

Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

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: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

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 Ing. Dušanem Kastlem, jednatelem

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: UniCredit Bank

číslo účtu: 210 595 6737/2700

(dále též jako „Kupující“)

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

spolu uzavírají tuto Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení (dále též jako „Smlouva“)

Obsah Smlouvy

I.

Preamble

1. Vzhledem k tomu, že:

- 1.1** Prodávající nabyl do vlastnictví pozemky 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 podle nabídky, kterou podal v rámci Výzvy (viz body 1.2 a 1.3 tohoto odstavce).

K hlavním atributům Rozvojové zóny Hrušov patří napojení na rychlostní komunikace a železniční síť. Prodávající má záměr v Rozvojové zóně Hrušov umístit výlučně investora, který má zájem nemovité věci tvořící Rozvojovou zónu Hrušov využít ke svým aktivitám a vytvořit určitý počet pracovních míst;

- 1.2** Prodávající jakožto vlastník pozemků má zájem, aby v území Rozvojové zóny Hrušov byly, pokud možno, odstraněny škody způsobené důlní činností v tomto území, aby byla vybudovaná retenční nádrž sloužící k zachycení dešťových vod (před nebo po převodu vlastnictví k pozemkům předpokládaném touto Smlouvou), a aby bylo území Rozvojové zóny Hrušov napojeno na infrastrukturu vybudováním inženýrských sítí a pozemních komunikací, a to vše tak, aby toto území bylo následně využitelné pro plánovaný záměr k výstavbě zóny lehkého průmyslu, skladů a drobné výstavby. Za tímto účelem Prodávající zveřejnil dne 3. 10. 2017 Výzvu k podání nabídek na realizaci investičního záměru v ploše Rozvojové zóny Hrušov (dále jen „Výzva“), na jejímž základě Kupující podal dne 30. 4. 2018 svou nabídku na realizaci investičního záměru dle bodu 1.3 tohoto odstavce a tuto Nabídku Kupující aktualizoval dne 10. 9. 2018 v rámci přihlášení se k záměru převodu vyhlášeném Prodávajícím (dále jen „Nabídka“). Podmínky této Smlouvy vychází z podmínek stanovených v Nabídce. Kupující se nejpozději po vybudování dešťové kanalizace včetně retenční nádrže (dále též jako „retence“) stane jejím vlastníkem a provozovatelem a umožní napojení na retenci za standardních podmínek dalším vlastníkům či provozovatelům staveb umístěných v rámci Rozvojové zóny Hrušov či jejím blízkém okolí;
- 1.3** Kupující jakožto společnost zaměřená zejména na výstavbu a provozování průmyslových parků má záměr vybudovat v Ostravě moderní business park evropské úrovně, v rámci kterého se budou potkávat tradiční výrobní a logistické funkce s moderní high – tech výrobou, výzkumem a vývojem a malým a středním podnikáním, a za tímto účelem má záměr nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem v Rozvojové zóně Hrušov;
- 1.4** Prodávající jako vlastník nemovitých věcí v Rozvojové zóně Hrušov má zájem na realizaci investičního záměru Kupujícího uvedeného v bodě 1.3 tohoto odstavce, a proto bude Kupujícímu za účelem realizace tohoto investičního záměru poskytovat veškerou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, a Kupující má zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem - pozemkům (části pozemku) v Rozvojové zóně Hrušov uvedeným v příloze č. 1 této Smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, za účelem realizace investičního záměru uvedeného v bodě 1.3 tohoto odstavce;

se Smluvní strany dohodly na uzavření této Smlouvy.

II.

Popis území Rozvojové zóny Hrušov

- 1.** Stávající území je dnes zcela devastované a prakticky vysídlené. Jedná se o území, ve kterém před povodní v r. 1997 převládala funkce bydlení s doplňkovou občanskou vybaveností. Na jihovýchodě se nachází dosud funkční zahrádkářská kolonie s většinou udržovanými zahrádkami a řadou zahradních domků různé kvality a technického stavu.
- 2.** Vlivem hornické činnosti zde došlo k poklesům povrchu terénu v rozmezí 2,5 až 3,0 m a celé území se dostalo pod úroveň hladiny „běžných“ průtoků v nedaleké řece Odře a vznikla bezodtoká kotlina. Při povodních v roce 1997 byla celá oblast zaplavena.
- 3.** Od r. 1997 je celé území postupně vysídlováno a devastováno. V současné době zůstalo v území pouze minimum objektů, včetně zahradních chatků, převážně vybydlených a nevyužívaných, v různém stupni devastace. Zároveň dochází k neřízenému zakládání rozsáhlých černých skládek. Provozoschopná zůstává pouze ulice Žižkova, připojená rampami na novou ulici

Bohumínskou a zajišťující spojení se západní částí k.ú. Hrušova. Ostatní komunikace jsou v různém stupni devastace, bez údržby, se silně narušeným nebo úplně zlikvidovaným povrchem. V obdobném stavu jsou inženýrské sítě, z nichž rovněž je již jen malá část funkční a pro budoucí využití bude zapotřebí jejich rekonstrukce, případně odstranění. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že případné odstraňování či přeložení inženýrských sítí zajistí Kupující, k čemuž je Prodávající povinen poskytnout součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat. Územím procházejí liniové stavby (tranzitní inženýrské sítě), které nejsou ve vlastnictví Prodávajícího a Prodávajícímu není známo, zda jsou plně funkční a zda se na ně bude možné napojit v rámci realizace záměru Kupujícího dle Nabídky:

- a) napříč územím od jihozápadu k severovýchodu vede kanalizační sběrač neveřejné dešťové kanalizace z areálu bývalých HCHZ DN 1000 ve vlastnictví právnické osoby, a to H-Zone, s.r.o., IČO 27411842. Vzhledem k předpokládané plošné asanaci a případné realizaci záměru Kupujícího je tato stavba významným zatížením tohoto území;
- b) po severním, východním a jižním okraji a středem území vede el. vedení VN č.184 22 kV, jehož přeložení bylo rozděleno do etap, kdy I. etapa řešila vedení v okolí skládky OZO Ostrava s.r.o. a byla již zrealizována, II. etapa řeší přeložení nadzemního vedení 22 kV v okolí ul. Bohumínské a Máchova sadu, přičemž s ohledem na aktuální vývoj došlo k přerušení projekční přípravy. V souvislosti se stále existujícími sítěmi se v území nacházejí další přidružené stavby ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s.;
- c) jihovýchodním nárožím vede STL plynovod DN 500.

V území se mohou nacházet další liniové stavby (inženýrské sítě), o jejichž umístění není Prodávajícímu nic známo.

V území se dále nachází vodovodní řad včetně přípojek, kanalizační řad včetně přípojek, veřejné osvětlení, vše ve vlastnictví Prodávajícího, které nejsou Předmětem převodu dle této Smlouvy.

Na pozemku parc. č. 407/2 k.ú. Hrušov, obec Ostrava se nachází stavba bez čp/če, tech. vyb., vlastník ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 24729035 (LV č. 935 pro k.ú. Hrušov, obec Ostrava).

Grafické znázornění vedení všech stávajících sítí, jejichž umístění je Prodávajícímu známo, bylo Kupujícímu předáno Prodávajícím v rámci probíhající Prověrky (viz čl. III. odst. 1 této Smlouvy) a Kupující potvrzuje jejich převzetí a seznámení s nimi.

Území Rozvojové zóny Hrušov je dle Územního plánu města Ostravy (viz mapa v příloze č. 2), plochou:

- a) lehkého průmyslu, na který se vztahuje regulativ uvedený v příloze č. 3,
- b) ochranné zeleně, na kterou se vztahuje regulativ uvedený v příloze č. 4.

Je třeba také uvést, že se jedná o lokalitu, která se nachází vedle dálnice a je vnímána jako jeden z významných vstupů do města. Proto urbanistické a architektonické řešení budoucí zástavby musí na tuto skutečnost patřičně reagovat a směrem k dálnici orientovat architektonicky zajímavé části zástavby, nikoliv zásobovací dvory a pouhé zpevněné plochy.

4. Podmínkou územního rozhodnutí je existence „územní studie“ (dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kterou dokumentace pro územní řízení musí respektovat. Pro území plochy A, která zahrnuje rovněž plochu B, byla vypracována územní studie ÚS 10/I-01/2016, a to za účelem stanovení podrobných podmínek pro přípravu území pro budoucí zástavbu, a to v rozsahu vymezení plochy asanace a nezbytných koridorů pro technickou a dopravní infrastrukturu včetně souvisejících staveb. Územní studie musí být Kupujícím respektována, v případě zájmu o odlišné řešení musí Kupující ve spolupráci s úřadem územního plánování zajistit vypracování studie nové. Územní studie je přílohou č. 5. Vymezení ploch A a B bylo provedeno v rámci Výzvy a je uvedeno v příloze č. 6.

Dále Územní plán města Ostravy (dále též jako „ÚP“) v území uvažuje s veřejně prospěšnými stavbami (VPS) a veřejně prospěšnými opatřeními, znázorněnými ve výkrese ÚP, který je přílohou č. 7, včetně vymezení ploch pro jejich umístění (povinnost dle § 101 stavebního zákona). Jedná se o:

- a) AS 2 – VPS Asanace území
- b) E3/TR/HRU – VPS trafostanice
- c) E3/0017; E3/0018; E3/0019; E3/0020; E3/0044 – VPS koridor pro el. vedení 110 kV
- d) DK73; DK74 – VPS páteřní pozemní komunikace
- e) K1 – plocha pro vodohospodářské stavby.

Území pro veřejně prospěšnou stavbu trafostanice a elektrické vedení je přílohou č. 6 vymezeno jako plocha B. Změna umístění páteřní komunikace vyžaduje změnu ÚP.

5. Pro část území je vydáno územní rozhodnutí č. 49/2013 ze dne 18. 3. 2013, vydané Magistrátem města Ostravy, odborem stavebně správním, které nabylo právní moci dnem 20. 4. 2013, a kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území pro záměr „Gravitační odvodnění Hrušov“ na pozemcích v katastrálním území Hrušov v tomto rozhodnutí uvedených, ve znění rozhodnutí o opravě zřejmých nesprávností ve výrokové části územního rozhodnutí č. 49/2013 ze dne 16. 9. 2014, vydaného Magistrátem města Ostravy, útvarem hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen „Územní rozhodnutí“). Územní rozhodnutí se týká asanace území, na kterém byly zahájeny dílčí práce nepatrného rozsahu, proto Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti. Postoupení práv a povinností z Územního rozhodnutí z Prodávajícího na Kupujícího, jakož i převod dokumentace vztahující se k Rozvojové zóně Hrušov uvedené v příloze č. 14 bude předmětem samostatné smlouvy mezi Prodávajícím a Kupujícím, přičemž však Smluvní strany sjednávají, že cena za takové postoupení a převod je zahrnuta v částce Nákladů podle čl. VI. této Smlouvy.
6. Prodávajícímu je známo, že pro území vymezené územním rozhodnutím a pro další přilehlé části území nechalo zpracovat další projektové dokumentace DIAMO, s.p.
7. Pro území je rovněž vydáno rozhodnutí č. 67/14/OP o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby ze dne 5. 8. 2014, vydané Úřadem městského obvodu Slezská Ostrava, rozhodnutí č. 172/16/OP ze dne 13. 12. 2016, kterým se mění rozhodnutí č. 67/2014/OP, vydané Úřadem městského obvodu Slezská Ostrava, a rozhodnutí č. 278/17/OP o povolení kácení dřevin a uložení náhradní výsadby ze dne 12. 12. 2017, vydané Úřadem městského obvodu Slezská Ostrava, odborem technické správy komunikací, zeleně a hřbitovů (dále jen „Rozhodnutí o povolení kácení dřevin“).
8. Další správní rozhodnutí a dokumentace upravující poměry v území jsou specifikovány v příloze č. 8.
9. Pozemky parc. č. 398, 399 a spoluvlastnické podíly ve výši ½ k pozemkům parc. č. 241 a 242, vše v k. ú. Hrušov, obec Ostrava, nabyt Prodávající do vlastnictví na základě rozhodnutí o vyvlastnění, vydaných Městským úřadem Bohumín.
10. U pozemků parc. č. 363, 364 v k. ú. Hrušov, obec Ostrava bylo vedeno v katastru nemovitostí zástavní právo soudcovské pro 2.178.479,50 Kč a poznámka spornosti – žaloba na neexistenci zástavního práva. Dne 18. 7. 2017 nabyt právní moci rozsudek Krajského soudu v Ostravě č. j. 57 Co 622/2016-85 ze dne 25. 5. 2017, který potvrdil rozsudek Okresního soudu v Ostravě, který svým rozhodnutím určil, že soudcovské zástavní právo neexistuje. Zástavní věřitel podal k Nejvyššímu soudu České republiky dovolání ze dne 18. 9. 2017 proti shora uvedenému rozsudku krajského soudu ve spojení s rozsudkem okresního soudu. Věc je vedena u Nejvyššího soudu České republiky pod sp. zn. 21 Cdo 5209/2017, dne 6. 4. 2018 byla přidělena senátu 21. Na LV č. 801 již zástavní právo soudcovské ani poznámka spornosti – žaloba o určení neexistence zástavního práva – oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 26. 4. 2016 uvedeno není.

11. Značnou část území zaujímá zeleň v různých formách a kvalitě – od zahrádkářské kolonie na jihovýchodě, přes zanedbanou skupinovou a liniovou zeleň průměrné kvality až po kvalitní soubory zeleně na náměstí J. Fučíka, nebo v prostoru mezi ul. Moravcovou a tratí ČD. Nejvýznamnější soubor zeleně v zájmovém území představuje plocha bývalého významného krajinného prvku – VKP 108 Máchův sad, jenž byl rozhodnutím č. 84/14/OP; č.j.: SMO/191288/14/OŽP/SE ze dne 28. 5. 2014 vydané Magistrátem města Ostravy, odborem ochrany životního prostředí zrušen. Na jihovýchodě nepatrně zasahuje do řešeného území lokální biokoridor č. 522. Kromě uvedených souborů se v území porůznu vyskytují kvalitní solitérní stromy.
12. Terén území je v podstatě rovinný, s nevýraznými lokálními depresiemi na severozápadě, jihovýchodě a na severu. Zhruba třetinu území tvoří pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu, což v případě využití bude vyžadovat jejich vyjmutí. Odvody za vyjmutí pozemků ze zemědělského půdního fondu stanovuje orgán ochrany zemědělského půdního fondu a tyto odvody uhradí Kupující. Poplatky za odnětí lesních pozemků plnění funkcí lesa stanovuje orgán státní správy lesů na základě vypracovaného posudku a poplatky uhradí Kupující.
13. V území se nacházejí čtyři hydrogeologické vrty základní pozorovací sítě podzemních vod Českého hydrometeorologického ústavu (dále jen „ČHMÚ“), s ochrannými pásmy o poloměru 250 m. Tyto vrty bylo povoleno dle vyjádření správce ČHMÚ n. z.: P09571-469 z 13. 5. 2009 zrušit na náklady Kupujícího. Vrty se v území fyzicky stále nacházejí.
14. V území se nacházejí také tři registrovaná stará důlní díla (dále jen „SDD“):
 - a) SDD Albert ID 430, IČ 1348 Bývalá vtažná, posléze výdušná jáma Dolu Odra, v současné době zlikvidována nezpevněným zásypem. Na povrchu opatřena ohlubňovým povalem s odfukovým komínkem. Oplocena. Hloubka důlního díla – 192 m.
 - b) SDD Kutací jáma č. 17 ID 801, IČ 1351 Stará kutací jáma je v současné době zabezpečena stávajícím oplocením a odfukovým komínkem. Způsob likvidace neznámý. Hloubka důlního díla 6,8 m.
 - c) SDD Kutací 20 ID 871, IČ 13520 Stará kutací jáma v současné době zabezpečena oplocením s odfukovým komínkem. Způsob likvidace nezpevněný zásyp – hlušina. Hloubka důlního díla 38,5 m.

Pro uvedená SDD byly stanoveny stavební uzávěry v rozsahu jejich bezpečnostního pásma – dle informačních tabulí na jednotlivých SDD s max. Ø 50 m.

Umístění stávajících důlních děl je uvedeno v dokumentaci, kterou město Kupujícímu poskytlo před podpisem této Smlouvy v rámci podkladů pro Prověrku.

15. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy je na základě sdělení společnosti ČEZ Distribuce, a.s. v území volný příkon do 4,000 MW na stávajících vedeních distribuční soustavy 22 kV (bez nutnosti realizace transformovny 110/22 kV). Tento příkon může být ze strany ČEZ Distribuce, a.s. rezervován až na základě žádosti Kupujícího o připojení k distribuční soustavě VN 22kV, uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o připojení k distribuční soustavě VN 22 kV a uhrazení podílu na nákladech spojených s připojením a se zajištěním požadovaného příkonu vše v souladu s Vyhláškou Energetického regulačního úřadu č. 16/2016 Sb. o podmínkách připojení k elektrizační soustavě.

V případě požadavku Kupujícího na příkon elektrické energie vyšší než 4,000 MW je možné jednat se společností ČEZ Distribuce, a.s. o podmínkách realizace nové transformovny 110/22 kV, pro kterou je vymezena územní rezerva v ploše B. V případě, že ČEZ Distribuce, a.s. nebude rezervovat pro Kupujícího na základě jeho řádné žádosti příkon ve výši 4,000 MW nejpozději do okamžiku úhrady Kupní ceny a Nákladů dle čl. VI. odst. 2 této Smlouvy, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Náklady spojené s rezervací požadovaného

příkonu dle tohoto odstavce je povinen zaplatit Kupující a nemá nárok na jejich úhradu ze strany Prodávajícího.

16. Prodávající upozorňuje, že realizace záměru uvedeného v čl. I. bodě 1.3 této Smlouvy může mít vliv na další využití pozemků v ploše C - zahrádkářské kolonii (vymezení plochy C je uvedeno v příloze č. 6). Kupující na sebe přebírá závazek, že po dokončení záměru dle Nabídky bude zachován přístup přes Předmět převodu a poskytování médií a energii z infrastruktury, která se bude nacházet na Předmětu převodu, a to tak, aby práva a povinnosti stran byla ujednána spravedlivě a co nejméně zatěžovala všechny strany. Prodávající však bere na vědomí a akceptuje, že během výstavby záměru dle Nabídky může docházet k dočasným omezením ve vztahu k zahrádkářské kolonii. Pokud by z tohoto důvodu někdo bránil realizaci záměru dle Nabídky, prodlužují se o dobu, kdy Kupující nemůže z tohoto důvodu tento záměr realizovat, lhůty sjednané pro Kupujícího.

III.

Základní práva a povinnosti Smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že před uzavřením této Smlouvy začalo probíhat právní a technické due diligence (dále jen „Prověrka“) související s Předmětem převodu (včetně dokumentace z oblasti životního prostředí, negativních dopadů dřívější činnosti v oblasti, možnosti napojení na infrastrukturní síť, atd.), které bude ukončeno do 4 měsíců od uzavření této Smlouvy. Kupující je povinen písemně nejpozději do 5 pracovních dnů po uplynutí lhůty 4 měsíců dle předchozí věty tohoto odstavce oznámit Prodávajícímu ukončení Prověrky včetně informace o zjištěných negativních skutečnostech. Prodávající upozornil Kupujícího na skutečnosti, vady a závady Předmětu převodu, které jsou mu v době uzavření této Smlouvy známy (jsou uvedeny v této Smlouvě nebo byly poskytnuty v rámci Výzvy či předány Kupujícímu v rámci probíhající Prověrky) a žádné informace o Předmětu převodu úmyslně nezatajil. Po dobu probíhající Prověrky se Prodávající zavazuje poskytovat požadované informace (které jsou mu známé), podklady a listiny (které má ve své dispoziční sféře), k tomu, aby Prověrka mohla být řádně a ve sjednaném čase provedena. Kupující se zavazuje k tomu, že si veškeré skutečnosti, vady a závady (v rozsahu poskytnutých informací) podrobně ověří, k čemuž je mu Prodávající povinen poskytnout součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat. Kupující prohlašuje, že je mu právní i faktický stav Předmětu převodu znám (v rozsahu poskytnutých informací do podpisu této Smlouvy, přičemž seznam předané dokumentace tvoří přílohu č. 12). Smluvní strany se dohodly, že případná negativní zjištění učiněná v průběhu Prověrky se Smluvní strany zavazují na žádost Kupujícího projednat do 3 měsíců ode dne písemného oznámení Kupujícího dle věty druhé tohoto odstavce a uzavřít mezi sebou dohodu o způsobu jejich vyřešení. Pro případ, že nedojde k uzavření finální dohody mezi Smluvními stranami nad řešením případných zjištění z Prověrky dle předcházející věty tohoto odstavce, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to do jednoho měsíce po uplynutí uvedené lhůty 3 měsíců. Náklady spojené s provedením Prověrky dle tohoto odstavce nese Kupující a nemá nárok na jejich úhradu ze strany Prodávajícího.
2. Kupující prohlašuje, že jím navrhovaný záměr na využití území dle čl. I. bodu 1.3 této Smlouvy je při splnění podmínek této Smlouvy, poskytnutí součinnosti ze strany Prodávajícího v souladu s čl. I. bodem 1.4 a pravdivosti prohlášení Prodávajícího realizovatelný.
3. Prodávající ponechává na vůli Kupujícího, zda správní rozhodnutí vztahující se k Předmětu převodu využije, zda je využije částečně či v pozměněné podobě či zda požádá svým jménem o vydání nových správních rozhodnutí. Náklady související s jednáním dle předchozí věty nese Kupující sám v plném rozsahu.
4. Jak je uvedeno v čl. II. odst. 3 této Smlouvy na/v/pod Předmětem převodu se nachází vodovodní řad včetně přípojek, kanalizační řad včetně přípojek, veřejné osvětlení (společně dále též jen „liniové stavby města“) ve vlastnictví Prodávajícího, které nejsou Předmětem převodu dle této

Smlouvy. Kupující prohlašuje, že informace o umístění těchto liniových staveb města byly Prodávajícím předány Kupujícímu před podpisem této Smlouvy v rámci informací a dokladů poskytnutých pro Prověrku a je s nimi seznámen. Kupujícímu ani Prodávajícím v době uzavření této Smlouvy není známo, zda liniové stavby města bude nutné odstranit nebo přeložit, proto se Kupující zavazuje na své náklady zajistit odstranění nebo přeložení těchto liniových staveb města po uzavření dohody o plné moci mezi Prodávajícím a Kupujícím upravující zmocnění Kupujícího v této věci jednat za Prodávajícího. Prodávající se zavazuje, že i následně poskytne Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost k odstranění nebo přeložení liniových staveb města, kterou lze na něm spravedlivě požadovat. Kupující prohlašuje, že je mu známo, že k odstranění nebo přeložení liniových staveb města je nutný souhlas správce těchto liniových staveb města (tj. společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. a Ostravské komunikace, a.s.). Kupující se zavazuje bezplatně trpět umístění liniových staveb města na/v/pod Předmětem převodu od okamžiku, kdy se stane vlastníkem Předmětu převodu až do jejich odstranění, příp. uzavření smluvního vztahu upravujícího vlastnictví k liniovým stavbám města mezi Prodávajícím a Kupujícím.

5. Prodávající a Kupující se dohodli, že pokud se na/v/pod Předmětu převodu budou nalézat stavby, které nejsou ke dni uzavření této Smlouvy Kupujícímu známy, s výjimkou technické a dopravní infrastruktury, na jejíž existenci (umístění) byl Kupující upozorněn, se Smluvní strany dohodly, že Prodávající a Kupující společně jmenují renomovaného odborníka, který provede odhad nákladů na odstranění stavby/staveb uvedených v tomto odstavci, které budou bránit realizaci záměru Kupujícího v souladu s touto Smlouvou. Pokud se Smluvní strany na výběru renomovaného odborníka nedohodnou ani ve lhůtě do 14 dnů od zjištění existence stavby/staveb, každá ze Smluvních stran si neprodleně zvolí vlastního renomovaného odborníka, kteří následně společně jmenují třetího renomovaného odborníka, který následně provede odhad nákladů na odstranění stavby/staveb uvedených v tomto odstavci. Náklady jmenovaného renomovaného odborníka hradí Smluvní strany rovným dílem. Další náklady vzniklé Smluvním stranám v souvislosti s odhadem nákladů dle tohoto odstavce si nesou Smluvní strany samy. Pokud by náklady nezbytně nutné na odstranění stavby/staveb uvedených v tomto odstavci ve výši cen v místě a čase obvyklých v každém jednotlivém zjištěném případě dosahovaly do částky ve výši 1.000.000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých) bez DPH, ponese tyto náklady Kupující, nejvýše však do maximální výše 15.000.000,00 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) bez DPH celkem; pokud náklady nezbytně nutné na odstranění stavby/staveb uvedených v tomto odstavci ve výši cen v místě a čase obvyklých v každém jednotlivém zjištěném případě přesáhnou částku ve výši 1.000.000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých) bez DPH, resp. přesáhnou v součtu (bez ohledu na to, že v individuálních případech činily náklady méně než 1.000.000,00 Kč bez DPH) částku 15.000.000,00 Kč bez DPH, kterou již vynaložil Kupující v souladu s ustanovením této věty před středníkem, náklady uvedené v tomto odstavci bude hradit Prodávající. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že částka nákladů, kterou je dle tohoto odstavce povinen uhradit Prodávající, bude zaplácena Kupujícímu na základě vystavené faktury, jejíž přílohou bude seznam provedených prací. Kupující se zavazuje umožnit Prodávajícímu kontrolu provedených prací dle předchozí věty.
6. Jednotlivé etapy realizace investičního záměru Kupujícího dle této Smlouvy jsou uvedeny v Přehledu etap, který tvoří přílohu č. 10 této Smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „Přehled etap“).

IV.

Předmět převodu

1. Prodávající je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 801 pro k. ú. Hrušov, obec Ostrava, a to konkrétně pozemků uvedených v příloze č. 1 této Smlouvy.

2. Pozemky a část pozemku v k.ú. Hrušov, obec Ostrava, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy včetně všech součástí a příslušenství tvoří předmět převodu (dále jen „Předmět převodu“).
3. Touto Smlouvou se Prodávající zavazuje Kupujícímu odevzdat Předmět převodu a umožnit mu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje, že Předmět převodu od Prodávajícího převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu Kupní cenu uvedenou v čl. VI. odst. 1 této Smlouvy.
4. Účelem převodu Předmětu převodu je:
Realizace záměru Kupujícího uvedeného v Nabídce, tj. výstavba objektů Rozvojové zóny Hrušov (dále jen „Objekt/Objekty“) na Předmětu převodu v souladu s Přehledem etap a s věcným harmonogramem realizace záměru dle čl. VII. odst. 3 této Smlouvy.
5. Prodávající prohlašuje, že
 - a. je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 801 pro katastrální území Hrušov, obec Ostrava, a to konkrétně pozemků uvedených v příloze č. 1 této Smlouvy;
 - b. má listinné doklady a dokumenty prokazující jeho právní titul k vlastnictví či užívání Předmětu převodu, a tyto právní tituly jsou platné, a že není veden žádný soudní spor, rozhodčí řízení, nebylo zahájeno žádné soudní řízení o výkon rozhodnutí nebo správní řízení (včetně řízení restitučního nebo řízení o vyvlastnění) týkající se Předmětu převodu s výjimkami uvedenými v této Smlouvě, a že Prodávajícímu nejsou známy důvody, na základě kterých by k zahájení takových řízení týkajících se Předmětu převodu mohlo dojít;
 - c. na Předmětu převodu neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, závady včetně nedořešených restitučních nároků, zástavní práva, předkupní práva, nájem, pacht, věcná břemena ani jiná užívací práva či práva ve prospěch třetích osob s výjimkami uvedenými v této Smlouvě nebo na listu vlastnictví tvořícím přílohu č. 9 této Smlouvy;
 - d. Předmět převodu není vlastněn, nenachází se, ani není užíván v rozporu s žádnou smlouvou, jíž je Prodávající smluvní stranou, a jeho převod nevyžaduje souhlas nebo schválení žádné třetí strany nebo orgánu nebo, je-li to nezbytné, takový souhlas byl zajištěn;
 - e. mu není známo, že by na/v/pod Předmětu převodu byla umístěna stavba (nemovitá věc) nebo stavební konstrukce, která nemá charakter nemovité věci, žádná dočasná stavba, stavba na více pozemcích, podzemní stavba, ani jiná nemovitá věc, jež není předmětem zápisu v katastru nemovitostí, s výjimkou technické a dopravní infrastruktury, na jejíž existenci (umístění) byl Kupující v této Smlouvě upozorněn, ve vlastnictví Prodávajícího nebo ve vlastnictví třetích osob;
 - f. mu není známo, že by na Předmětu převodu nebylo možné umístit záměr Kupujícího dle Nabídky, a ve vztahu k Předmětu převodu ke dni uzavření existovaly neobvyklé, nebo běžnou fyzickou obhlídkou nezjistitelné překážky nebo vady, které by mohly bránit umístění nebo výstavbě daného záměru s výjimkami sjednanými Smluvními stranami v rámci této Smlouvy;
 - g. na Předmět převodu je ke dni uzavření této Smlouvy zajištěn v rozsahu nezbytném pro realizaci a obvyklé užívání záměru dle Nabídky přístup a příjezd z veřejných komunikací (bez nutnosti zajišťovat souhlasy třetích osob a bez nutnosti užívat věci ve vlastnictví třetích osob vyjma veřejných komunikací s dostatečnou kapacitou), a Prodávající poskytne Kupujícímu součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, za účelem realizace napojení Předmětu převodu na infrastrukturní sítě, které jsou ve vlastnictví příslušných veřejných provozovatelů daných sítí (zejm. vodovodu, kanalizace, elektřiny, plynovodu a datové sítě) či liniové stavby města v rozsahu nezbytném pro realizaci a

obvyklé užívání Objektů vybudovaných v rámci záměru dle Nabídky. Pro případ, že Kupující nebude moci za přijatelných podmínek zrealizovat napojení Předmětu převodu na veřejné komunikace nebo infrastrukturní síť (byť i jen na jednu) do podání řádné žádosti o vydání územního rozhodnutí dle čl. VII. odst. 6 bodu 6.2 této Smlouvy, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

- h.** ÚP ke dni uzavření této Smlouvy umožňuje umístění a vybudování záměru dle Nabídky;
 - i.** mu není známo, že by Předmět převodu byl zatížen ekologickou zátěží, tj. závažnou kontaminací horninového prostředí, podzemních nebo povrchových vod a stavebních konstrukcí, které ohrožují životní prostředí a zdraví člověka, a Prodávající není účastníkem řízení, jehož předmětem je možné uložení sankcí za porušení předpisů na ochranu životního prostředí;
 - j.** k Předmětu převodu se neváží žádná jiná omezení, nařízení, správní rozhodnutí či podmínky než ty, které jsou uvedeny v této Smlouvě, a které by bránily realizaci záměru dle této Smlouvy;
 - k.** nezatajil Kupujícímu žádné jemu známé podstatné skutečnosti či dokumenty vztahující se k pozemkům, jež tvoří Předmět převodu.
- 6.** Kupující se zavazuje, že Předmět převodu převezme od Prodávajícího ve stavu, v jakém se bude Předmět převodu nacházet ke dni uzavření této Smlouvy.
- 7.** V případě, že by se některé z prohlášení Prodávajícího v této Smlouvě ukázalo jako nepravdivé, považuje se to dle dohody Smluvních stran za porušení této Smlouvy podstatným způsobem, a v takovém případě je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení o odstoupení doručeného Prodávajícímu, a to v celém nebo částečném rozsahu, ale vždy ve vztahu k celku tvořícímu jednu či více ucelených etap dle Přehledu etap.

V.

Předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení

- 1.** Prodávající a Kupující se touto Smlouvou v souladu s § 2140 a násl. občanského zákoníku dohodli, že Kupující jako povinný z předkupního práva zřizuje touto Smlouvou ve prospěch Prodávajícího jakožto oprávněného z předkupního práva věcné předkupní právo k Předmětu převodu. Prodávající toto věcné předkupní právo přijímá. Zřízením tohoto věcného předkupního práva se Kupující jakožto vlastník Předmětu převodu zavazuje, že v případě jakéhokoli zcizení Předmětu převodu, a to jednotlivých celých pozemků nebo jejich jakékoliv části či pozemků vytvořených oddělením ze stávajících pozemků (dále jen „Předmětné pozemky“), je nabídně nejdříve ke koupi Prodávajícímu za podmínek dále uvedených v tomto článku. Smluvní strany se dohodly, že toto věcné předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoli zcizení Předmětných pozemků, tj. například jeho úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních předpisů atd.
- 2.** Kupující je povinen neprodleně oznámit písemně Prodávajícímu záměr zcizit Předmětné pozemky. V písemném oznámení musí být specifikovány Předmětné pozemky a tímto oznámením zároveň nabídně Kupující Prodávajícímu Předmětné pozemky ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu Předmětných pozemků, a to za podmínek podle této Smlouvy. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Předmětným pozemkům ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí.
- 3.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že Kupující nabídně Prodávajícímu Předmětné pozemky za kupní cenu odpovídající tržní ceně (cena v místě a čase obvyklá), která bude stanovena znalcem jmenovaným Prodávajícím. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci uplatnění předkupního práva uvedeného v tomto článku činí dva (2) měsíce ode dne doručení

návrhu smlouvy Prodávajícimu. Pokud nebude zasedat Zastupitelstvo města Ostravy v období následujících dvou (2) měsíců od doručení návrhu Prodávajícimu, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro akceptaci do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět (5) pracovních dní.

4. Předkupní právo sjednané v tomto článku k jednotlivým pozemkům, na nichž mají vznikat Objekty, a k pozemkům a stavbám, které s nimi funkčně souvisí (příslušné funkční celky spojené s jednotlivými Objekty budou vymezeny v Harmonogramu), bude zanikat postupně vždy ke dni vydání oprávnění k užívání daných Objektů vybudovaných na daných pozemcích v souladu s § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona a nejpozději zanikne dne 31. 12. 2028.
5. S ohledem na skutečnost, že
 - i. účelem uzavření této Smlouvy je realizace výstavby Objektu/Objektů v souladu s touto Smlouvou, na které mají Smluvní strany zájem;
 - ii. porušení povinností Kupujícího souvisejících s účelem této Smlouvy a s realizací výstavby Objektu/Objektů dle čl. VII. této Smlouvy je spojeno s následky v tomto ustanovení uvedenými;
 - iii. Prodávající je územně samosprávným celkem, jehož povinností je pečovat o všestranný rozvoj jeho území a o potřeby svých občanů, a to vždy s důrazem na veřejný zájem, a jako takový musí Prodávající činit vše pro to, aby jeho smluvně založená práva mohla být realizována,

se Smluvní strany dohodly za účelem uvedeným v tomto odstavci, že touto Smlouvou zřizují zákaz zcizení a zatížení věci, tedy zákaz zcizení a zatížení Předmětu převodu, jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Toto věcné právo zákazu zcizení a zatížení se zřizuje na dobu určitou, a to do doby uvedené v odst. 11 tohoto článku, což je doba přiměřená s ohledem na účel, pro který je zákaz zcizení a zatížení sjednáván, a jeho obsah je blíže vymezen v odst. 6 tohoto článku.

6. Kupující se zavazuje, že Předmět převodu bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího žádným ze způsobů nezčízí ani nezatíží (právem věcným) ve prospěch Kupujícího a/nebo třetí osoby ani neumožní zatížit jiným právem ve prospěch Kupujícího a/nebo třetí osoby, ani je nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu (vyjma s cílem využití Objektu/Objektů v souladu s účelem této Smlouvy budoucími konečnými uživateli) ani jej nevyčlení do svěřeneckého fondu, ani jej neposkytne jako jistotu ve prospěch třetí osoby s výjimkami uvedenými v odst. 7 tohoto článku. Prodávající tomu odpovídající právo přijímá.
7. Smluvní strany se tímto dohodly na výjimkách z předkupního práva a ze zákazu zcizení a zatížení dle tohoto článku, kterými jsou (i) zřízení služebností ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí, nezbytných pro vybudování Objektů specifikovaných v článku IV. této Smlouvy, (ii) zatížení Předmětu převodu pro účely financování úhrady Kupní ceny a Nákladů dle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy a realizace investičního záměru Kupujícího, tj. výstavby Objektu/Objektů dle této Smlouvy s tím, že dané zatížení bude sjednáno za standardních bankovních podmínek vyžadovaných k poskytnutí příslušného úvěru včetně zachování veškerých práv věřitele na výkon práv vyplývajících z daného zatížení, (iii) převod Předmětu převodu či části Předmětu převodu, a to smlouvou, na základě níž by mělo dojít k převodu vlastnického práva k (příslušné části) Předmětu převodu na Spřízněnou osobu. Předmětná smlouva bude uzavřena jako trojstranná mezi Kupujícím, příslušnou Spřízněnou osobou a Prodávajícím, nebo (iv) přechod Předmětu převodu či části Předmětu převodu v rámci přeměny Kupujícího formou rozdělení odštěpením na nástupnickou společnost, která bude Spřízněnou osobou za splnění podmínky, že předmětem přechodu při rozdělení odštěpením bude Předmět převodu nebo část Předmětu převodu a zároveň i všechna práva a povinnosti, která vyplývají z této Smlouvy a která se vztahují k Předmětu převodu či k předmětné části

Předmětu převodu, která přejde na nástupnickou společnost v rámci přeměny Kupujícího formou rozdělení odštěpením. Kupující je povinen nejpozději 30 dní před záměrem realizace v tomto bodě uvedené přeměny Kupujícího formou rozdělení odštěpením informovat Prodávajícího o tomto záměru.

Převod podle bodu (iii) tohoto odstavce nebo přeměna Kupujícího formou rozdělení odštěpením však nesmí nastat dříve, než nabude právní moci územní rozhodnutí dle čl. VII. odst. 6 bod 6.2 této Smlouvy a uhrazena Kupní cena za Předmět převodu a Náklady dle čl. VI. této Smlouvy, a to za kumulativního splnění obou těchto podmínek. Nastane-li tento převod nebo tato přeměna Kupujícího formou rozdělení odštěpením dříve, než je uvedeno v předchozí větě tohoto bodu, pak se nejedná o výjimku z předkupního práva a ze zákazu zcizení a zatížení dle této Smlouvy, tj. dochází k porušení předkupního práva a zákazu zcizení sjednaného v tomto článku ze strany Kupujícího.

V rámci případné trojstranné smlouvy, podle které bude převedeno vlastnické právo k Předmětu převodu na Spřízněnou osobu, současně Kupující na Spřízněnou osobu postoupí odpovídající část této Smlouvy v části týkající se příslušné převáděné části Předmětu převodu. Spřízněná osoba tak vstoupí do právního postavení Kupujícího z příslušné části této Smlouvy, a tedy Prodávajícímu budou i vůči Spřízněné osobě zachována veškerá práva a nároky, která mohl nebo může uplatnit z této Smlouvy vůči Kupujícímu, a to včetně nároku na smluvní pokuty nebo na odstoupení.

Prodávající a Kupující prohlašují za nepochybné a nesporné, že v důsledku přeměny Kupujícího v souladu s bodem (iv) tohoto odstavce ta nástupnická společnost, která dle projektu přeměny bude vlastníkem Předmětu převodu nebo části Předmětu převodu, bude současně i nositelem všech práv a povinností z této Smlouvy na straně Kupujícího ve vztahu k Předmětu převodu nebo předmětné části Předmětu převodu dotčené rozdělením odštěpením.

Spřízněnou osobou se rozumí jakákoliv osoba, která je ovládaná Kupujícím, ovládá Kupujícího nebo je ovládána stejnou osobou jako Kupující ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích).

8. Prodávající se zavazuje, že v případě nutnosti poskytne Kupujícímu nejpozději do třiceti (30) dní od doručení žádosti k součinnosti veškerou nezbytnou součinnost k zřízení práv popsanych v odstavci 7 tohoto článku a jejich zápisu do katastru nemovitostí. V případě, že poskytnutí součinnosti bude vyžadovat rozhodnutí Rady města Ostravy a Rada města Ostravy nebude jednat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení žádosti Prodávajícímu, nebo bude-li jednat Rada města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Radě města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro akceptaci do dne konání nejbližší schůze Rady města Ostravy plus pět (5) pracovních dní. V případě, že poskytnutí součinnosti bude vyžadovat rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy a Zastupitelstvo města Ostravy nebude zasedat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení žádosti Prodávajícímu, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto Zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro akceptaci do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět (5) pracovních dní. Za účelem poskytnutí veškeré nezbytné součinnosti Prodávajícího pro účely zřízení zástavního práva k Předmětu převodu dle odst. 7 tohoto článku je Kupující povinen až po provedení Prověry dle čl. III. odst. 1 této Smlouvy a uzavření dodatku v intencích ustanovení čl. VII. odst. 5 této Smlouvy, a to za kumulativního splnění obou těchto podmínek, předložit návrh smlouvy o úvěru na financování úhrady Kupní ceny a Nákladů dle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy a na realizaci investičního záměru dle této Smlouvy, návrh zástavní smlouvy k Předmětu převodu v souladu s odst. 7 tohoto článku a návrh smlouvy o úschově, na jejímž základě budou finanční prostředky na úhradu Kupní ceny a Náklady dle čl. VI. odst. 1 této Smlouvy složeny bankou do úschovy. Smluvní strany předpokládají, že poté, co uvedené smlouvy budou všemi zúčastněnými projednány, budou uzavřeny v úzké časové souslednosti po sobě. Náklady

spojené se zřízením zástavního práva k Předmětu převodu dle odst. 7 tohoto článku, jakož i náklady spojené s úschovou dle předchozí věty tohoto odstavce, hradí Kupující.

9. V případě, že Kupující poruší svou povinnost (i) ze zákazu zcizení a/nebo (ii) ze zákazu zatížení dle tohoto článku, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě 20 dnů, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to v rozsahu k nemovité věci, k níž se porušení vztahuje, a k pozemkům a stavbám, které s nimi funkčně souvisí (příslušné funkční celky budou vymezeny v Harmonogramu), a Kupující je, bez ohledu na využití práva Prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, povinen zaplatit v každém jednotlivém případě Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30 % z kupní ceny jednotlivých nemovitých věcí, jichž se odstoupení týká, včetně DPH uvedené v čl. VI. této Smlouvy a v souladu s kupní cenou jednotlivých nemovitých věcí uvedenou v příloze č. 11 této Smlouvy.
10. V případě porušení povinností stanovených v tomto článku V. ze strany Prodávajícího, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to v celém rozsahu nebo částečném rozsahu, ale vždy ve vztahu k celku tvořícímu jednu či více ucelených etap dle Přehledu etap. Prodávající bude dále povinen, bez ohledu na využití práva Kupujícího od této Smlouvy v intencích tohoto odstavce odstoupit, uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním dané povinnosti. Právo na náhradu případně vzniklé újmy Kupujícího přesahující výši smluvní pokuty není ujednáním v tomto odstavci nijak dotčeno.
11. Zákaz zcizení a zatížení sjednaný v tomto článku k jednotlivým pozemkům, na nichž mají vznikat Objekty, a k pozemkům a stavbám, které s nimi funkčně souvisí (příslušné funkční celky spojené s jednotlivými Objekty budou vymezeny v Harmonogramu), bude zanikat postupně vždy ke dni vydání oprávnění k užívání Objektů budovaných na daných pozemcích v souladu s § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona a nejpozději zanikne dne 31. 12. 2028.
12. Předkupní právo, zákaz zcizení a zákaz zatížení uvedená v tomto článku jsou zřízena bezplatně.
13. Prodávající se zavazuje, že k výzvě Kupujícího vystaví Kupujícímu bez zbytečného odkladu (nejpozději do třiceti (30) dnů) potvrzení o zániku předkupního práva či zákazu zatížení a zcizení, popř. vystaví jiný doklad potřebný k výmazu těchto práv a ostatních věcných práv z katastru nemovitostí zřízených dle této Smlouvy, jakmile tato práva zaniknou. V případě, že vystavení potvrzení bude vyžadovat rozhodnutí Rady města Ostravy a Rada města Ostravy nebude jednat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení výzvy Prodávajícímu, nebo bude-li jednat Rada města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Radě města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro vystavení potvrzení do dne konání nejbližší schůze Rady města Ostravy plus pět (5) pracovních dní. V případě, že vystavení potvrzení bude vyžadovat rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy a Zastupitelstvo města Ostravy nebude zasedat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení výzvy Prodávajícímu, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto Zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro vystavení potvrzení do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět (5) pracovních dní.
14. Za porušení povinností Prodávajícího dle tohoto článku této Smlouvy se nepovažuje situace, kdy nesplnění kterékoliv povinnosti je výlučným důsledkem skutečností, které Prodávající nemohl ke dni uzavření této Smlouvy předvídat a k nimž svým jednáním nezavdal příčinu, tj. výlučným důsledkem změny právních předpisů, jednání Kupujícího či vyšší moci.

VI.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na celkové sjednané kupní ceně za Předmět převodu ve výši **224.260.878,15 Kč (slovy: dvě stě dvacet čtyři milionů dvě stě šedesát tisíc osm set sedmdesát osm korun českých patnáct haléřů) bez DPH, přičemž k této částce bude**

připočtena daň z přidané hodnoty v souladu s právními předpisy (dále jen „Kupní cena“). Součástí Kupní ceny jsou kupní ceny jednotlivých nemovitých věcí bez DPH, které jsou uvedeny v příloze č. 11 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást. K této sjednané Kupní ceně je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu vedlejší náklady ve výši 30.785.934,85 Kč (slovy: třicet milionů sedm set osmdesát pět tisíc devět set třicet čtyři korun českých osmdesát pět haléřů) bez DPH, přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v souladu s právními předpisy, sestávající z částek na vyhotovení studií, projektových dokumentací a dalších podkladů a činností nezbytných pro získání územního rozhodnutí (specifikovaných v příloze č. 13) a částky nákladů vynaložených Prodávajícím na nabytí pozemků (část Předmětu převodu) nad rámec ceny obvyklé (dále jen „Náklady“).

2. Sjednanou Kupní cenu a Náklady Kupující uhradí Prodávajícímu do 8 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se sjednané Kupní ceně uvedené v odst. 1 tohoto článku včetně Nákladů na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
3. V případě, že sjednaná Kupní cena a Náklady nebudou v plné výši a/nebo ve sjednané lhůtě dle odst. 2 tohoto článku zaplacená, se Smluvní strany dohodly, že uplynutím lhůty sjednané v odst. 2 tohoto článku vzniká Prodávajícímu právo na odstoupení od této Smlouvy, a to v celém rozsahu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud by příslušný správce daně odmítl Kupujícímu uznat, popř. vrátit (nadměrný) odpočet DPH z přijatých plnění z důvodu, že Předmět převodu (popř. jeho část) není stavebním pozemkem ve smyslu § 56 odst. 2 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nebo že je prodej Předmětu převodu (nebo jeho části, nebo Náklady) osvobozen od DPH, nebo by vydal rozhodnutí, v rámci něhož by bylo uvedeno, že prodej Předmětu převodu (popř. jeho částí nebo Náklady) je osvobozen od DPH, zavazuje se Prodávající bezodkladně vystavit opravný daňový doklad v souladu s § 43 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů a vrátit Kupujícímu částku odpovídající příslušné částce uhrazené DPH dle této Smlouvy, a to do 15 dní od obdržení potvrzeného opravného daňového dokladu. Výzva Kupujícího bude doložena příslušným rozhodnutím nebo vyjádřením správce daně. Smluvní strany se dále dohodly, že si poskytnou vzájemnou součinnost v případě jakéhokoliv správního řízení týkajícího se DPH ve vztahu k Předmětu převodu dle této Smlouvy.

VII.

Výstavba na Předmětu převodu

1. Kupující se touto Smlouvou zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v článku I. této Smlouvy a s věcným harmonogramem realizace záměru dle odst. 3 tohoto článku na Předmětu převodu postavit, tj. předložit Prodávajícímu poslední oprávnění k užívání v souladu s § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona, Objekty zamýšlené v rámci záměru dle této Smlouvy, a to ve lhůtě nejpozději do dne 31. 12. 2025, to znamená, že bude dosaženo 100% zastavěnosti celého Předmětu převodu dle věcného harmonogramu realizace záměru.
2. Smluvní strany se dohodly, že pořadí etap v Přehledu etap je pouze indikativní, nikoliv závazné, přičemž úmyslem Kupujícího je postupovat dle pořadí etap, jak je uvedeno v Přehledu etap, avšak Kupující je oprávněn realizovat svůj záměr dle libovolného pořadí etap, případně více etap souběžně.
3. Kupující se zavazuje, že do 4 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy předloží prodávajícímu konečnou verzi věcného harmonogramu realizace záměru (dále jen „Harmonogram“), který bude zpracován v souladu s Nabídkou, účelem této Smlouvy a Přehledem etap, přičemž Smluvní strany se výslovně dohodly, že Kupující nemusí dodržet Přehled etap co do rozvržení ploch v Rozvojové zóně Hrušov, avšak Harmonogram musí v jednotlivých etapách respektovat procentuální rozvržení typu budovaných Objektů (VTP, flexispace small business unit, lehký průmysl). Harmonogram bude obsahovat:

- a) specifikaci pozemků v jednotlivých etapách (výčtem příslušných parc.č.),
- b) uvedení plochy v m², která bude v jednotlivých etapách zastavěna Objekty, a procentuální rozvržení typu budovaných Objektů v jednotlivých etapách a
- c) slovně vyjádřený popis Objektů, včetně jejich orientačního grafického vyjádření, jež mají být realizovány v jednotlivých etapách.

Kupující se zavazuje ve fázi přípravy Harmonogramu tento předem projednat s Prodávajícím, a to alespoň 2x před jeho dokončením a předložením v souladu s větou první tohoto odstavce Smlouvy. Smluvní strany pro vyloučení pochybností potvrzují, že podoba a poloha jednotlivých Objektů může při jejich realizaci doznat změny oproti tomu, jak jsou předpokládány v Harmonogramu (který je z tohoto pohledu orientační), pokud se nebude jednat o změny celkové koncepce Harmonogramu a koncepce obsahu jednotlivých etap.

4. Nepředloží-li Kupující Harmonogram ve lhůtě do 4 měsíců v souladu s odst. 3 tohoto článku Smlouvy, má Prodávající právo od této Smlouvy v celém rozsahu odstoupit.
5. Smluvní strany se dohodly, že po předložení Harmonogramu ve lhůtě dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy, zahájí bez zbytečného odkladu jednání o uzavření dodatku k této Smlouvě, jímž upraví, případně doplní, tuto Smlouvu a odstraní vzniklé rozpory v návaznosti na obsah Harmonogramu, přičemž Harmonogram bude tvořit přílohu dodatku, potažmo této Smlouvy a bude její nedílnou součástí. Smluvní strany se dohodly, že dodatek bude uzavřen ve lhůtě do 3 měsíců od předložení Harmonogramu v souladu s odst. 3 tohoto článku Smlouvy. Nebude-li dodatek dle tohoto odstavce ve lhůtě 3 měsíců od předložení Harmonogramu, nejpozději však do úhrady Kupní ceny a Nákladů uzavřen z důvodů porušení povinností na straně Kupujícího (kam mj. nespadá, pokud Kupující odmítne navržený dodatek uzavřít pro nepřiměřené požadavky Prodávajícího jdoucích nad rámec této Smlouvy), má Prodávající právo od této Smlouvy v celém rozsahu odstoupit.
6. Pro jednotlivé etapy si Smluvní strany sjednaly následující dílčí termíny, přičemž uvedené pořadí etap v tomto odstavci je pořadím vztahujícím se k jakékoliv etapě uvedené v Přehledu etap, která bude realizována v pořadí dle tohoto odstavce, tj. nevztahuje se k etapě uvedené v Přehledu etap pod stejným pořadovým číslem:
 - 6.1 Smluvní strany se dohodly, že Kupující vyvine veškeré rozumně vyžadované úsilí k tomu, aby nejpozději do pěti (5) měsíců od uzavření této Smlouvy byla ze strany Kupujícího zpracována územní studie prověřující podmínky změn v území za účelem realizace záměru na Předmětu převodu a do 2 měsíců od zaregistrování územní studie byla ze strany Kupujícího zpracována dokumentace vlivů záměru na životní prostředí nezbytná pro oznámení záměru realizace záměru na Předmětu převodu a oznámí záměr pro posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA), vše nejpozději do 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Kupující se zavazuje informovat Prodávajícího o získání EIA nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ji získá.
 - 6.2 Kupující se zavazuje podat pro všechny etapy investičního záměru řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby Objektů, a to ve lhůtě do 15 měsíců od uzavření této Smlouvy nebo do 4 měsíců od vydání EIA (podle toho, co nastane později), Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízení uvedeném v tomto odstavci.
 - 6.3 Kupující se zavazuje podat řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k první etapě 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 5 let od uzavření této Smlouvy.
 - 6.4 Kupující se zavazuje podat ve vztahu k druhé a třetí etapě realizace investičního záměru řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu

k těmto etapám tak, aby k získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k těmto etapám došlo do 6 let od uzavření této Smlouvy.

- 6.5** Kupující se dále zavazuje podat ve vztahu k čtvrté a páté etapě realizace investičního záměru řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k těmto etapám tak, aby do 7 let od uzavření této Smlouvy bylo získáno oprávnění k užívání Objektů na pozemcích ve vztahu k těmto etapám.

Konstatuje se, že podáním řádné žádosti dle bodů 6.2 – 6.5 tohoto odstavce se rozumí podání úplné a řádné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.

Lhůty uvedené výše se prodlužují o dobu,

- i.** po kterou je příslušný úřad nebo dotčený orgán v prodlení s provedením daného úkonu ve smyslu správního řádu, stavebního zákona či jiného veřejnoprávního předpisu;
 - ii.** po kterou je v prodlení Prodávající s poskytnutím součinnosti dle této Smlouvy;
 - iii.** po kterou je Kupující omezen v realizaci záměru dle Nabídky, a to zejména nikoliv však výlučně z důvodu, kdy třetí osoba činí obstrukce, podá námítky či předběžná opatření bránící realizaci záměru dle Nabídky; nebo
 - iv.** po kterou Prodávající podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu nebo po kterou je Prodávající v prodlení se splněním jakékoliv podstatné povinnosti sjednané v této Smlouvě.
- 7.** Kupující je povinen písemně informovat Prodávajícího o podání žádostí, jak jsou uvedeny v odstavci 6 tohoto článku, vždy do 30 dní ode dne podání takovéto žádosti. Kupující je povinen písemně informovat Prodávajícího o získání pravomocného územního rozhodnutí dle odst. 6 tohoto článku, a to do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto územního rozhodnutí. Kupující je povinen předložit Prodávajícímu doklad prokazující oprávnění k užívání Objektů vystavených na Předmětu převodu v souladu s § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona, a to ve lhůtě do 30 dnů od získání oprávnění k užívání podle § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona.
- 8.** Smluvní strany se dohodly, že v případě, že v rámci příslušné etapy Kupující nepodá žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání Objektů v souladu s § 119 stavebního zákona nebo oprávnění k předčasnému užívání dle § 123 stavebního zákona, případně oprávnění ke zkušebnímu provozu dle § 124 stavebního zákona, a toto oprávnění nebude vydáno ani v dodatečném termínu jednoho roku po uplynutí termínu uvedeném v bodech 6.3 až 6.5 tohoto článku nebo toto povolení nebude podstatným způsobem v souladu (ledaže by takový případný nesoulad byl na základě případné písemné žádosti Kupujícího ze strany Prodávajícího předem písemně odsouhlasen, zejména v případech, kdy vydání oprávnění k užívání Objektů v souladu s § 119, § 123 nebo § 124 stavebního zákona dle odst. 6 tohoto článku jinak mohlo být z důvodu negativních stanovisek účastníků či dotčených subjektů tohoto řízení zamítnuto), a zároveň nedojde v daných lhůtách k naplnění alespoň jedné z následujících podmínek – a) vybudování a povolení užívání alespoň 70 % stavebních Objektů v rámci dané etapy, jež jsou specifikovány v Přehledu etap, nebo b) zajištění minimální úrovně zaměstnanosti pro danou etapu (tzn. 20 zaměstnanců / hektar), jak je vymezeno v čl. VIII. této Smlouvy:

8.1 z důvodů ležících na straně Kupujícího, bude Prodávající oprávněn odstoupit, a to

- a)** v případě první etapy realizace investičního záměru v rozsahu Předmětu převodu, který má být podle Přehledu etap zastavěn (a s ním funkčně souvisejících pozemků), a k jehož částem nebyla zahájena realizace výstavby (tzn. nedošlo k zahájení hrubých terénních prací), přičemž toto právo od této Smlouvy odstoupit může Prodávající využít ve lhůtě od uplynutí výše uvedeného dodatečného termínu v délce 1 roku do 90 dnů po uplynutí výše uvedeného dodatečného termínu v délce 1 roku, vždy však ve vztahu k příslušným etapám nejpozději do okamžiku zastavění 70 % ploch, jak je to uvedeno v Přehledu etap v dané etapě nebo zajištění minimální úrovně zaměstnanosti pro danou etapu (tzn. 20 zaměstnanců / hektar),

jak je vymezena v čl. VIII. této Smlouvy;

- b) v případě každé další etapy realizace investičního záměru v rozsahu Předmětu převodu, který má být podle Přehledu etap zastavěn v rámci dané etapy a všech ostatních následných etap (a s ním funkčně souvisejících pozemků), a k jehož částem nebyla zahájena realizace výstavby (tzn. nedošlo k zahájení hrubých terénních prací), přičemž toto právo odstoupit může Prodávající využít ve lhůtě od uplynutí výše uvedeného dodatečného termínu v délce 1 roku do 90 dnů po uplynutí výše uvedeného dodatečného termínu v délce 1 roku, vždy však ve vztahu k příslušným etapám nejpozději do okamžiku zastavění 70% ploch, jak je to uvedeno v Přehledu etap v dané etapě nebo do okamžiku zastavění ploch v celém Předmětu převodu, tak že budou zastavěny plochy odpovídající 70% všech ploch k zastavění, nebo zajištění minimální úrovně zaměstnanosti pro danou etapu (tzn. 20 zaměstnanců / hektar), jak je vymezena v čl. VIII. této Smlouvy.

Smluvní strany sjednávají, že právo Prodávajícího na odstoupení od této Smlouvy dle bodu 8.1 se neuplatní v případě (i) zrušení daného povolení nebo souhlasu poté, co již nabyl právní moci, (ii) nebo pokud bude výše minimální úrovně zaměstnanosti pro dotčenou etapu (v rámci které vznikl důvod k odstoupení od Smlouvy) splněna spolu s výší zaměstnanosti v rámci jakékoli jiné etapy (nad rámec minimální požadované zaměstnanosti pro příslušnou etapu, kde je minimální výše zaměstnanosti překročena).

8.2 Kupující je povinen, pokud Prodávající nevyužije práva Prodávajícího od této Smlouvy v intencích tohoto článku odstoupit, v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedených v odst. 6, bodech 6.3 – 6.5 tohoto článku uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30% z kupní ceny jednotlivých pozemků, na nichž nevznikly Objekty a pozemků a staveb, které s nimi funkčně souvisí a jichž se porušení týká, včetně DPH uvedené v článku VI. této Smlouvy a v souladu s kupní cenou jednotlivých nemovitých věcí uvedenou v příloze č. 11 této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Prodávající nevyužije svého práva od této Smlouvy v intencích předcházející věty tohoto odstavce odstoupit a v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedených v odst. 6 bodech 6.3 – 6.5 využije pouze své právo na úhradu smluvní pokuty, bude mu svědčit právo na odstoupení, a to uplynutím 2 (dvou) let od okamžiku, kdy vzniklo (nevyužitě, resp. zaniklé) právo odstoupit podle bodu 8.1 písm. a) nebo b) tohoto článku.

9. Smluvní strany se dále dohodly, že aby bylo možné realizovat investiční záměr a dodržet dílčí termíny sjednané v tomto článku, zavazuje se Prodávající na písemnou žádost Kupujícího poskytnout veškerou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, zejména:

- 9.1.1 při jednání s orgány veřejné moci ohledně získání povolení, vyjádření, stanovisek dotčených orgánů nezbytných k realizaci záměru Kupujícího, zejména udělit Kupujícímu souhlas s navrhovaným stavebním záměrem v souladu s § 184a stavebního zákona, který bude mít Kupující právo použít v rámci řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektů v rámci jednotlivých etap realizace záměru dle Harmonogramu a v rámci řízení o vydání stavebního povolení pro realizaci stavby Objektů v rámci jednotlivých etap realizace záměru dle Harmonogramu nebo v rámci společného územního a stavebního řízení, popř. souvisejících řízení, a učinit jakékoliv další úkony, které lze po Prodávajícím spravedlivě požadovat, potřebné pro vydání jakéhokoliv souhlasu, vyjádření, prohlášení, povolení související s umístěním, výstavbou a užíváním Objektů v rámci jednotlivých etap realizace záměru dle Harmonogramu;
- 9.1.2 při jednání se subjekty, jež mají na Předmětu převodu umístěnu dopravní a technickou infrastrukturu či jiné objekty, která již není funkční nebo brání realizaci záměru Kupujícího tak, aby došlo k jejich odstranění či přeložení včetně případného odstranění stávajícího souvisejícího zatížení zapsaného v katastru nemovitostí;

- 9.1.3 při jednání se subjekty, jež mají na Předmětu převodu umístěnou dopravní a technickou infrastrukturu či jiné objekty, které jsou funkční a měly by sloužit pro realizaci záměru Kupujícího, nebo se subjekty, jež by měly mít na Předmětu převodu umístěnou dopravní či technickou infrastrukturu nezbytnou pro realizaci záměru Kupujícího na Předmětu převodu;
- 9.1.4 při odstranění a výmazu zatížení, která již zanikla a nebyla vymazána z katastru nemovitostí či zatížení, která brání realizaci záměru Kupujícího;
- 9.1.5 ke změně územní studie nebo územního plánu, pokud bude taková změna nutná k realizaci záměru dle této Smlouvy, a v rámci všech řízení, která se budou týkat realizace záměru dle této Smlouvy.
- 9.2** V případě, že poskytnutí součinnosti bude vyžadovat rozhodnutí Rady města Ostravy a Rada města Ostravy nebude jednat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení žádosti prodávajícímu, nebo bude-li jednat Rada města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Radě města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro akceptaci do dne konání nejbližšího jednání Rady města Ostravy plus pět (5) pracovních dní. V případě, že poskytnutí součinnosti bude vyžadovat rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy a Zastupitelstvo města Ostravy nebude zasedat v období následujících třiceti (30) dnů od doručení žádosti prodávajícímu, nebo bude-li zasedat Zastupitelstvo města Ostravy, avšak již nebude možné z časových či jiných důvodů příslušný materiál k rozhodnutí Zastupitelstva města Ostravy tomuto Zastupitelstvu města Ostravy předložit, prodlužuje se termín pro akceptaci do dne konání nejbližšího zasedání Zastupitelstva města Ostravy plus pět (5) pracovních dní.
- 9.3** Neposkytne-li Prodávající Kupujícímu součinnost dle odst. 9 tohoto článku, a to ani v dodatečně lhůtě poskytnuté Kupujícím, která nebude kratší jak 30 dní, je Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to v celém rozsahu nebo v rozsahu ve vztahu k etapě, k níž se vztahovala daná součinnost, a Prodávající je povinen uhradit Kupujícímu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou včetně ušlého zisku. Prodávající bude dále povinen, bez ohledu na využití práva Kupujícího od této Smlouvy v intencích tohoto odstavce odstoupit, zaplatit Kupujícímu v případě porušení jakékoliv z povinností stanovených v tomto článku VII. smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním dané povinnosti.
- 9.4** Prodávající prohlašuje, že pokud vybuduje Kupující na Předmětu převodu jakékoli infrastrukturní síť, na které se bude připojovat Prodávající, projedná Prodávající s Kupujícím možnost participace na adekvátní části nákladů na vybudování a provoz dané infrastruktury.
- 9.5** Prodávající vyvine maximální možné úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat, aby od doby uvedení do provozu prvního z Objektů v Rozvojové zóně Hrušov bylo do Rozvojové zóny Hrušov zajištěno pravidelné spojení prostředky městské hromadné dopravy, a to s dostatečnou frekvencí připojení. Prodávající bere na vědomí, že dostatečné napojení Rozvojové zóny Hrušov na městskou hromadnou dopravu je podmínkou splnění závazků zaměstnanosti podle této Smlouvy. Ustanovení věty první a druhé tohoto bodu platí pouze a jen za předpokladu, že Kupující v dostatečném předstihu před plánovaným uvedením do provozu prvního z Objektů v Rozvojové zóně Hrušov zajistí na své náklady a odpovědnost vybudování základní infrastruktury pro zajištění pravidelného spojení prostředky městské hromadné dopravy, popř. zajistí další nezbytné předpoklady stanovené právní řádem České republiky pro zajištění dopravního spojení prostředky městské hromadné dopravy v Rozvojové zóně Hrušov.

VIII.

Závazek zaměstnanosti

1. Kupující se zavazuje vytvořit minimální počet 20 pracovních míst na hektar Předmětu převodu, tj. minimálně 703 pracovních míst celkem. Po dokončení poslední etapy realizace investičního záměru dle Přehledu etap se Kupující zavazuje vytvořit (spolu s již vytvořenými pracovními místy) min. počet 703 pracovních míst celkem, přičemž z toho počtu budou alespoň 200 pracovních míst tvořit pracovní místa s vyšší přidanou hodnotou v rámci vědecko-technologického parku, tj. místa obsazena zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním bakalářského či magisterského stupně vykonávajícími pracovní činnost v oborech strategických služeb, v technologických centrech nebo v oblasti výzkumu vývoje a inovací. 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.

2. Kupující se zavazuje k udržení minimálního počtu 703 pracovních míst v Objektech na Předmětu převodu podle odstavce 1 tohoto článku obsazených zaměstnanci v intencích dle odstavce 1 tohoto článku po dobu 2 let od rozhodného dne pro závazek zaměstnanosti.
3. Kupující bude povinen vždy po dobu závazku k udržení minimálního počtu pracovních míst v Objektech na Předmětu převodu podle odstavce 2 tohoto článku písemně informovat Prodávajícího o počtu pracovních míst v Objektech obsazených zaměstnanci k prvnímu dni měsíce června a k prvnímu dni měsíce prosince a tyto informace doložit výkazy předkládanými orgánům správy daní a České správě sociálního zabezpečení tak, aby nedošlo k porušení předpisů týkající se ochrany osobních údajů. Pro účely případné sankce podle odst. 5 se však berou v úvahu pouze údaje k prvnímu dni měsíce prosince daného roku.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud Kupující nesplní svůj závazek uvedený v odstavci 1 tohoto článku, tj. vytvoření 703 pracovních míst (bez ohledu na to, jaké budou tato pracovní místa povahy) k 31. 12. 2028 dle odstavce 1 tohoto článku, bude Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu vypočtenou podle následujícího vzorce:

$$\text{Smluvní pokuta (Kč)} = [P_{(V)} \times (703 - NZ_{(V)})]$$

kde

$P_{(V)}$ je 60.000,00 Kč; a

$NZ_{(V)}$ je skutečný počet obsazených pracovních míst zaměstnanci.

5. V případě každého jednotlivého porušení povinností Kupujícím stanovené v odstavci 2 tohoto článku, bude Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu za každé sledované období vypočtenou podle následujícího vzorce:

$$\text{Smluvní pokuta (Kč)} = [P_{(V)} \times (703 - NZ_{(V)})]$$

kde

$P_{(V)}$ je 20.000,00 Kč; a

$NZ_{(V)}$ je skutečný počet obsazených pracovních míst zaměstnanci.

6. Za porušení povinností Kupujícího dle čl. VIII. této Smlouvy se nepovažuje situace, kdy nesplnění kterékoliv povinnosti je výlučným důsledkem skutečností, které Kupující nemohl ke dni uzavření této Smlouvy předvídat a k nimž svým jednáním nezavdal příčinu, tj. výlučným důsledkem rozhodnutí veřejnoprávního orgánu, jednání Prodávajícího či vyšší moci.

IX.

Odstoupení od Smlouvy

1. Kupující je oprávněn od této Smlouvy (zcela nebo zčásti ve vztahu k jednotlivým nerealizovaným etapám dle Harmonogramu) odstoupit v následujícím případě a v případech sjednaných na jiných místech této Smlouvy:
 - 1.1 v celém rozsahu, pokud Kupující z objektivních důvodů nezíská pravomocné územní rozhodnutí na umístění 70 % staveb Objektů na pozemcích Předmětu převodu odpovídající všem etapám realizace záměru ani do 24 měsíců od podpisu této Smlouvy;
 - 1.2 v celém rozsahu nebo v rozsahu jednotlivých nerealizovaných etap, pokud by na/v/pod Předmětu převodu byla umístěna stavba (nemovitá věc), stavební konstrukce, která nemá charakter nemovité věci, jakákoliv dočasná stavba, stavba na více pozemcích, podzemní stavba, ani jiná nemovitá věc, jež není předmětem zápisu v katastru nemovitostí, s výjimkou technické a dopravní infrastruktury, na jejíž existenci (umístění) byl Kupující v této Smlouvě upozorněn, ve vlastnictví Prodávajícího nebo ve vlastnictví třetích osob a která by bránila naplnění účelu této Smlouvy v rámci jednotlivé etapy;
 - 1.3 v celém rozsahu nebo v rozsahu jednotlivých nerealizovaných etap, pokud na Předmětu převodu nebo pod ním budou objeveny jakékoliv další negativní dopady činností vykonávaných v minulosti na Předmětu převodu nebo ekologická zátěž, jak je definovaná v čl. IV. odst. 5 písm. i) této Smlouvy, či další nadzemní a/nebo podzemní vedení inženýrských sítí, jiné funkční či nefunkční rozvody, objekty a/nebo komunikace, či předměty pod povrchem s výjimkami uvedenými v čl. II. této Smlouvy a které by bránily naplnění účelu této Smlouvy v rámci jednotlivé etapy.
2. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od této Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany jsou v případě odstoupení od této Smlouvy povinny si vzájemně vrátit vše, co si do okamžiku účinků odstoupení na základě této Smlouvy poskytly, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, přičemž odstoupením od této Smlouvy se závazek zrušuje od počátku v souladu s § 2004 odst. 1 občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení zakládající smluvní pokuty zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od této Smlouvy některou ze Smluvních stran.
3. V případě, že některá ze Smluvních stran od této Smlouvy odstoupí nebo Prodávající využije nabídku předkupního práva nebo dojde ke zrušení této Smlouvy, a to aniž bude zahájena stavba Objektů na Předmětu převodu, Kupující se zavazuje sdělit příslušnému stavebnímu úřadu, že upustil od záměru v intencích této Smlouvy, na který se vztahuje pravomocné územní rozhodnutí pro Kupujícího jakožto žadatele, a dále, v případě již vydaného stavebního povolení příslušnému stavebnímu úřadu oznámit, že od provedení záměru v intencích této Smlouvy, na který je vydáno pravomocné stavební povolení pro Kupujícího jakožto stavebníka, upouští, a to v každém případě ve lhůtě do 60 dnů od pozbytí vlastnického práva Kupujícího k pozemku/pozemkům Předmětu převodu. V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním jakékoliv povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce.
4. V případě, že by došlo k přijetí nabídky předkupního práva Prodávajícím nebo k odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím nebo ke zrušení této Smlouvy, je Kupující povinen zajistit zánik všech věcných práv zřízených ve prospěch Kupujícího a/nebo jiných osob a zatěžujících pozemek/pozemky Předmětu převodu či jeho část či zánik jiné závady (v intencích § 1107 občanského zákoníku) vztahující se k pozemku/pozemkům Předmětu převodu zřízených po uzavření této Smlouvy včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 150 dnů od doručení oznámení příslušné smluvní straně o využití tohoto předkupního práva a úhradě odpovídající kupní ceny Kupujícímu, resp. o odstoupení od této Smlouvy Prodávajícím či Kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na služebnosti nebo podobná zatížení zatěžující pozemek/pozemky Předmětu

převodu ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí nebo jiných osob, pokud takové služebnosti / jiná zatížení byly zřízeny bez ohledu na osobu a zájmy Kupujícího). V případě nesplnění jakékoliv povinnosti Kupujícího uvedené v tomto odstavci je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti Kupujícího vyplývající z tohoto odstavce, ledaže k takovému nesplnění došlo v důsledku neposkytnutí součinnosti nebo porušení jiné povinnosti Prodávajícího.

5. Smluvní strany konstatují, že všechny případy porušení povinností, na základě nichž má smluvní strana právo zrušit tuto Smlouvu odstoupením, jsou považovány za podstatné porušení této Smlouvy, stav nastalý po porušení povinnosti danou stranou je ve zřejmém rozporu s účelem Smlouvy a se zájmy odstupujícího, přičemž za takových okolností by odstupující tuto Smlouvu neuzavřel, tudíž již nemůže mít zájem na pokračování právního vztahu založeného touto Smlouvou.
6. Smluvní strany se dohodly, že právo na vrácení Kupní ceny dle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy však bude Kupujícímu náležet v případě splnění podmínky, že pozemek/pozemky Předmětu převodu nebudou zatíženy jakýmkoli právem uvedeným v odstavci 4 tohoto článku, zřízeným na základě či v souladu či v souvislosti s právním jednáním Kupujícího, přičemž toto právo (včetně výmazu z katastru nemovitosti) zanikne následkem právního jednání Kupujícího nebo třetí osoby, vždy však tak, že Prodávající nebude do výmazu tohoto práva povinen ze svého nic plnit v souvislosti s uspokojením zajištěné pohledávky včetně příslušenství.
7. Hovoří-li se v této Smlouvě o odstoupení od Smlouvy, vždy je míněno právo odstoupit od celé Smlouvy nebo její části, pokud to povaha Smlouvy připouští. Rozhodující je v tomto případě vůle a její projev na straně té smluvní strany, která právo na odstoupení od Smlouvy vykonává.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré lhůty sjednané v této Smlouvě pro splnění povinností Kupujícího se prodlužují, pokud dojde k podstatné změně podmínek předpokládaných v rámci této Smlouvy (v právním, obchodním, finančním, ekonomickém nebo faktickém ohledu), přičemž pokud v důsledku takové změny nebude možné po dobu alespoň jednoho roku realizovat záměr Kupujícího, je Kupující oprávněn vyzvat Prodávajícího k uzavření dodatku k této Smlouvě, jímž budou upraveny příslušné lhůty pro splnění povinností. Pokud se Smluvní strany na dodatku nedohodnou ani do tří (3) měsíců od zahájení jednání, je každá smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit, a to v rozsahu doposud nezahájených etap. Po dobu trvání překážky a jednání Smluvních stran o dodatku není Kupující v prodlení se splněním povinností dle této Smlouvy.
9. V případě odstoupení od této Smlouvy nebo její části ze strany Prodávajícího má Kupující nárok na vrácení kupní ceny za jednotlivé nemovité věci dle přílohy č. 11. této Smlouvy.

X.

Odevzdání Předmětu převodu a nabytí vlastnického práva

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu převodu dojde do 30 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí. O odevzdání a převzetí Předmětu převodu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. Za Prodávajícího Předmět převodu odevzdá a písemný předávací protokol podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec zařazený do téhož odboru.
2. Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu dle této Smlouvy vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu. Do té doby jsou Smluvní strany svými projevy vůle vázány.
3. Návrh na vklad 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 obdrží od banky, ve které mají být složeny finanční prostředky na úhradu Kupní ceny a Nákladů v souladu se smlouvou o úschově (viz čl. V. odst. 8 této Smlouvy) písemné sdělení, že u této banky jsou uloženy finanční prostředky v souladu se smlouvou o úschově a zároveň bude mezi Prodávajícím a Kupujícím uzavřen dodatek k této Smlouvě v souladu s čl. VII. odst. 5 této Smlouvy, přičemž obě tyto podmínky musí být splněny současně. Náklady spojené s vkladovým řízením uhradí Kupující. 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.

4. V případě, že katastrální úřad svým rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k pozemku/pozemkům Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího a/nebo na vklad předkupního práva ve prospěch Prodávajícího a/nebo na vklad zákazu zcizení a zatížení zřízeného jako práva věcného zamítne, zavazují se Smluvní strany vzájemnou součinností nejpozději do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí k odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu a uzavřou novou kupní smlouvu o témže obsahu s tím, že tato nová kupní smlouva nebude obsahovat důvod, pro který došlo k zamítnutí návrhu a podají nový návrh na vklad vlastnického práva k pozemku/pozemkům Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího a/nebo na vklad předkupního práva a/nebo vklad zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Prodávajícího. Neposkytne-li Prodávající Kupujícímu nebo Kupující Prodávajícímu dostatečnou součinnost k odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu, je druhá smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit a smluvní strana, která tuto součinnost neposkytla, je povinna uhradit smluvní pokutu ve výši 10 % z Kupní ceny uvedené v čl. VI. odst. 1 této Smlouvy.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této Smlouvy 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 této Smlouvy do registru smluv zajistí Prodávající. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat, bez souhlasu druhé smluvní strany.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany se dohodly, že pro tento svůj právní vztah, založený touto Smlouvou, vylučují použití ustanovení § 1765 a § 1788 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah této Smlouvy, 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.
8. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost

této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.

9. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, sjednávají si Smluvní strany dobu splatnosti plateb na 30 kalendářních dnů.
10. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží 3 vyhotovení, Kupující obdrží 1 vyhotovení a jedno vyhotovení bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

XII.

Doložka platnosti

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:
2. O záměru Prodávajícího prodat Předmět převodu podle této Smlouvy rozhodlo zastupitelstvo města dne 20. 6. 2018 svým usnesením č. 2320/ZM1418/36.
3. Záměr obce prodat Předmět převodu dle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 21. 6. 2018 do 11. 7. 2018.
4. O prodeji Předmětu převodu a o uzavření této Smlouvy na straně Prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města dne 19. 9. 2018 svým usnesením č. 2420/ZM1418/37.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Předmět převodu - soupis nemovitých věcí - pozemků (část pozemku) včetně geometrického plánu č. 1421-118/2018 vyhotoveného pro k.ú. Hrušov v roce 2018

Příloha č. 2 – Výkres Územního plánu města Ostravy zahrnující území Rozvojové zóny Hrušov

Příloha č. 3 – Regulativ lehkého průmyslu Územního plánu města Ostravy

Příloha č. 4 - Regulativ ochrany zeleně Územního plánu města Ostravy

Příloha č. 5 - Územní studie ÚS 10/I-01/2016

Příloha č. 6 - Vymezení ploch A, B a C

Příloha č. 7 – Výkres Územního plánu města Ostravy s veřejně prospěšnými stavbami a veřejně prospěšnými opatřeními

Příloha č. 8 – Seznam správních rozhodnutí a dokumentace vztahující se k Rozvojové zóně Hrušov

Příloha č. 9 – List vlastnictví č. 801 pro katastrální území Hrušov, obec Ostrava

Příloha č. 10 – Přehled etap

Příloha č. 11 – Stanovení kupních cen jednotlivých nemovitých věcí

Příloha č. 12 – Seznam předané dokumentace

Příloha č. 13 – Inventurní soupis proinvestovaných prostředků – studie, projektových dokumentací a dalších podkladů a činností nezbytných pro získání územního rozhodnutí

Příloha č. 14 - Dokumentace vztahující se k Rozvojové zóně Hrušov k převodu

PODPISY NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ

Za Prodávajícího

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Tomáš Macura, MBA
primátor

Za Kupujícího

Datum: _____

Místo: _____

Ing. Dušan Kastl
jednatel