - Fáze

„**x**“ znamená „*krát*“, tj. matematický symbol pro násobení

**2.500** znamená částku 2.500,- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých), která na základě dohody stran tohoto Dodatku má být použita jako jednotková cena za jeden (1) metr čtvereční Předmětných pozemků

„**+**“ znamená „*plus*“, tj. matematický symbol pro sčítání

„**4.529.000**“ znamená částku 4.529.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set dvacet devět tisíc korun českých), která na základě dohody stran tohoto Dodatku má představovat maximální možnou částku doplatku celkové kupní ceny

za Předmětné pozemky vypočtené pomocí výměry  
Předmětných pozemků a jednotkové ceny ve výši  
2.500,- Kč za jeden (1) metr čtvereční

„/“ znamená „děleno“, tj. matematický symbol pro dělení

„8.029“ znamená celkovou výměru všech Předmětných  
pozemků ve výši 8.029 m<sup>2</sup> (osm tisíc dvacet devět  
metrů čtvereční)

„+“ znamená „plus“, tj. matematický symbol pro sčítání

„DPH“ znamená daň z přidané hodnoty s tím, že strany tohoto  
Dodatku výslovně sjednávají, že pokud bude dle relevantních  
právních předpisů kupní cena za Předmětné pozemky, resp.  
jejich relevantní část, podléhat (tj. bude předmětem) daně  
z přidané hodnoty, pak bude kupní cena za Předmětné  
pozemky, resp. jejich relevantní část, navýšena o daň  
z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy

a zároveň

- 3.7.4 Pronajímatel uzavře s Nájemcem nejpozději do čtyřiceti osmi (48) měsíců ode dne uzavření tohoto Dodatku smlouvu o výpůjčce pozemků parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, a Pozemku p.č. 98/1 (pokud bude součástí Předmětných pozemků, resp. pokud bude ve vlastnictví Pronajímatele) dle ustanovení §2193 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), na základě které bude Nájemce oprávněn bezplatně užívat takové pozemky na dobu do dne připadajícího na den desátého (10.) výročí dne uzavření tohoto Dodatku za účelem realizace stavebních úprav specifikovaných ve studii, která tvoří **Přílohou č. 5** tohoto Dodatku, s tím, že doba takové výpůjčky může být prodloužena dle ustanovení odst. 6.3 tohoto Dodatku. Smlouva o výpůjčce uzavřená mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle tohoto odst. 3.7.4 bude rovněž obsahovat dohodu smluvních stran, dle které (i) nebude Pronajímatel po skončení výpůjčky povinen uhradit Nájemci jakoukoliv náhradu za zhodnocení pozemků, které jsou (budou) předmětem výpůjčky, a (ii) bude Pronajímatel oprávněn takovou smlouvu o výpůjčce vypovědět s okamžitou účinností, pokud bude Nájemce užívat vypůjčené pozemky v rozporu s předmětnou smlouvou o výpůjčce, a takové porušení Nájemce nenapraví ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 3.8 Pronajímatel a Nájemce dále sjednávají, že pokud bude Nový územní plán přijat v době po uplynutí čtyř (4) roků ode dne uzavření tohoto Dodatku, ale před skončením platnosti Nájemní smlouvy, ve znění tohoto Dodatku, pak smluvní strany na písemnou žádost Pronajímatele zahájí jednání o možnosti a podmínkách opětovného rozšíření předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy, ve znění tohoto Dodatku, o pozemky parc. č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/7, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, a Pozemek p.č. 98/1.
- 3.9 Nájemce dále prohlašuje, že (i) je mu známa skutečnost, že v pozemcích parc. č. 104/9, 104/15 a 603/1, vše v k.ú. Opava – Město, obec Opava, se nachází

zatrubněný městský náhon, a (ii) tato skutečnost nijak nebrání naplnění účelu dle článku 5 tohoto Dodatku.

- 3.10 Nájemce činí nespornou skutečnost, že uzavřel dne 25. 6. 2008 s Pronajímatelem smlouvu o zabezpečení přeložky městského náhonu na náklady Nájemce. V této souvislosti Pronajímatel výslovně bere na vědomí a souhlasí s tím, že (i) je (bude) na výlučném uvážení Nájemce, zda v souvislosti s realizací Projektu bude provedeno přeložení městského náhonu, a pokud ano, tak za jakých podmínek a jakým způsobem, a (ii) Nájemce ke dni uzavření tohoto Dodatku nepředpokládá, že bude realizovat přeložení městského náhonu, neboť má v úmyslu městský náhon zakomponovat do Projektu ve stávajícím stavu.
- 3.11 Nájemce dále prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že Předmětné pozemky představují lokalitu historického fortifikačního systému města, tedy lokalitu s předpokládaným hojným výskytem archeologických nálezů, a že si je vědom všech možných právních důsledků s touto skutečností spojených.

#### **4. Rozšíření předmětu Nájmu o Další pozemek**

- 4.1 Jelikož Další pozemek nebyl předmětem nájmu podle Nájemní smlouvy (ačkoliv Další Pozemek měl být součástí předmětu nájmu již od 24. 7. 2006 (jak jednoznačně vyplývá i z přílohy č. 1 Nájemní smlouvy – snímek z katastrální mapy vymezující Pozemky jako předmět nájmu)), a dosud nebyl Nájemci Další pozemek Pronajímatelem předán, zavazuje se Pronajímatel předat Nájemci Další pozemek nejpozději do třiceti (30) dnů po dni uzavření tohoto Dodatku. O takovém předání bude sepsán předávací protokol, kde bude mimo jiné uveden stav Dalšího pozemku ke dni jeho předání. Předávací protokol bude sepsán ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.

#### **5. Účel Nájmu**

- 5.1 Strany tohoto Dodatku se dohodly, že Předmětné pozemky jsou Nájemci pronajímány za účelem:
- 5.1.1 přípravy a realizace výstavby multifunkčního komplexu staveb, který bude obsahovat budovy určené pro rezidenční bydlení, služby a komerční využití (dále jen „**Projekt**“), kdy základní specifikace Projektu, včetně orientačního umístění staveb tvořících Projekt na Předmětné pozemky, je obsažena v **Příloze č. 2** tohoto Dodatku, s tím, že (i) přípravou výstavby Projektu se rozumí mimo jiné užívání Předmětných pozemků jako stavebních manipulačních ploch s tím, že příprava výstavby Projektu může být Nájemcem prováděna ještě před nabytím vlastnického práva Nájemce k Předmětným pozemkům, a (ii) s výjimkami uvedenými v odst. 5.9 tohoto Dodatku bude Nájemce oprávněn realizovat výstavbu Projektu (jednotlivých Fází) až poté, co se Nájemce stane vlastníkem Předmětných pozemků (jejich relevantních částí), a
- 5.1.2 přípravy a realizace výstavby pozemních komunikací, inženýrských sítí, veřejného osvětlení, odstavňných (parkovacích) ploch, veřejné zeleně (parku), orientačního (navigačního) systému, jakož i úprav vodních ploch, a přípravy a realizace dalších typově obdobných staveb, zařízení a úprav souvisejících s výstavbou Projektu (dále společně jen „**Související stavby**“) s tím, že (i) realizace výstavby Souvisejících staveb dle výslovné dohody smluvních stran nepředstavuje (nebude představovat) realizaci

výstavby Projektu (jakékoliv Fáze nebo části jakékoliv Fáze), a (ii) Nájemce je (bude) oprávněn realizovat výstavbu Souvisejících staveb v rozsahu vyplývajícím ze základní specifikace Projektu, která tvoří **Přílohu č. 2** tohoto Dodatku, a to ještě před nabytím vlastnického práva k Předmětným pozemkům (jejich relevantním částem), a (iii) s výjimkou případů uvedených v odst. 6.4 tohoto Dodatku není Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci jakoukoliv náhradu za případné zhodnocení Předmětných pozemků v důsledku realizace Souvisejících staveb, a (iv) po dokončení výstavby Projektu převede Nájemce ty části Předmětných pozemků, které eventuálně nabyl Nájemce do svého vlastnictví a které byly zastavěny Souvisejícími stavbami představujícími obecně prospěšná a veřejně přístupná zařízení, zpět do vlastnictví Pronajímatele, a to (a) v rozsahu určeném dle výhradního uvážení Nájemce, a (b) bezúplatně a (c) na náklady (např. vyhotovení geometrického plánu, správní poplatky), které ponese Pronajímatel a Nájemce rovným dílem, a

5.1.3 užívání Předmětných pozemků ke generování příjmů (včetně, ale bez omezení, užívání Předmětných pozemků k parkování motorových vozidel (svých nebo třetích osob), provozování (organizování) kulturních a dalších akcí na Předmětných pozemcích (např. cirkus, pouť, atd.), a přenechávání Předmětných pozemků do podnájmu (užívání) třetí osobě nebo třetím osobám) například za účelem skladování věcí, stavební techniky, stavebního materiálu, atp. s tím, že na Předmětných pozemcích (i) nesmí být skladovány (a) zbraně, výbušniny a/nebo třaskaviny, (b) životu nebezpečné chemikálie, (c) látky zamořující (znečišťující) životní prostředí, a (ii) nesmí být poskytovány erotické či jiné erotickým službám podobné služby, a (iii) nesmí být provozovány žádné hazardní hry, a (iv) nesmí být provozováno žádné zařízení za účelem průmyslové výroby produktů určených ke spotřebě třetími osobami.

5.2 Nájemce je oprávněn rozdělit při přípravě a výstavbě Projektu na jednotlivé fáze, s tím, že příslušnou fází bude vždy tvořit pouze část Projektu schopná samostatného provozu (dále jen „**Fáze**“). Obecná a předpokládaná specifikace Fází je obsažena v **Příloze č. 3** tohoto Dodatku s tím, že strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají, že v rámci realizace Projektu (tj. aniž by došlo ke změně podstatné změně parametrů Projektu) je Nájemce dle svého uvážení oprávněn upravit, měnit a/nebo jinak modifikovat Fáze (jejich rozsah např. rozšířením či zúžením Fází), jejichž specifikace je uvedena v **Příloze č. 3** tohoto Dodatku. S ohledem na ustanovení předchozí věty strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají, že Fází (Fázemi) pro účely tohoto Dodatku se budou rozumět vždy Fáze, jak je případně Nájemce v souladu s ustanovením předchozí věty upraví, změní nebo jinak modifikuje. Na výslovnou žádost Pronajímatele Nájemce tímto prohlašuje, že ke dni uzavření tohoto Dodatku předpokládá realizaci jednotlivých Fází specifikovaných v **Příloze č. 3** tohoto Dodatku tak, že jako první bude realizována buď Fáze C nebo Fáze A, a to dle níže uvedených podmínek:

5.2.1 pokud bude jako první realizována Fáze A, pak jako druhá bude realizována Fáze C, jako třetí bude realizována Fáze D a následně jako čtvrtá bude realizována Fáze E (za předpokladu vydání (přijetí) Nového územního plánu) a Fáze B bude vždy realizována jako poslední; a

5.2.2 pokud bude jako první realizována Fáze C, pak BUĎ (i) jako druhá bude realizována Fáze A, jako třetí bude realizována Fáze D a následně jako čtvrtá bude realizována Fáze E (za předpokladu vydání (přijetí) Nového územního plánu) a Fáze B bude vždy realizována jako poslední, NEBO (ii)



jako druhá bude realizována Fáze D a následně jako třetí bude realizována Fáze E (za předpokladu vydání (přijetí) Nového územního plánu), jako čtvrtá bude realizována Fáze A a Fáze B bude vždy realizována jako poslední; a

- 5.2.3 s výjimkou případů, kdy Nájemce nedodrží harmonogram (pořadí) postupu výstavby jednotlivých Fází specifikovaný v odst. 5.2.1. a 5.2.2 tohoto Dodatku z důvodu (i) rozhodnutí orgánů veřejné správy nebo (ii) vydání závazného stanoviska dotčených orgánů, nebude Pronajímatel povinen s Nájemcem uzavřít Kupní smlouvu podle odst. 9.2 tohoto Dodatku ve vztahu k Fázi, ohledně které Nájemce nedodržel harmonogram (pořadí) postupu výstavby jednotlivých Fází specifikovaný v odst. 5.2.1. a 5.2.2 tohoto Dodatku.
- 5.3 Nájemce je v souladu s ustanovením odst. 5.1 tohoto Dodatku oprávněn provést, resp. provádět, na Předmětných pozemcích přípravu výstavby a výstavbu jednotlivých Fází, a spolu s touto přípravou výstavby a výstavbou jednotlivých Fází i přípravu výstavby a výstavbu dalších staveb a zařízení souvisejících s Projektem a/nebo jednotlivými Fázemi. Nájemce je v souladu s ustanovením odst. 5.1 tohoto Dodatku dále oprávněn užívat Předmětné pozemky k dalším činnostem za účelem generování příjmů.
- 5.4 Pronajímatel podpisem tohoto Dodatku výslovně potvrzuje a prohlašuje, že:
- 5.4.1 před podpisem tohoto Dodatku se Pronajímatel detailně seznámil s obsahem (i) **Přílohy č. 2** tohoto Dodatku, a (ii) **Přílohy č. 3** tohoto Dodatku, a
- 5.4.2 **Příloha č. 2** tohoto Dodatku, jakož i **Příloha č. 3** tohoto Dodatku, plně splňují požadavky a představy Pronajímatele z hlediska budoucího rozvoje Statutárního města Opava, a s výjimkou výslovně popsanou v odst. 3.5 tohoto Dodatku jsou v souladu s aktuálně platným Územním plánem města Opavy, který je platný ke dni uzavření tohoto Dodatku, a
- 5.4.3 považuje specifikaci Projektu a jednotlivých Fází, jak je uvedena v tomto Dodatku pro účely tohoto Dodatku za dostatečnou a určitou, a
- 5.4.4 výstavba Projektu, resp. jednotlivých Fází, si vyžádá vydání nového územního rozhodnutí s tím, že Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost, kterou po něm lze rozumně požadovat, za účelem dosažení vydání nového územního rozhodnutí, které budou umožňovat realizaci Projektu, resp. jednotlivých Fází, a
- 5.4.5 Nájemce je oprávněn užívat Předmětné pozemky k dalším činnostem a aktivitám v souladu s ustanovením odst. 5.1 tohoto Dodatku, a
- 5.4.6 Nájemce je oprávněn dle svého výhradního uvážení přenechat Předmětné pozemky, resp. jakoukoliv jejich část, do podnájmu (užívání) třetí osobě či třetím osobám bez souhlasu Pronajímatele.
- 5.5 Pronajímatel se zavazuje aktivně spolupracovat s Nájemcem při přípravě výstavby, výstavbě a uvedení Projektu a jeho jednotlivých Fází do provozu, a za tím účelem se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci příslušnou součinnost v rámci řízení souvisejících s umístěním, výstavbou a povolením užívání Projektu a jeho jednotlivých Fází. V návaznosti na ustanovení tohoto odstavce se Pronajímatel výslovně zavazuje na žádost Nájemce zřídít ve prospěch Nájemce bez zbytečného odkladu po obdržení každé takové žádosti Nájemce služebnosti (věcná břemena) v rozsahu nezbytném k realizaci výstavby a provozování Projektu a jeho

jednotlivých Fází, včetně, ale bez omezení, práva přístupu, příjezdu, příchodu, a služebností inženýrských sítí.

- 5.6 Nájemce se zavazuje postupovat při přípravě výstavby Projektu tak, aby Nájemce mohl nejpozději do dvou (2) roků ode dne uzavření tohoto Dodatku podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí, na základě kterého bude povoleno umístění Fáze A, Fáze B, Fáze C a Fáze D na Předmětné pozemky. Pokud tak Nájemce neučiní, nebo pokud taková podaná žádost nebude obsahovat veškeré objektivně nutné věcné náležitosti nezbytné pro vydání takového územního rozhodnutí, je Pronajímatel oprávněn vypovědět Nájem písemnou výpovědí, jejíž účinnost nastane dnem následujícím po jejím doručení Nájemci a zároveň odstoupit od zbývajících ustanovení Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku.
- 5.7 Nájemce se zavazuje postupovat při přípravě výstavby Projektu tak, aby Nájemce mohl nejpozději do jednoho (1) roku ode dne získání (nabytí) platného a účinného územního rozhodnutí vydaného dle odst. 5.6 tohoto Dodatku podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení, na základě kterého bude povoleno zahájit výstavbu alespoň Fáze A nebo Fáze C. Pokud tak Nájemce neučiní, nebo pokud taková podaná žádost nebude obsahovat veškeré objektivně nutné věcné náležitosti nezbytné pro vydání takového stavebního povolení, je Pronajímatel oprávněn vypovědět Nájem písemnou výpovědí, jejíž účinnost nastane dnem následujícím po jejím doručení Nájemci a zároveň odstoupit od zbývajících ustanovení Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku.
- 5.8 Pronajímatel a Nájemce výslovně sjednávají, že lhůta uvedená (i) v odst. 5.6 tohoto Dodatku a (ii) v odst. 5.7 tohoto Dodatku, se automaticky prodlužuje v případě nutnosti zpracování dokumentace posouzení vlivu stavby na životní prostředí (studie EIA), a to o dobu (i) zpracování příslušné dokumentace s tím, že doba zpracování příslušné dokumentace, kterou je (bude) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, případně Nájemce povinen zpracovat, se však započte v délce nejvýše dvanácti (12) měsíců, a (ii) projednání zpracované dokumentace a (iii) do dne vydání konečného rozhodnutí příslušným správním orgánem schvalujícím takovou dokumentaci.
- 5.9 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět Nájem písemnou výpovědí, jejíž účinnost nastane dnem následujícím po jejím doručení Nájemci a zároveň odstoupit od zbývajících ustanovení Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku, pokud bude Nájemce užívat Předmětné pozemky v rozporu s Nájemní smlouvou, ve znění tohoto Dodatku, a takové porušení Nájemce nenapraví ve lhůtě do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele, nebo pokud Nájemce bez souhlasu Pronajímatele provede jakékoliv technické (stavební) zhodnocení pevně spojené s kterýmkoliv Předmětným pozemkem před tím než Nájemce nabude vlastnické právo k takovému Předmětnému pozemku, a Nájemce takové technické (stavební) zhodnocení Předmětného pozemku neodstraní ve lhůtě šedesáti (60) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele. S ohledem na ustanovení předchozí věty Pronajímatel a Nájemce výslovně sjednávají, že (i) provedení výstavby (vybudování) oplocení, vstupní brány, schodiště, elektrického vedení pro osvětlení, osvětlení, a dalších obdobných úprav, na Předmětných pozemcích před uzavřením tohoto Dodatku, a/nebo (ii) provedení výstavby (vybudování) jakýchkoliv dalších úprav obdobných úpravám uvedeným v předchozím bodě (i), které nejsou (nebudou) stavbami, po uzavření tohoto Dodatku, a/nebo (iii) provedení výstavby

jakékoliv Související stavby po uzavření tohoto Dodatku, není a nebude zakládat právo Pronajímatele vypovědět Nájem dle tohoto odst. 5.9 tohoto Dodatku. V případě ukončení Nájemní smlouvy podle tohoto odstavce nevznikne Nájemci nárok na jakékoliv plnění za případné zhodnocení Předmětných pozemků.

## **6. Doba Nájmů a vzájemná práva pro případ částečného nebo úplného zániku Nájmů**

6.1 Nájem je sjednán na dobu určitou s tím, že zaniká v den připadající na desetileté výročí uzavření tohoto Dodatku, s tím, že doba Nájmů může být prodloužena dle ustanovení odst. 6.3 tohoto Dodatku.

6.2 V případě, že se Nájemce stane vlastníkem některého z Předmětných pozemků, zaniká Nájem pouze v rozsahu vztahujícím se k tomuto Předmětnému pozemku, přičemž ve zbývající části zůstává platný a účinný s tím, že dojde k úpravě výše nájemného postupem podle článku 7 tohoto Dodatku, zejména pak dle ustanovení odst. 7.2 a odst. 7.3 tohoto Dodatku.

6.3 V případě, že nastane jakákoliv okolnost či nastanou jakékoliv okolnosti, nastalé z důvodu nikoliv na straně Nájemce nebo jeho kontrahentů, které zapříčiní, že (i) jakékoliv správní řízení o vydání územního rozhodnutí, na základě kterého má být povoleno umístění Projektu na Předmětné pozemky, a/nebo (ii) jakékoliv správní řízení o vydání stavebního povolení, na základě kterého má být povolena realizace stavby Projektu, resp. jakékoliv Fáze, nebudou moci být zahájeny, nebudou moci plynule pokračovat či budou přerušeny či zastaveny (dále také jen „**Nepříznivé okolnosti**“), pak se automaticky prodlužuje (A) lhůta sjednaná v odst. 5.6 tohoto Dodatku, a (B) lhůta sjednaná v odst. 5.7 tohoto Dodatku, a (C) doba Nájmů, a (D) doba, na kterou bude případně uzavřena smlouva o výpůjčce dle odst. 3.7.4 tohoto Dodatku, a to o dobu, po kterou trvají Nepříznivé okolnosti (tj. po dobu ode dne, ve kterém nastaly Nepříznivé okolnosti, do dne, ke kterému zaniknou (přestanou existovat, resp. pominou) Nepříznivé okolnosti, nejvýše však o sedm (7) let.

6.4 V případě, že Nepříznivé okolnosti budou existovat či trvat či přetrvávat nepřetržitě po dobu přesahující sedm (7) let a uplyne tak doba Nájmů, pak Pronajímatel a Nájemce uzavřou dohodu, ve které sjednají podmínky uhrazení kompenzace Nájemci ze strany Pronajímatele za zhodnocení Předmětných pozemků.

6.5 V případě skončení Nájmů v důsledku uplynutí doby Nájmů je Nájemce povinen vrátit zpět (předat) Pronajímateli Předmětné pozemky, takové jejich části, ve vztahu ke kterým (i) Nájemce nenabyl vlastnické právo, a/nebo (ii) Nájemce neodeslal Pronajímateli výzvu k uzavření Kupní smlouvy – Fáze.

## **7. Nájemné a jeho jednotlivé složky**

7.1 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že za užívání Předmětných pozemků je (bude) Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné stanovené následujícím způsobem:

7.1.1 Nájemce uhradil Pronajímateli nájemné za období do 30.6.2016 v celkové výši **1.199.788,50 Kč** (slovy: jeden milion jedno sto devadesát devět tisíc sedm set osmdesát osm korun českých a padesát haléřů), a

7.1.2 Pronajímatel a Nájemce výslovně sjednávají, že nájemné za období ode dne uzavření tohoto Dodatku činí **132.960,- Kč** (slovy: jedno sto třicet dva tisíce devět set šedesát korun českých) za 1 (jeden) kalendářní rok s tím, že pokud Pronajímatel nezajistí vydání (přijetí) Nového územního plánu nejpozději do posledního dne čtyřicátého osmého (48.) kalendářního

měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude uzavřen tento Dodatek, pak v období od prvního dne čtyřicátého devátého (49.) kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude uzavřen tento Dodatek, do konce kalendářního měsíce, ve který bude vydán (přijat) Nový územní plán, bude nájemné činit **120.435,- Kč** (slovy: jedno sto dvacet tisíc čtyři sta třicet pět korun českých) za 1 (jeden) kalendářní rok.

- 7.2 Pokud Nájem zanikne ve vztahu k některému z Předmětných pozemků, či jeho části, a to v důsledku nabytí vlastnického práva k některému z Předmětných pozemků, či jeho části, Nájemcem, a/nebo z jakéhokoliv jiného důvodu, zůstává Nájem ve vztahu k ostatním věcem, které představují předmět Nájmu, zachován s tím, že dochází ke snížení nájemného sjednaného v odst. 7.1.2 tohoto Dodatku o nájemné připadající na Předmětný pozemek, či jeho část, která přestává být předmětem Nájmu. Částka, o kterou se nájemné sníží (snižuje), se pro kalendářní rok vypočte jako součin výměry Předmětného pozemku, či jeho části, která přestává být předmětem Nájmu, uvedené v m<sup>2</sup> a částky ve výši 15,- Kč (slovy: patnáct korun českých).
- 7.3 V případě, že Nájem nebude trvat po období celého kalendářního roku, nájemné sjednané v odst. 7.1.2 tohoto Dodatku se poměrně sníží. Pronajímatel a nájemce výslovně potvrzují, že nájemné za nájem Předmětných pozemků je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z přidané hodnoty (DPH).
- 7.4 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že nájemné sjednané v odst. 7.1.2 tohoto Dodatku je (bude) splatné bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele ve čtyřech (4) čtvrtletních splátkách vždy do pátého (5.) dne prvního (1.) kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí daného kalendářního roku, tj. do 5. ledna, 5. dubna, 5. července a 5. října, daného kalendářního roku, vždy však nejdříve čtrnáct (14) dnů po doručení příslušné faktury vystavené Pronajímatelem Nájemci. V případě, že v souladu s tímto Dodatkem dojde ke snížení sjednaného nájemného, budou bez dalšího odpovídajícím způsobem sníženy splátky nájemného sjednaného v odst. 7.1.2 tohoto Dodatku splatné po snížení sjednaného nájemného a o případný přeplatek na nájemném bude snížena jeho nejbližší splátka.

## **8. Závazky vztahující se k Pozemku p.č. 98/1**

- 8.1 Závazky stran vyplývající z textu článku 7 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, se ruší a nahrazují se závazky sjednanými v tomto článku 8 tohoto Dodatku.
- 8.1.1 Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce má zájem nabytí do svého vlastnictví Pozemek p.č. 98/1 (tj. pozemek parc. č. 98/1, k.ú. Opava – Město, obec Opava, s výměrou dle údajů v katastru nemovitostí 180 m<sup>2</sup>), který je ke dni uzavření tohoto Dodatku již ve vlastnictví Pronajímatele.
- 8.1.2 Pronajímatel se zavazuje uzavřít s Nájemcem do čtrnácti (14) dnů od doručení výzvy Nájemce dohodu, jejímž předmětem bude **(i)** rozšíření předmětu Nájmu o Pozemek p.č. 98/1 a **(ii)** navýšení nájemného podle odst. 7.1.2 tohoto Dodatku o částku, která bude vypočtena (A) v období do dne, ve který bude vydán (přijat) Nový územní plán, 0,- Kč (slovy: nula korun českých), a (B) v období ode dne, kdy bude přijat Nový územní plán, jako součin výměry Pozemku p.č. 98/1 v m<sup>2</sup> a částky 15,- Kč (slovy:

patnáct korun českých), s tím, že po uzavření této dohody se závazky stran sjednané níže v článku 9 tohoto Dodatku budou vztahovat vedle Předmětných pozemků i na Pozemek p.č. 98/1. Pro vyloučení pochybností či nedorozumění smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce nebude povinen vyzvat Pronajímatele k uzavření dohody dle tohoto odst. 8.1.2 přede dnem, ve který bude vydán (přijat) Nový územní plán.

## 9. Budoucí kupní smlouva

9.1 Ustanovení článku 8 listiny, která tvoří **Přílohu č. 1** tohoto Dodatku, se ruší (vymazávají) a nahrazují se ustanoveními sjednanými v tomto článku 9 tohoto Dodatku.

### 9.2 Budoucí koupě Předmětných pozemků

9.2.1 Dle dohody stran tohoto Dodatku budou Předmětné pozemky, respektive jejich části, převáděny Pronajímatelem do vlastnictví Nájemce postupně v každém jednotlivém případě poté, co Nájemce získá stavební povolení na provedení stavby příslušné Fáze. V této souvislosti se Nájemce zavazuje ne zahájit faktické provádění stavby příslušné Fáze předtím, než Pronajímatel převede na Nájemce vlastnické právo k Předmětným pozemkům, respektive jejich části (částem), ve vztahu ke kterým bylo vydáno stavební povolení na provedení stavby příslušné Fáze.

9.2.2 Dle dohody stran tohoto Dodatku nebudou předmětem převodu části Předmětných pozemků v rozsahu potřebném pro zajištění pěší prostupnosti pro veřejnost mezi ulicemi U Fortny a Nákladní s tím, že (i) trasa takové komunikace je vyznačena v **Příloze č. 5** tohoto Dodatku a (ii) strany tohoto Dodatku deklarují (a) možnost částečné odchylky (částečných odchylek) od takové trasy, která případně vyplyne (které případně vyplynou) v rámci přípravy Projektu, a (b) že na realizaci výstavby takové komunikace se aplikují pravidla sjednaná v odst. 5.1.2 tohoto Dodatku pro Související stavby, a (c) že náhradu za zhodnocení takové části Předmětných pozemků uhradí Pronajímatel Nájemci pouze za podmínek sjednaných v odst. 6.4 tohoto Dodatku

### 9.3 Budoucí koupě pozemků pro jednotlivé Fáze

9.3.1 Pronajímatel se zavazuje uzavírat s Nájemcem na výzvu Nájemce jednotlivé kupní smlouvy, jejichž předmětem bude převod vlastnického práva Pronajímatele k Předmětným pozemkům, respektive jejich částem, spojeným s určitou Fází (dále jen „**Kupní smlouvy – Fáze**“), a to za níže sjednaných podmínek:

- (i) Kupní smlouvy - Fáze budou uzavírány ve znění, které se v podstatných ohledech neodchýlí od vzoru uvedeného v **Příloze č. 4** tohoto Dodatku s tím, že údaje označené v takovém vzoru Kupní smlouvy – Fáze jako *určeno k doplnění* budou doplněny postupem podle tohoto Dodatku, případně postupem uvedeným v takovém vzoru Kupní smlouvy – Fáze; a
- (ii) jako kupní cena bude do příslušné Kupní smlouvy - Fáze doplněna částka, která se vypočte dle níže uvedeného vzorce:

$$KC = VP \times 2.500 + 5.000.000 / 8.864 \times VP + DPH$$

kdy jednotlivé položky (členové) výše uvedeného vzorce mají níže uvedený význam:

„**KC**“ znamená kupní cenu za Předmětné pozemky, resp. jejich relevantní část, v korunách českých, které mají být převedeny do vlastnictví Nájemce na základě předmětné Kupní smlouvy - Fáze

„**=**“ znamená „*rovná se*“, tj. matematický symbol pro rovnost

**VP** znamená celkovou výměru Předmětných pozemků, resp. jejich relevantních částí, v metrech čtverečních, které mají být převedeny do vlastnictví Nájemce na základě předmětné Kupní smlouvy - Fáze

„**x**“ znamená „*krát*“, tj. matematický symbol pro násobení

**2.500** znamená částku 2.500,- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých), která na základě dohody stran tohoto Dodatku má být použita jako jednotková cena za jeden (1) metr čtvereční Předmětných pozemků

„**+**“ znamená „*plus*“, tj. matematický symbol pro sčítání

„**5.000.000**“ znamená částku 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých), která na základě dohody stran tohoto Dodatku má představovat maximální možnou částku doplatku celkové kupní ceny za Předmětné pozemky vypočtené pomocí výměry Předmětných pozemků a jednotkové ceny ve výši 2.500,- Kč za jeden (1) metr čtvereční

„**/**“ znamená „*děleno*“, tj. matematický symbol pro dělení

„**8.864**“ znamená celkovou výměru všech Předmětných pozemků ve výši 8.864 m<sup>2</sup> (osm tisíc osm set šedesát čtyři metry čtvereční) s tím, že pokud se Pozemek p.č. 98/1 stane součástí Předmětných pozemků dle odst. 8.1.3 tohoto Dodatku, tak ve výše uvedeném vzorci bude člen „8.864“ nahrazen členem „9.044“

„**+**“ znamená „*plus*“, tj. matematický symbol pro sčítání

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty s tím, že strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají, že pokud bude dle relevantních právních předpisů kupní cena za Předmětné pozemky, resp. jejich relevantní část, podléhat (tj. bude předmětem) daně z přidané hodnoty, pak bude kupní cena za Předmětné pozemky, resp. jejich relevantní část, navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy

- (iii) Předmětem jednotlivých Kupních smluv – Fáze bude převod vlastnického práva k některým z Předmětných pozemků a/nebo k pozemkům, které vzniknou oddělením od Předmětných pozemků na

základě geometrického plánu, a ohledně kterých bude vydáno stavební povolení povolující provedení stavby příslušné Fáze, v rozsahu, v jakém mají být Předmětné pozemky a/nebo pozemky, které vzniknou oddělením od Předmětných pozemků na základě geometrického plánu, zastavěny budovami v rámci realizace příslušné Fáze; a

- (iv) Pronajímatel se zavazuje Kupní smlouvy - Fáze uzavírat do devadesáti (90) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli.

9.3.2 Nájemce je oprávněn učinit výzvu k uzavření příslušné Kupní smlouvy – Fáze v případě každé z Fází nejdříve jeden (1) den poté, co budou splněny veškeré níže uvedené podmínky:

- (i) příslušným stavebním úřadem, resp. jiným příslušným orgánem státní správy, bylo vydáno územní rozhodnutí vztahující se k Projektu; a
- (ii) příslušným stavebním úřadem bylo vydáno stavební povolení povolující provedení stavby příslušné Fáze, případně nastala jiná právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují oprávnění provést stavbu příslušné Fáze; a
- (iii) Nájemce zajistil geometrický plán, kterým se z Předmětných pozemků, či pouze některých z nich, oddělují pozemky, které jsou předmětem prodeje a koupě podle příslušné Kupní smlouvy – Fáze ve smyslu pododstavce 9.3.1(iii) tohoto Dodatku.

9.3.3 Nájemce je povinen připojit ke každé výzvě k uzavření Kupní smlouvy - Fáze jeden (1) originál příslušného geometrického plánu podle pododstavce 9.3.2(iii) tohoto Dodatku.

9.3.4 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností či nedorozumění Pronajímatel výslovně prohlašuje a zavazuje se, že po doručení originálu příslušného geometrického plánu podle pododstavce 9.3.2(iii) tohoto Dodatku bez zbytečného odkladu provedené veškerá právní jednání a faktické kroky a úkony za účelem provedení (zajištění) rozdělení příslušného Předmětného pozemku (resp. Příslušných předmětných pozemků), aby mohla být uzavřena příslušná Kupní smlouva – Fáze na základě výzvy, k níž bude (byl) připojen příslušný geometrický plán podle pododstavce 9.3.2(iii) tohoto Dodatku.

9.3.5 Závazek Pronajímatele uzavírat Kupní smlouvy - Fáze trvá ve vztahu ke Kupním smlouvám - Fáze, k jejichž uzavření bude (byl) Pronajímatel Nájemcem vyzván výzvou odeslanou v souladu s tímto Dodatkem nejpozději v poslední den doby Nájmu (jak je doba Nájmu definována v odst. 6.1 tohoto Dodatku ve spojení s odst. 6.3 tohoto Dodatku).

9.3.6 Pokud Nájemce řádně nevyzve Pronajímatele k uzavření příslušné Kupní smlouvy - Fáze nejpozději do čtyřiaadvaceti (24) měsíců ode dne, kdy je (bude) Nájemce oprávněn tak poprvé učinit v souladu s podmínkami článku 9 tohoto Dodatku, nebo pokud Nájemce svými kroky záměrně zmaří naplnění podmínek k uzavření příslušné Kupní smlouvy – Fáze v souladu s podmínkami článku 9 tohoto Dodatku, pak (i) zaniká povinnost Pronajímatele uzavřít s Nájemcem takovou příslušnou Kupní smlouvu –

Fáze, ohledně které Nájemce buď nevyzval Pronajímatele k jejímu uzavření do čtyřadvaceti (24) měsíců ode dne, kdy je (bude) Nájemce oprávněn tak poprvé učinit v souladu s podmínkami článku 9 tohoto Dodatku, nebo záměrně zmařil naplnění podmínek pro její uzavření, a zároveň (ii) zaniká Nájem příslušné části Předmětných pozemků, ale to pouze v rozsahu takové části Předmětných pozemků, které měly být předmětem převodu z Pronajímatele na Nájemce na základě takové příslušné Kupní smlouvy – Fáze, ohledně které Nájemce buď nevyzval Pronajímatele k jejímu uzavření do čtyřadvaceti (24) měsíců ode dne, kdy je (bude) Nájemce oprávněn tak poprvé učinit v souladu s podmínkami článku 9 tohoto Dodatku, nebo záměrně zmařil naplnění podmínek pro její uzavření.

## **10. Zákaz zcizení a zatížení Předmětných pozemků, zápis nájemního práva do katastru nemovitostí**

- 10.1 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že Pronajímateli se zakazuje, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, zcizit Předmětné pozemky s tím, že zákaz zcizení Předmětných pozemků se zřizuje (i) jako právo věcné, a (ii) na dobu do 31.12.2030, a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zcizit Předmětné pozemky sjednaného tímto Dodatkem je Nájemce a Nájemce práva ze zákazu zcizení Předmětných nemovitostí přijímá. Strany tohoto Dodatku pro vyloučení jakýchkoliv pochybností výslovně sjednávají a potvrzují, že zákaz zcizení Předmětných pozemků se nevztahuje na převod Předmětných pozemků (kteréhokoliv z nich) do vlastnictví Nájemce.
- 10.2 Strany tohoto Dodatku sjednávají, že Pronajímateli se zakazuje zatížit Předmětné pozemky, s výjimkou (i) zatížení zřízeného ve prospěch Nájemce, a (ii) jiného zatížení, pokud k takovému zatížení udělí předchozí písemný souhlas Nájemce, přičemž podpisy na takovém souhlasu Nájemce musí být úředně ověřeny. Výše uvedený zákaz zatížit Předmětné pozemky se zřizuje (i) jako právo věcné, a (ii) na dobu do 31.12.2030, a vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Osobou oprávněnou ze zákazu zatížit Předmětné pozemky sjednaného tímto Dodatkem je Nájemce a Nájemce práva ze zákazu zatížení Předmětných nemovitostí přijímá.
- 10.3 Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě pěti (5) kalendářních dnů po dni uzavření tohoto Dodatku podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad (i) zákazu zcizení zřizovaného dle odst. 10.1 tohoto Dodatku, a (ii) zákazu zatížení zřizovaného dle odst. 10.2 tohoto Dodatku.
- 10.4 Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě pěti (5) kalendářních dnů po dni uzavření tohoto Dodatku podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zápis nájemního práva Nájemce (dle Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku) k Předmětným pozemkům do katastru nemovitostí. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Pronajímatel podpisem tohoto Dodatku výslovně prohlašuje, že souhlasí se zápisem nájemního práva Nájemce (dle Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku) k Předmětným pozemkům do katastru nemovitostí, a pro případ, že o to bude Nájemcem požádán, se Pronajímatel zavazuje udělit Nájemci takový souhlas písemně v samostatném dokumentu.
- 10.5 V případě, že Nájemní smlouva, jako celek, tj. nikoliv v důsledku částečného zúžení předmětu Nájmů v souladu s podmínkami tohoto Dodatku, bude řádně ukončena v souladu s jejími podmínkami přede dnem 31.12.2030, pak ke dni následujícímu po dni řádného ukončení Nájemní smlouvy, jako celku, zaniká (i) zákaz zcizení zřizovaný dle odst. 10.1 tohoto Dodatku, a (ii) zákaz zatížení



zřizovaný dle odst. 10.2 tohoto Dodatku, a Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost, kterou po Nájemci lze rozumně požadovat, k zajištění výmazu (i) zákazu zcizení zřizovaného dle odst. 10.1 tohoto Dodatku, a (ii) zákazu zatížení zřizovaného dle odst. 10.2 tohoto Dodatku, z katastru nemovitostí, kdy podmínkou poskytnutí takové součinnosti ze strany Nájemce bude, že Pronajímatel řádně splní veškeré své závazky vůči Nájemci vzniklé a/nebo existující na základě Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku a/nebo v souvislosti s ní.

## **11. Postoupení práv a/nebo převod práv a povinností z Nájemní smlouvy (ve znění tohoto Dodatku) Nájemcem**

11.1 Strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají, že Nájemce je oprávněn bez souhlasu Pronajímatele postoupit a/nebo převést jakékoliv právo Nájemce a/nebo jakoukoliv povinnost Nájemce vyplývající z Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku na jakoukoliv třetí osobu.

11.2 Pronajímatel podpisem tohoto Dodatku ve smyslu § 1895 Občanského zákoníku uděluje Nájemci souhlas, aby převedl jako postupitel svá práva a povinnosti z Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku, ať zcela anebo částečně, na třetí osobu za podmínek stanovených v odst. 11.1 tohoto Dodatku; ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se nepoužije. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost, která může být nezbytná nebo vhodná k postoupení, jak sjednáno výše. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností však platí, že neposkytnutí takové součinnosti Pronajímatelem nemá vliv na postoupení, jak sjednáno výše.

## **12. Závěrečná ustanovení**

12.1 Pokud některé ustanovení tohoto Dodatku je nebo se stane v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným podle práva kteréhokoli právního řádu, nebude tím dotčena ani oslabena zákonnost, platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku, ani platnost, účinnost a vymahatelnost tohoto ustanovení v rámci práva jakéhokoli jiného právního řádu. Strany tohoto Dodatku se tímto zavazují nahradit takové nezákonné, neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením zákonným, platným, účinným a/nebo vymahatelným, které se svým obsahem a významem bude nejvíce blížit takovému nahrazovanému nezákonnému, neplatnému, neúčinnému a/nebo nevymahatelnému ustanovení.

12.2 Jakékoliv oznámení, výzva nebo jiné sdělení učiněné na základě tohoto Dodatku nebo v souvislosti s ním musí být doručeno osobně, doporučeně nebo uznávanou kurýrní službou a bude doručeno na následující adresy:

a) v případě Pronajímatele:

Statutární město Opava  
Horní náměstí 69,  
746 26 Opava

b) v případě Nájemce:

Silesian Court s.r.o.  
Václavské náměstí 773/4  
110 00 Praha 1 – Nové Město

Strany tohoto Dodatku výslovně sjednávají, že v případě oznámení, výzvy nebo jiného sdělení učiněného na základě tohoto Dodatku a/nebo v souvislosti s ním, které (i) odmítne Pronajímatel převzít, bude takové oznámení, výzva nebo jiné sdělení považováno za doručené dnem, kdy ho Pronajímatel odmítne převzít, a/nebo (ii) bude uloženo na poště (popřípadě u jiného agenta doručení), a Pronajímatel si ho nevyzvedne ani do pěti (5) dnů po jeho uložení, bude takové oznámení, výzva nebo jiné sdělení považováno za doručené šestým (6.) dnem po jeho uložení na poště (popřípadě u jiného agenta doručení).

- 12.3 Tento Dodatek se řídí právem České republiky, zejména pak Občanským zákoníkem, ale to pouze v rozsahu, v jakém aplikace příslušných ustanovení Občanského zákoníku na práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce dle tohoto Dodatku nejsou jejich dohodou vyloučena. Na základě jejich výslovné dohody strany tohoto Dodatku tímto vylučují aplikaci ustanovení §558 odst. 2, §1740 odst. 3, §1747, §1748, §1798, §1799, §1800, §1950, §1951, §1952 odst. 2, §1978 odst. 2, §1980, §1987 odst. 2, §1995 odst. 2, §2015 odst. 1, §2050 a §2950 Občanského zákoníku na jejich práva a povinnosti dle tohoto Dodatku.
- 12.4 Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména pak ve smyslu ustanovení §1765 odst. 2 Občanského zákoníku. V této souvislosti a pro vyloučení pochybností se Pronajímatel v souladu s §2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení tohoto Dodatku z důvodu změny okolností dle ustanovení §2000 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 12.5 Neexistence postavení slabší strany, vzdání se práv a nároků.
- (a) Pronajímatel podpisem tohoto Dodatku výslovně potvrzuje, že (i) se necítí být ve vztahu k Nájemci slabší stranou ve smyslu Občanského zákoníku, a (ii) při uzavírání tohoto Dodatku nebylo zneužito jeho tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a (iii) základní podmínky tohoto Dodatku jsou výsledkem jednání stran tohoto Dodatku, kdy každá ze stran tohoto Dodatku měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek tohoto Dodatku.
- (b) Pronajímatel se podpisem tohoto Dodatku výslovně vzdává jakýchkoliv případných práv a nároků založených jednáním Nájemce před uzavřením tohoto Dodatku. Pronajímatel podpisem tohoto Dodatku výslovně prohlašuje, že při jednání o uzavření tohoto Dodatku mu byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se Pronajímatel mohl přesvědčit o možnosti uzavřít tento Dodatek platně, a aby mu byl zřejmý zájem Nájemce tento Dodatek platně uzavřít.
- (c) Žádné ustanovení tohoto Dodatku nelze vykládat tak, že předem vylučuje nebo omezuje povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, anebo že se jím kterákoliv strana tohoto Dodatku práva na takovou náhradu vzdává.
- 12.6 Pronajímatel prohlašuje, že uzavření a plnění tohoto Dodatku nepředstavuje porušení ustanovení komunitárního práva o nedovolené podpoře.
- 12.7 Pronajímatel dále prohlašuje, že uzavření tohoto Dodatku bylo odsouhlaseno v jeho radě dne 7. 9. 2016, č. usnesení 1549/45 RM 16, odst. 3) a zastupitelstvu dne 19. 9. 2016, č. usnesení 333/17 ZM 16, odst. 6), a že řádně splnil veškeré další povinnosti stanovené právními předpisy a statutem Pronajímatele vztahující

se k uzavření tohoto Dodatku, a plnění povinností Pronajímatele dle tohoto Dodatku (resp. dle Nájemní smlouvy ve znění tohoto Dodatku), včetně zveřejnění záměru uzavřít tento Dodatek.

12.8 Tento Dodatek byl pořízen ve čtyřech (4) vyhotoveních, přičemž každá strana tohoto Dodatku obdrží po dvou (2) vyhotoveních.

12.9 Nedílnou součástí tohoto Dodatku jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Kopie Nájemní smlouvy;

Příloha č. 2: Základní specifikace Projektu;

Příloha č. 3: Obecná a předpokládaná specifikace Fází;

Příloha č. 4: Vzor Kupní smlouvy – Fáze;

Příloha č. 5: Studie – Související stavby

PODPISY STRAN NÁSLEDUJÍ NA POSLEDNÍ STRANĚ TOHOTO DODATKU

**Příloha č. 1: Kopie Nájemní smlouvy**

## **Příloha č. 2: Základní specifikace Projektu**

**Příloha č. 3: Obecná a předpokládaná specifikace Fází**

## **Příloha č. 4: Vzor Kupní smlouvy – Fáze**

**Příloha č. 5: studie – Související stavby**



**NA DŮKAZ ČEHOŽ** strany podepsaly tento Dodatek k níže uvedenému dni.

V Opavě dne 22. 11. 2016

**Pronajímatel:**

**Statutární město Opava**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Ing. Radim Křupala v. r.  
Funkce: primátor

**Nájemce:**

**Silesian Court s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Radim Bajgar v. r.  
Funkce: jednatel

Podpis: \_\_\_\_\_  
Jméno: Sebastien Dejanovski v. r.  
Funkce: jednatel