

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
725	05	01111
<small>101 000 000</small>	<small>000</small>	<small>111 000</small>

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ A O NÁJMU POZEMKŮ

mezi těmito účastníky

Statutárním městem Opava

- a -

Opava Development Company, a.s.

OBSAH

Článek		Strana
Článek I.	Definice a výklad pojmů	3
Článek II.	Předmět Smlouvy	8
Článek III.	Doba trvání	10
Článek IV.	Kupní cena	10
Článek V.	Práva a povinnosti Stran	11
Článek VI.	Odstoupení od Smlouvy	17
Článek VII.	Doručování	20
Článek VIII.	Závěrečná ustanovení	20
Příloha č. 1		
Příloha č. 2		
Příloha č. 3		
Příloha č. 4		
Příloha č. 5		
Příloha č. 6		
Příloha č. 7		

Tato **Smlouva o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené Ing. Zbyňkem Stanjurou, primátorem města

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

- a -

Opava Development Company, a.s., IČ 26704277, se sídlem Praha 2, Belgická 20/276, PSČ 12000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně]

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

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

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Budoucí prodávající je výlučným vlastníkem Pozemků, které jsou vhodné k stavebnímu využití a na nichž má zájem podporovat podnikatelskou činnost a přispět tím k rozvoji Statutárního města Opava;
- (B) Budoucí kupující má zájem za stávající situace uskutečnit na Pozemcích svůj podnikatelský záměr ve formě vybudování a realizace určitého Projektu; a
- (C) Budoucí kupující má za účelem realizace Projektu zájem koupit od Budoucího prodávajícího Pozemky a Budovy za podmínek uvedených níže a Budoucí prodávající má zájem za podmínek uvedených níže Budoucímu kupujícímu Pozemky a Budovy prodat,

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

Článek I. Definice a výklad pojmů

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

"Banka" znamená financující banku, tj. subjekt oprávněný podle bankovní licence vydané ČNB nebo podle jiného oprávnění působit jako banka na území ČR, poskytující peněžité prostředky pro realizaci Projektu;

"Bankovní záruka" znamená bankovní záruku (nebo jednotlivé bankovní záruky vystavované opakovaně bez přerušení zajištění) s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2011 vystavenou Bankou, či jakoukoliv jinou bankou, za účelem zajištění nároku Budoucího prodávajícího na úhradu Kupní ceny Budoucím kupujícím, kterou se zaváže uspokojit nárok Budoucího prodávajícího, pokud Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu, nebo její část, přičemž výše peněžité částky, do které se Banka, či jakákoliv jiná banka, zaváže uspokojit nárok Budoucího prodávajícího proti Budoucímu kupujícímu, bude nejméně 15.000.000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých);

"Bankovní záruka na Budovy" znamená bankovní záruku (nebo jednotlivé bankovní záruky vystavované opakovaně bez přerušení zajištění) s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2011 vystavenou Bankou, či jakoukoliv jinou bankou, za účelem zajištění nároku Budoucího prodávajícího na úhradu Kupní ceny za Budovy Budoucím kupujícím, kterou se zaváže uspokojit nárok Budoucího prodávajícího, pokud Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu za Budovy, nebo její část, přičemž výše peněžité částky, do které se Banka, či jakákoliv jiná banka, zaváže uspokojit nárok Budoucího prodávajícího proti Budoucímu kupujícímu, bude nejméně ve výši 7.000.000,- Kč (slovy sedm milionů korun českých);

"Budovy" znamená následující nemovitosti: budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, obě nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Budoucí prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených budov tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy);

"Demoliční povolení" znamená následující pravomocné rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem – tj. Odborem výstavby Magistrátu města Opava: (i) povolení k odstranění staveb – Budov; anebo (ii) stavební povolení – vydané ke stavebním úpravám Budov a realizaci části Projektu v územním rozsahu Budov;

"Doba trvání" znamená dobu trvání této Smlouvy uvedenou v Článku III. odstavci 3.1 této Smlouvy;

"Kolaudace Projektu" znamená den doručení kolaudačního rozhodnutí, kterým se povoluje užívání staveb tvořících Projekt, poslední ze Stran této Smlouvy;

"Kupní cena"	má význam, který jí přísluší podle Článku IV. odstavce 4.1 této Smlouvy;
"Kupní cena za Budovy"	znamená tu část Kupní ceny, která bude určena na základě znaleckého posudku vypracovaného podle instrukcí obou Stran na účet Budoucího kupujícího a kterou Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za nabytí vlastnického práva k předmětu převodu podle Kupní smlouvy na Budovy;
"Kupní cena za Pozemky"	znamená tu část Kupní ceny, která bude připadat na Pozemky, resp. jejich části dle Zaměření Projektů;
"Kupní smlouva na Pozemky"	znamená kupní smlouvu o koupi Pozemků, příp. jejich částí, jež bude uzavřena mezi Budoucím prodávajícím, jako prodávajícím, a Budoucím kupujícím, jako kupujícím, dle podmínek této Smlouvy, a na základě které Budoucí kupující nabude od Budoucího prodávajícího vlastnické právo k Pozemkům, příp. jejich částem (znění kupní smlouvy obsahující podstatné náležitosti tvoří část 2A přílohy č. 2 této Smlouvy, s tím, že obsah smlouvy bude Stranami doplněn a upraven v Době trvání po Zaměření Projektů);
"Kupní smlouva na Budovy"	znamená kupní smlouvu o koupi Budov a dále té části Pozemků, která je výše uvedenými Budovami zastavěná anebo s nimi podle úsudku Stran funkčně souvisí, jež bude uzavřena mezi Budoucím prodávajícím, jako prodávajícím, a Budoucím kupujícím, jako kupujícím, dle podmínek této Smlouvy, a na základě které Budoucí kupující nabude od Budoucího prodávajícího vlastnické právo k Budovám a té části Pozemků, která je výše uvedenými budovami zastavěná anebo s nimi podle úsudku Stran funkčně souvisí (znění kupní smlouvy obsahující podstatné náležitosti tvoří část 2B přílohy č. 2 této Smlouvy, s tím, že obsah smlouvy bude Stranami doplněn a upraven v Době trvání po nabytí právní moci Demoličního povolení). Strany se dohodly, že pokud to bude nezbytné či vhodné (zejména protože předmětem převodu budou pouze části parcel), pak přesný rozsah té části Pozemků, která bude předmětem převodu podle Kupní smlouvy na Budovy, bude vymezen geometrickým plánem vypracovaným před uzavřením Kupní smlouvy na Budovy na náklady Budoucího kupujícího a odsouhlaseným Budoucím prodávajícím;
"Nájemné"	znamená částku ve výši 15,- Kč/m ² /rok (slovy patnáct korun českých za metr čtvereční pronajatého pozemku ročně), kterou je Budoucí kupující povinen hradit Budoucímu prodávajícímu za užívání Předmětu nájmu ode dne uzavření této Smlouvy do dne věcněprávních účinků převodu vlastnického práva dle Kupní smlouvy na Pozemky, nebo do skončení Doby trvání, podle toho, která skutečnost nastane dříve;
"Nemovitosti"	znamená společně Pozemky a Budovy;

- "Projekt"** znamená takový projekt výstavby residenčního anebo komerčního centra umístěného na Pozemcích, příp. jejich příslušné části, který bude odpovídat podnikatelskému záměru Budoucího kupujícího a bude vycházet z objemové studie prezentované Zastupitelstvu Statutárního města Opava dne 21. 6. 2005, která tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy. Strany prohlašují, že si uvědomují, že v průběhu realizace Projektu bude docházet k určitým změnám Projektu vyplývajícím z jednání Budoucího kupujícího s dotčenými orgány veřejné správy a z ekonomického prostředí. Strany se dohodly, že vydání Územního rozhodnutí či Stavebního povolení, či projednání a schválení jejich změn ze strany Statutárního města Opava, znamená projednání a schválení Projektu, či jeho změn Budoucím prodávajícím. Jiné podstatné změny Projektu než změny Projektu uskutečněné způsoby výše uvedenými, je Budoucí kupující oprávněn učinit až poté, co tyto podstatné změny odsouhlasí Budoucí prodávající. Budoucí prodávající bere na vědomí, že Projekt může být v důsledku podmínek financování Projektu Bankou realizován v postupných fázích, tj. po jednotlivých částech, a prohlašuje, že takový způsob realizace není v rozporu s jeho záměry a takový způsob realizace akceptuje za podmínky, že realizace Projektu bude provedena ve lhůtách touto Smlouvou stanovených;
- "Předmět nájmu"** znamená ty části Pozemků, jak jsou přibližně barevně ohraničeny na snímku katastrální mapy v příloze č. 6 této Smlouvy. Strany se dohodly, že pro účely stanovení Nájemného do doby uzavření Kupní smlouvy na Budovy činí výměra Předmětu nájmu 8.250 m² (slovy osm tisíc dvě stě padesát metrů čtverečních);
- "Smlouva o zřízení zástavního práva"** znamená smlouvu o zřízení zástavního práva k Pozemkům ve prospěch Banky, která bude uzavřena podle Článku V. odstavce 5.3 písm. (d) této Smlouvy mezi Bankou, jako zástavním věřitelem, a Budoucím prodávajícím, jako zástavcem, za účelem zajištění splnění závazků Budoucího kupujícího spojených s poskytnutím financování realizace Projektu vůči Bance;
- "Smlouva o zřízení zástavního práva k Budovám"** znamená smlouvu o zřízení zástavního práva k Budovám ve prospěch Banky, která bude uzavřena podle Článku V. odstavce 5.3 písm. (f) této Smlouvy mezi Bankou, jako zástavním věřitelem, a Budoucím prodávajícím, jako zástavcem, za účelem zajištění splnění závazků Budoucího kupujícího spojených s poskytnutím financování realizace Projektu vůči Bance;
- "Stavební povolení"** znamená pravomocné stavební povolení pro realizaci Projektu na Pozemcích;

"Nepříznivé okolnosti"

znamená okolnost, či okolnosti, nastalé z důvodů nikoliv na straně Budoucího kupujícího nebo jeho kontrahentů, které zapříčiní, že územní, stavební, kolaudační anebo jiné správní řízení spojené s realizací Projektu, anebo realizační práce na Projektu nebudou moci být včas zahájeny, nebudou moci plynule pokračovat či budou přerušeny či zastaveny. Takové okolnosti budou zahrnovat zejména jakékoliv archeologické nálezy a následně prováděné průzkumy s takovým nálezem spojené;

"Nevratné změny"

znamená faktické změny na Nemovitostech provedené Budoucím kupujícím, související s výstavbou Projektu a neumožňující uvedení Nemovitostí v předešlý stav. Pro odstranění pochybností se Strany dohodly, že Nevratnými změnami nejsou zejména geologicko-inženýrské sondy v Pozemcích, či provedení prací souvisejících se zjišťováním stavu Budov, či stavu a umístění infrastruktury v Pozemcích;

"Pozemky"

znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.923 m², pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m², pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m², pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m², část pozemku parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře přibližně 1.750 m², pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², a pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Budoucí prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených pozemků tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy), případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnutы a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu. Strany berou na vědomí, že u pozemku parc.č. 239/1 – ostatní plocha, dojde ke změně jeho hranic, příp. změně jeho výměry, a to v důsledku uzavření směnné smlouvy mezi Statutárním městem Opava a Českou republikou – Ministerstvem zemědělství České republiky, na jejímž základě dojde ke směně části pozemku parc.č. 239/1 za část pozemku parc.č. 256/1, přičemž výměra každého ze směňovaných pozemků činí cca 35 m². Směnu výše uvedených pozemků schválilo zastupitelstvo Statutárního města Opava dne 22. 2. 2005, usnesením číslo 335/19 ZM 05 odst. 1 písm. s). Součástí přílohy č. 3 je náčrt znázorňující směnu výše uvedených pozemků.;

"**Územní rozhodnutí**" znamená pravomocné územní rozhodnutí pro realizaci Projektu na Pozemcích;

"**Záloha**" znamená částku vypočtenou jako 15.000.000,- Kč (slovy patnáct milionů korun českých) *minus* Kupní cena za Budovy (pokud tato již bude uhrazena před podpisem Smlouvy o zřízení zástavního práva);

"**Záloha na Budovy**" znamená částku ve výši 7.000.000,- Kč (slovy sedm milionů korun českých); a

"**Zaměření Projektu**" znamená přesný výpočet ploch Pozemků, tj. ploch pozemků zastavěných stavbami Projektu a souvisejících pozemků, které budou podle dohody obou Stran nezbytné k zachování funkčnosti celého Projektu a které se stanou předmětem převodu podle Kupní smlouvy na Pozemky na základě jejich geodetického zaměření provedeného podle instrukcí obou Stran na účet Budoucího kupujícího. Zaměření Projektu je v souladu s dohodou s Budoucím prodávajícím povinen zabezpečit Budoucí kupující nejpozději do Kolaudace Projektu.

Článek II. Předmět Smlouvy

2.1 Strany se dohodly, že společně do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení výzvy Budoucího kupujícího doručené Budoucímu prodávajícímu uzavřou Kupní smlouvu na Pozemky s tím, že Budoucí kupující je

- (a) oprávněn dát takovou výzvu kdykoliv po Dobu trvání této Smlouvy; a
- (b) povinen dát takovou výzvu do třiceti (30) dnů po doručení pravomocného kolaudačního rozhodnutí, kterým se povoluje užívání staveb Projektu, Budoucímu kupujícímu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Strany se však dohodly, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít s Budoucím kupující Kupní smlouvu na Pozemky dříve než po uplynutí devadesáti (90) dnů od Kolaudace Projektu a Zaměření Projektu. Zároveň s uzavřením Kupní smlouvy se Strany zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k Pozemkům, resp. jejich částem dle Zaměření Projektu, ve prospěch Budoucího kupujícího a tento bezodkladně po uhrazení Kupní ceny za Pozemky podat Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Do uhrazení Kupní ceny budou čtyři (4) stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva uloženy na náklady Budoucího kupujícího v advokátní úschově u Budoucího kupujícího zvoleného advokáta. Z advokátní úschovy budou čtyři (4) stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího uvolněny Budoucímu kupujícímu poté, co bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení příslušné kupní ceny.

2.2 Strany se dále dohodly, že společně do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení výzvy Budoucího kupujícího doručené Budoucímu prodávajícímu uzavřou Kupní smlouvu na Budovy s tím, že Budoucí kupující je

- (a) oprávněn dát takovou výzvu kdykoliv po Doby trvání této Smlouvy; a
- (b) povinen dát takovou výzvu do třiceti (30) dnů po doručení pravomocného kolaudačního rozhodnutí, kterým se povoluje užívání staveb Projektu Budoucímu kupujícímu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Strany se však dohodly, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu na Budovy dříve než po uplynutí devadesáti (90) dnů ode dne právní moci Demoličního povolení anebo Stavebního povolení, podle toho, která skutečnost nastane dříve. Zároveň s uzavřením Kupní smlouvy na Budovy se Strany zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k Budovám ve prospěch Budoucího kupujícího a tento bezodkladně po uhrazení Kupní ceny za Budovy podat Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Do uhrazení Kupní ceny budou 4 stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva uloženy na náklady Budoucího kupujícího v advokátní úschově u Budoucím kupujícím zvoleného advokáta. Z advokátní úschovy budou 4 stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího uvolněny Budoucímu kupujícímu poté, co bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení příslušné kupní ceny.

2.3 Strany se dohodly, že Budoucí prodávající poskytne Budoucímu kupujícímu od uzavření této Smlouvy do uzavření Kupní smlouvy na Pozemky a právních účinků převodu vlastnického práva k Pozemkům, nejdéle však na Doby trvání této Smlouvy, k užívání za účelem realizace Projektu Předmět nájmu za Nájemné. Strany se v souvislosti s výše uvedeným účelem nájmu dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn provádět na Předmětu nájmu změny související s realizací Projektu. V této souvislosti se Strany výslovně dohodly, že (i) Budoucí kupující nemá ani mu nevznikne vůči Budoucímu prodávajícímu právo na úhradu nákladů spojených či souvisejících se změnou Předmětu nájmu. Strany se dále dohodly, že (ii) Budoucímu kupujícímu nevznikne po skončení nájmu Předmětu nájmu (nebo jeho příslušné části) ať už uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky anebo uzavřením Kupní smlouvy na Budovy, případně uplynutím Doby trvání ani právo na protihodnotu toho, o co se případně zvýší hodnota Předmětu nájmu. Strany se dále dohodly, že (iii) změny na Předmětu nájmu provedené Budoucím kupujícím v souvislosti s realizací Projektu nemají žádný vliv na sjednanou Kupní cenu. Poskytnutí souhlasu Budoucího prodávajícího se změnami na Předmětu nájmu je touto úpravou vztahů souvisejících se změnami na Předmětu nájmu podmíněno. Vedle toho se Strany z opatrnosti dohodly na následujícím: Budoucí kupující se zavazuje, že pokud dojde v důsledku provedení změn souvisejících s realizací Projektu ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu či jeho částí, Budoucí kupující se neprodleně po skončení nájmu Předmětu nájmu (nebo jeho příslušné části) ať už uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky anebo uzavřením Kupní smlouvy na Budovy, případně uplynutím Doby trvání, vzdá svého práva požadovat po Budoucím prodávajícím protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu (nebo jeho příslušné části). Poruší-li Budoucí kupující tento svůj závazek, zavazuje se zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající protihodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu (nebo jeho příslušné části), přičemž po zaplacení této smluvní pokuty není Budoucí kupující povinen plnit dále svůj závazek vzdát se svého práva požadovat po Budoucím prodávajícím protihodnotu toho, o co

se zvýšila hodnota Předmětu nájmu. Nájemné bude placeno za každé započaté kalendářní pololetí trvání nájmu ve formě splátky odpovídající částce ve výši jedné poloviny Nájemného a splatné na základě obdržení daňového dokladu vystaveného Budoucím prodávajícím vždy do deseti dnů ode dne, kterým se počíná dané kalendářní pololetí, za které je splátka Nájemného placena. Strany si dohodly, že 1. splátka Nájemného bude na základě obdržení daňového dokladu vystaveného Budoucím prodávajícím uhrazena Budoucím kupujícím do deseti dnů ode dne, kterým se počíná následující kalendářní pololetí po kalendářním pololetí, ve kterém vznikla Budoucímu kupujícímu povinnost platit Nájemné, a bude ve výši jedné poloviny Nájemného zvýšeného o poměrnou část Nájemného odpovídajícího splátce za příslušnou část kalendářního pololetí, ve kterém vznikla Budoucímu kupujícímu povinnost hradit Nájemné.

Článek III. Doba trvání Smlouvy

- 3.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2010. V případě, že výzva k uzavření Kupní smlouvy na Pozemky bude ze strany Budoucího kupujícího dána Budoucímu prodávajícímu před uplynutím výše uvedené lhůty, prodlužuje se platnost a účinnost této smlouvy automaticky do dne uzavření Kupní smlouvy na Pozemky (dále jen „**Doba trvání**“).

Článek IV. Kupní cena

- 4.1 Strany se dohodly, že kupní cena, kterou Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za Nemovitosti bude rozdělena na Kupní cenu za Budovy a Kupní cenu za Pozemky (dále jen "**Kupní cena**"). Strany se dohodly, že cena, kterou uhradí Budoucí kupující za Budovy bude odpovídat hodnotě Budov podle ocenění zpracovaného na účet Budoucího kupujícího soudním znalcem určeným dohodou obou Stran. Výpočet Kupní ceny za Budovy bude následující: hodnota Budov stanovená podle ocenění plus 2.500,- Kč/m² krát plocha té části Pozemků, která je Budovami zastavěná anebo s nimi podle úsudku Stran funkčně souvisí uvedená v metrech čtverečných. Strany se dohodly, že Kupní cena za Pozemky bude vypočtena jako 2.500,- Kč/m² krát (celková plocha pozemků zahrnutých v Nemovitostech na základě Zaměření Projektu uvedená v metrech čtverečných) minus Kupní cena za Budovy. Budoucí prodávající tímto prohlašuje, že na Kupní cenu mu podle platných právních předpisů nepřísluší účtovat DPH. Strany se dohodly, že pokud by se před uzavřením Kupní smlouvy na Budovy anebo Kupní smlouvy na Pozemky stal Budoucí prodávající plátcem DPH a převod jakékoliv části Nemovitostí by byl předmětem DPH, pak je Kupní cena cenou včetně DPH.
- 4.2 Strany se dohodly, že Kupní cena za Budovy bude splatná do deseti dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovy a že Kupní cena za Pozemky bude splatná do šedesáti dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Pozemky.
- 4.3 Strany se dohodly, že pokud bude Budoucí kupující pro realizaci Projektu potřebovat zatížit Pozemky před uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky zástavním právem uzavřením Smlouvy o zřízení zástavního práva v souladu s Článkem V. odst. 5.3 písm. (d) této Smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující za tím účelem před uzavřením Smlouvy o zřízení zástavního práva Budoucímu prodávajícímu předat Bankovní záruku, či poskytnout Zálohu. Strany se dále dohodly, že při podpisu Kupní smlouvy na Pozemky provedou vyúčtování případně uhrazené Zálohy vůči Kupní ceně za

Pozemky. Jakýkoliv případný nedoplatek bude mezi Stranami vypořádán nejpozději do šedesáti dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Pozemky.

- 4.4 Strany se dohodly, že pokud bude Budoucí kupující pro realizaci Projektu potřebovat zatížit Budovy před uzavřením Kupní smlouvy na Budovy zástavním právem uzavřením Smlouvy o zřízení zástavního práva k Budovám v souladu s Článkem V. odst. 5.3 písm. (f) této Smlouvy, zavazuje se Budoucí kupující za tím účelem před uzavřením Smlouvy o zřízení zástavního práva k Budovám Budoucímu prodávajícímu předat Bankovní záruku na Budovy, či poskytnout Zálohu na Budovy. Strany se dále dohodly, že při podpisu Kupní smlouvy na Budovy provedou vyúčtování případně uhrazené Zálohy na Budovy vůči Kupní ceně za Budovy. Jakýkoliv případný nedoplatek bude mezi Stranami vypořádán nejpozději do deseti dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovy.
- 4.5 Daň z převodu nemovitostí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Budoucího kupujícího uhradí v souladu se svou povinností stanovenou příslušnými právními předpisy Budoucí prodávající. Budoucí prodávající se zavazuje nejpozději do čtyř měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Budovám anebo Pozemkům předložit Budoucímu kupujícímu kopii daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí ohledně převodu Budov anebo Pozemků na Budoucího kupujícího podaného Budoucím prodávajícím u příslušného finančního úřadu v zákonem stanovené lhůtě, s vyznačeným podacím razítkem potvrzujícím přijetí takového daňového přiznání příslušným finančním úřadem, a dále kopie dokumentů prokazujících uhrazení daně z převodu nemovitostí jménem Budoucího prodávajícího na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z převodu nemovitostí.
- 4.6 Strany tímto stvrzují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této Smlouvy, budou učiněny bezhotovostním převodem a budou připisovány na následující účty:
- Pro Budoucího prodávajícího:
Účet číslo: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava;
- Pro Budoucího kupujícího:
Účet číslo: [BUDE DOPLNĚNO], vedený u [BUDE DOPLNĚNO]
- 4.7 Pokud kterákoliv ze Stran zruší či změní svůj účet dle výše uvedeného odstavce 4.6 tohoto Článku Smlouvy, nenastane u druhé Strany prodlení s plněním jejich peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy dříve než po uplynutí třiceti dnů ode dne obdržení písemného oznámení o údajích potřebných pro převod prostředků na jiný účet určený Stranou, jejíž účet byl zrušen či změněn, vedený v téže měně.

Článek V. Práva a povinnosti Stran

- 5.1 Budoucí prodávající prohlašuje a zavazuje se, že je a do uzavření Kupní smlouvy na Pozemky anebo Kupní smlouvy na Budovy zůstane výlučným a neomezeným vlastníkem Nemovitostí.
- 5.2 Budoucí prodávající se zaručuje a zavazuje, že ke dni uzavření této Smlouvy jsou Nemovitosti prosté jakýchkoliv dluhů, zástavních práv, věcných břemen, nájemních či jiných práv třetích osob a faktických či právních vad (s výjimkou věcných břemen uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, tvořícího přílohu

č. 3 této Smlouvy, a práv souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na plánu v příloze č. 4 této Smlouvy, a s výjimkou práv třetích osob uvedených v příloze č. 5 této Smlouvy, které se Budoucí prodávající zavazuje ukončit tak, aby nejpozději do tří měsíců od nabytí právní moci Demoličního povolení byly Budovy a pozemky zastavěné Budovami anebo funkčně související s Budovami prosty jakýchkoliv práv třetích osob a aby nejpozději do tří měsíců od nabytí právní moci Stavebního povolení byly Nemovitosti prosty jakýchkoliv práv třetích osob) a prohlašuje, že není jakkoliv omezen ve svém právu nakládat s Nemovitostmi. Strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy toho, že příloha č. 4 je ke dni uzavření této Smlouvy pouze v přibližné, informativní podobě. Budoucí prodávající tímto prohlašuje a zavazuje se, že nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne uzavření této Smlouvy se zevrubně obeznámí se stavem Nemovitostí a vypracuje a předá Budoucímu kupujícímu úplný a podrobný seznam, včetně zakresu jejich tras, všech inženýrských sítí v Pozemcích, který se stane závazným obsahem přílohy č. 4 této Smlouvy, se všemi právními důsledky z toho vyplývajícími.

5.3 Budoucí prodávající se na základě této Smlouvy zavazuje (pro odstranění pochybností Strany uvádějí, že uvedené závazky se netýkají činnosti Budoucího prodávajícího v přenesené působnosti):

- (a) Po Dobu trvání této Smlouvy poskytnout Budoucímu kupujícímu na základě této Smlouvy maximální součinnost pro uskutečnění akvizice Nemovitostí a uskutečnění Projektu a všech souvisejících záležitostí, zejména pak: (i) poskytnout veškeré souhlasy, plné moci anebo jinou nezbytnou součinnost potřebnou pro jakékoliv řízení týkající se Projektu anebo Nemovitostí, a to zejména ve všech fázích územního, stavebního nebo kolaudačního řízení ohledně Projektu, tj. umožnit Budoucímu kupujícímu vést úspěšně příslušná řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení a Stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí, (ii) poskytnout součinnost pro realizaci Projektu formou uzavření smluv o výpůjčkách okolních pozemků ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, či formou zatížení okolních pozemků ve vlastnictví Budoucího prodávajícího věcnými břemeny, pokud to bude nutné anebo vhodné pro hladkou a plynulou realizaci Projektu, (iii) poskytnout součinnost v otázkách souvisejících s napojením Projektu na komunální infrastrukturu a podílet se na řešení dopravního napojení Projektu z hlediska městské hromadné dopravy, či místní úpravy provozu na pozemních komunikacích a (iv) poskytnout součinnost a spolupráci pro Zaměření Projektu;
- (b) Po Dobu trvání této Smlouvy umožnit Budoucímu kupujícímu a jím určeným osobám vstup na Nemovitosti (či jakoukoliv jejich část) a umožnit Budoucímu kupujícímu Předmět nájmu od uzavření této Smlouvy nerušeně užívat za účelem realizace Projektu s tím, že do tří měsíců od nabytí právní moci Demoličního povolení s přihlédnutím k právům třetích osob uvedeným v Příloze č. 5 této Smlouvy, pokud jde o Budovy a pozemky zastavěné Budovami anebo funkčně související s Budovami, a s tím, že do tří měsíců od nabytí právní moci Stavebního povolení s přihlédnutím k právům třetích osob uvedeným v Příloze č. 5 této Smlouvy, pokud jde o Nemovitosti, kterážto práva je Budoucí kupující povinen respektovat;
- (c) Zajistit, aby se stav Nemovitostí (ani její jakékoliv části) po Dobu trvání této Smlouvy právně ani fakticky nezhoršil, s tím, že jakékoliv právní a jiné úkony a opatření, které jsou prováděny podle této Smlouvy (tj. zejména zatížení dle smluv o zřízení zástavního práva anebo výstavba Projektu), neznamenají zhoršení právního ani faktického stavu Nemovitostí;

- (d) Na výzvu Budoucího kupujícího uzavřít do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení takové výzvy jako zástavce Smlouvu o zřízení zástavního práva, v případě, že budou kumulativně splněny všechny následující podmínky:
- (i) existence pravomocného Stavebního povolení;
 - (ii) bude vystavena a Budoucímu prodávajícímu předložena Bankovní záruka, či bude Budoucímu prodávajícímu uhrazena Budoucí kupující Záloha; a
 - (iii) Budoucí kupující bude Budoucímu prodávajícímu dostatečným způsobem prokázáno zajištění financování Projektu v rozsahu Pozemků.
- (e) Bezprostředně před uzavřením Kupní smlouvy na Budovy a Kupní smlouvy na Pozemky (nebo jejich jakékoliv části) odevzdat Budoucímu kupujícímu potvrzení příslušného finančního úřadu, správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny o tom, že Budoucí prodávající nemá žádné nedoplatky ve vztahu k těmto institucím, a tak doložit neexistenci jakéhokoli zákonného zástavního práva ve vztahu k Budovám a Pozemkům (či jakékoliv jejich části) z této příčiny, jež nebude starší třiceti dnů.
- (f) Na výzvu Budoucího kupujícího uzavřít do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení takové výzvy jako zástavce Smlouvu o zřízení zástavního práva k Budovám, v případě, že budou kumulativně splněny všechny následující podmínky:
- (i) existence pravomocného Demoličního povolení;
 - (ii) bude vystavena a Budoucímu prodávajícímu předložena Bankovní záruka na Budovy, či bude Budoucímu prodávajícímu uhrazena Budoucí kupující Záloha na Budovy; a
 - (iii) Budoucí kupující bude Budoucímu prodávajícímu dostatečným způsobem prokázáno zajištění financování Projektu v rozsahu Budov.

5.4 Budoucí prodávající se dále na základě této Smlouvy zavazuje v Kupní smlouvě na Budovy anebo v Kupní smlouvě na Pozemky ke dni jejich podpisu prohlásit, zaručit se a zavázat se zajistit pravdivost a úplnost následujících prohlášení, dále prohlašuje a zaručuje se, že tyto záruky a ujištění jsou pravdivé, úplné a platné při uzavření této Smlouvy a zavazuje se zajistit jejich platnost, pravdivost a úplnost i po celou dobu trvání této Smlouvy:

- (a) Budoucí prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostmi (s výjimkou omezení podle této Smlouvy ve prospěch Budoucího kupujícího či Banky), a že Budoucí prodávající Nemovitosti řádně nabyt;
- (b) Budoucí prodávající uhradí Budoucímu kupujícímu všechny jím uhrazené pohledávky daní a poplatků (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Nemovitostem (nebo jejich části), pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období přede dnem vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich části) do katastru nemovitostí a pokud by povinným k jejich uhrazení dle příslušných právních předpisů byl Budoucí prodávající;

- (c) Nemovitosti jsou při uzavření této Smlouvy (s výjimkami popsány v příloze č.3, č. 4 a příloze č. 5 této Smlouvy) a budou ke dni uzavření příslušné Kupní smlouvy na Budovy anebo Kupní smlouvy na Pozemky prosté a čisté od jakýchkoliv dluhů, břemen, zástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností, jakýchkoliv nájemních smluv, právních a faktických vad, jakýchkoliv daňových a finančních závazků a práv třetích osob jakéhokoliv druhu (s výjimkou takových práv ve prospěch Budoucího kupujícího či Banky);
- (d) Nemovitosti nejsou předmětem nedořešených restitučních nároků a Budoucí prodávajícímu není známo, že by se Nemovitosti měly či mohly stát předmětem nedořešených restitučních nároků a Budoucí prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem nedořešených restitučních nároků nestaly;
- (e) Nemovitosti nejsou ani se dle nejlepšího vědomí Budoucího prodávajícího nestanou předmětem soudního, rozhodčího či správního řízení, s výjimkou územního řízení a stavebního řízení či jiných řízení nutných či vhodných pro realizaci Projektu, a Budoucí prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného soudního, rozhodčího či správního řízení nestaly;
- (f) Nemovitosti nejsou předmětem řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení, a že Nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a Budoucí prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení nestaly a nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;
- (g) Nemovitosti nejsou znečištěny škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, které by mohly způsobit ohrožení zdraví osob, škody na majetku, či jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdit, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu a které vznikly před provedením geologicko-inženýrského průzkumu, který Budoucí kupující zajistí uskutečnit nejpozději do zahájení stavebních prací na Projektu a jehož výsledky budou zachyceny ve zprávě, jejíž kopii Budoucí kupující předá Budoucímu prodávajícímu nejpozději do deseti dnů od vyhotovení této zprávy;
- (h) Nemovitosti nejsou umístěny v jakémkoliv ochranném pásmu (s výjimkou ochranných pásem souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na plánu v příloze č. 4 této Smlouvy) ani ochranné zóně (s výjimkou památkové zóny, jejíž existence si je Budoucí kupující vědom), která může či by mohla jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdit, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;
- (i) Příslušná územní plánovací dokumentace, včetně územní plánovací dokumentace Statutárního města Opavy, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Budoucího prodávajícího ji bude umožňovat po celou dobu trvání;

- (j) Na Pozemcích, či v jejich bezprostřední blízkosti, se nacházejí veškeré inženýrské sítě a jiná potřebná a vhodná infrastruktura pro realizaci Projektu, zejména rozvody elektrického proudu, zemního plynu, vody, splaškové kanalizace, telekomunikační kabely, pozemní komunikace, a Budoucí kupující je oprávněn napojit Projekt na takto již vybudované inženýrské sítě a další infrastrukturu bez nároku Budoucího prodávajícího na jakoukoliv úhradu za takové napojení;
- (k) Dle nejlepšího vědomí Budoucího prodávajícího neexistují žádné okolnosti, které by omezovaly anebo zabránily Budoucímu kupujícímu v realizaci Projektu, a neexistují ani nebudou existovat žádné překážky či limitace z hlediska vlastnického, urbanistického, stavebního, památkového, ochrany životního prostředí, zemědělství, sousedských vztahů a jiných aplikovatelných hledisek, které by mohly zmařit, zpozdit či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení či rozhodnutí o povolení užívání staveb Projektu v rámci kolaudační řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Budoucí prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Nemovitostí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího (s výjimkami zatížení dle Smlouvy o zřízení zástavního práva podle této Smlouvy), který nebude do nabytí právní moci Územního rozhodnutí bezdůvodně odepřen;
- (m) Faktický stav Nemovitostí mezi dnem uzavření této Smlouvy a převzetím Nemovitostí Budoucím kupujícím nezhorší a Budoucí prodávající bude během této doby odpovědný za nápravu škod, které by vznikly na Nemovitostech či by byly způsobeny třetím osobám v souvislosti s Nemovitostmi, s výjimkou škod způsobených vyšší mocí ("*vis major*") a škod způsobených Budoucím kupujícím či jeho kontrahenty - subdodavateli; a
- (n) Budoucí prodávající sděluje a poskytuje (a bude tak činit až do provedení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k poslední části Nemovitostí) Budoucímu kupujícímu veškeré informace a materiály významné či v jakémkoliv ohledu týkající se užívání anebo koupě Nemovitostí Budoucím kupujícím, či realizace Projektu a prohlašuje, že tyto informace a materiály jsou úplné, pravdivé a přesné a že žádná taková informace ani materiál známý Budoucímu prodávajícímu či v držení Budoucího prodávajícího nebudou Budoucím prodávajícím zamlčeny či zadrženy.

5.5 Pokud by se po podpisu této Smlouvy jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Budoucího prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu bezvýznamná a v důsledku může vzniknout objektivní pochybnost o tom, zda Budoucí kupující mohl či může mít na realizaci Projektu zájem) obsažená v odstavcích 5.1, 5.2, 5.3 anebo 5.4 této Smlouvy ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek by byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Budoucího prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Budoucím prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností, a pokud Budoucí kupující nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle odstavce 6.1 této Smlouvy, nahradí Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu veškeré náklady, které Budoucímu kupujícímu vzniknou v souvislosti s vyrovnáváním jakýchkoliv dluhů, zástavních práv,

13

věcných břemen nebo faktických či právních vad Nemovitostí či nesprávnosti či neúplnosti záruk a prohlášení, nebo porušení závazku Budoucího prodávajícího. V případě, že výše uvedená lhůta šedesáti (60) dnů nebude podle názoru Budoucího prodávajícího postačovat na odstranění nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku, zavazuje se Budoucí kupující jednat s Budoucím prodávajícím o způsobu odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti, případně o poskytnutí další lhůty pro jejich odstranění. Doba, po kterou Strany budou společně jednat, nemá vliv na běh lhůty Budoucího prodávajícího pro odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku.

5.6 Budoucí kupující se zavazuje zejména:

- (a) Vynaložit potřebné úsilí na základě této Smlouvy a na základě součinnosti ze strany Budoucího prodávajícího dle Článku V. odst. 5.3 písm. (a) této Smlouvy za účelem zajištění vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení a následně Stavebního povolení;
- (b) Při realizaci Projektu využívat pro plnění svých povinností podle této Smlouvy pracovníky, poradce (či jejich týmy) s odpovídající odborností a s profesionálními zkušenostmi;
- (c) Přihlížet při realizaci Projektu ke koncepčním návrhům Budoucího prodávajícího týkajících se Projektu, zejména ve vztahu k infrastruktuře, inženýrským sítím, dopravnímu řešení Projektu a jeho okolí apod;
- (d) Vynaložit odpovídající úsilí k tomu, aby Projekt mohl být realizován plynule, bez zbytečných prodlev ve stavebních pracích a způsobem v obdobných obchodních případech obvyklým pravidelně informovat Budoucího prodávajícího o vývoji výstavby Projektu;
- (e) Podat do dvaceti čtyř měsíců od uzavření této Smlouvy návrh na zahájení územního řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí ;
- (f) Nejpozději do dvanácti měsíců od nabytí právní moci Územního rozhodnutí podat žádost o vydání Stavebního povolení;
- (g) Nezahájit realizační práce tj. stavební a demoliční práce nikoliv práce přípravné, na Projektu v rozsahu Budov, dříve než bude uzavřena Kupní smlouva na Budovy;
- (h) Nejpozději při zahájení stavebních prací na Projektu v rozsahu Budov předat Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku na Budovy nebo uhradit Budoucímu prodávajícímu Zálohu na Budovy. Strany se dohodly, že pokud bude před zahájením příslušných stavebních prací uhrazena Budoucímu prodávajícímu Záloha na Budovy, je Budoucí kupující bez dalšího oprávněn zajistit snížení výše částky zajištění poskytnutého Bankovní zárukou na Budovy o částku zajištěnou již uhrazením Zálohy na Budovy a Budoucí prodávající je povinen takovéto snížení akceptovat;
- (i) Nejpozději při zahájení stavebních prací na části Projektu umístěné mimo rozsah Budov předat Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku nebo uhradit Budoucímu prodávajícímu Zálohu. Strany se dohodly, že pokud bude v Době trvání uhrazena Budoucímu prodávajícímu Záloha, Záloha na Budovy, uhrazena Kupní cena za Budovy, či poskytnuta Bankovní záruka na Budovy, je Budoucí kupující bez dalšího oprávněn zajistit snížení výše částky zajištění

poskytnutého Bankovní zárukou o souhrnnou částku zajištěnou již uhrazením Zálohy, Zálohy na Budovy, předložením Bankovní záruky na Budovy, či uhrazením Kupní ceny za Budovy a Budoucí prodávající je povinen takovéto snížení akceptovat;

- (j) Do zahájení stavebních prací na příslušné části Projektu zajistit provedení geologicko-inženýrského průzkumu, který zjistí znečištění Pozemků škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, a kopii zprávy obsahující výsledky tohoto průzkumu předat Budoucímu prodávajícímu nejpozději do deseti dnů od vyhotovení této zprávy;
 - (k) Nejpozději do šedesáti dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovy, poskytnout v součinnosti a podle instrukcí Budoucího prodávajícího Budoucímu prodávajícímu sponzorský dar ve výši 250.000,- Kč (slovy dvě stě padesát tisíc korun českých); a
 - (l) Nejpozději do Kolaudace Projektu zajistit Zaměření Projektu.
- 5.7 Strany se dohodly, že jakákoliv doba či lhůta uvedená v odstavci 3.1 a odstavci 5.6 této Smlouvy, s výjimkou lhůt uvedených v pododstavcích 5.6(g), 5.6(h), 5.6(i), 5.6(j), 5.6(k) a 5.6(l) bude bez dalšího prodloužena o šest měsíců, pokud Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu dohodnutou odměnu za každý případ prodloužení příslušné doby či lhůty ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Strany se dohodly, že pokud Budoucí kupující jakýmkoliv způsobem oznámí Budoucímu prodávajícímu úmysl prodloužit příslušnou dobu či lhůtu před jejím uběhnutím a uhradí výše uvedenou částku nejpozději do deseti dnů od jejího předpokládaného skončení, byla taková doba či lhůta platně prodloužena o šest měsíců a lhůty na ní navazující byly obdobně prodlouženy. Pokud by takové prodloužení lhůty uvedené v odstavci 5.6 této Smlouvy mělo za následek, že by prodloužená lhůta skončila po Době trvání, musí takové prodloužení nad Dobu trvání učinit Budoucí kupující výslovně a Doba trvání bude automaticky odpovídajícím způsobem prodloužena do skončení prodloužené lhůty. Bez ohledu na výše uvedené se Strany dohodly, že způsobem upraveným v tomto odstavci je Budoucí kupující oprávněn jednostranně prodloužit lhůty nejvýše dvakrát, tj. nejdéle o jeden rok.
- 5.8 Strany se dohodly, že pokud kdykoliv v Době trvání nastanou Nepříznivé okolnosti, Strany se na základě oznámení Budoucího kupujícího o existenci Nepříznivých okolností sejdou a projednají očekávanou dobu jejich trvání a jejich dopad na plnění povinností Stran podle této Smlouvy, včetně doby, o kterou se z důvodů trvání Nepříznivých okolností prodlouží příslušné lhůty dle této Smlouvy, případně Doba trvání, a o prodloužení lhůt, případně Doby trvání uzavřou dodatek k této Smlouvě. Pokud by Strany nedospěly k dohodě o výše uvedeném, zavazují se prodloužit lhůty, případně Dobu trvání o dobu, pro kterou bylo trvání Nepříznivých okolností dostatečným způsobem prokázáno Budoucím kupujícím Budoucímu prodávajícímu.

Článek VI. Odstoupení od Smlouvy

- 6.1 Budoucí kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy na základě písemného oznámení s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu, nastane-li kterákoliv z následujících situací:

- (a) Budoucí prodávající poruší svou povinnost uvedenou v Článku II. odst. 2.1 anebo odst. 2.2 této Smlouvy, tj. povinnost uzavřít s Budoucím kupujícím v souladu s touto Smlouvou Kupní smlouvu na Pozemky anebo Kupní smlouvu na Budovy a takovéto porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o takové skutečnosti; anebo
- (b) Budoucí prodávající podstatným způsobem poruší, či bude soustavně porušovat své povinnosti vyplývající ze závazku přenechat Budoucímu kupujícímu Předmět nájmu do užívání a takovéto porušení nenapraví ani do šedesáti (60) dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o takové skutečnosti, či se takového porušení po doručení oznámení Budoucího kupujícího opětovně dopustí; anebo
- (c) Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Budoucího prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavcích 5.1, 5.2, 5.3 anebo 5.4 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Budoucího prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Budoucím prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností; anebo
- (d) Budoucí prodávající neodevzdá Budoucímu kupujícímu v rozporu s Článkem V. odst. 5.3 písm. (e) této Smlouvy příslušné potvrzení finančního úřadu
- (e) Budoucí prodávající neposkytne Budoucímu kupujícímu úplný a podrobný seznam všech inženýrských sítí v Pozemcích včetně zákresu jejich tras, ve lhůtě stanovené v odstavci 5.2 této Smlouvy a takové porušení nenapraví do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího kupujícího o výskytu takového porušení.

V případě takového odstoupení Budoucího kupujícího od této Smlouvy bude Budoucí prodávající povinen do šedesáti dnů ode dne doručení oznámení Budoucího kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Budoucímu kupujícímu souhrnnou částku uhrazeného Nájemného do doby odstoupení Budoucího kupujícího od této Smlouvy a případně uhrazenou Zálohu či Zálohu na Budovy v plné výši, a to na účet Budoucího kupujícího uvedený v Článku IV. odst. 4.6 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Budoucím kupujícím uvedený účet. Strany si navíc sjednaly, že Budoucí kupující bude v případě takového odstoupení od Smlouvy oprávněn požadovat po Budoucím prodávajícím a Budoucí prodávající bude povinen Budoucímu kupujícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši vypočtené

- (a) v případě odstoupení Budoucího kupujícího do Zaměření Projektu jako 50 % částky odpovídající následujícímu výpočtu: 2.500,- Kč *krát* plocha pozemků zahrnutých v Pozemcích ke dni podpisu této Smlouvy uvedená v m²; nebo
- (b) v případě odstoupení Budoucího kupujícího po Zaměření Projektu jako 50 % Kupní ceny,

kterou bude Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu v termínu shodném s termínem pro vrácení souhrnné částky uhrazeného Nájemného a případně uhrazené Zálohy, či Zálohy na Budovy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucího kupujícího na náhradu škody.

- 6.2 Budoucí kupující je rovněž oprávněn odstoupit od této Smlouvy bez udání důvodu do té doby, než budou na Nemovitostech provedeny Nevratné změny. V případě takového odstoupení vznikne Budoucímu prodávajícímu nárok na uhrazení částky (v podobě odměny za uzavření této Smlouvy představující paušalizovanou náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení, s výjimkou náhrady skutečné škody vzniklé na Nemovitostech stavební činností Budoucího kupujícího, jak je uvedeno níže) vypočtené jako 100.000,- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých) plus částka příslušného Nájemného uhrazená za užívání Předmětu nájmu do odstoupení Budoucího kupujícího. Nárok Budoucího prodávajícího na úhradu této částky bude případně započten proti nároku Budoucího kupujícího na vrácení Nájemného, Zálohy, či Zálohy na Budovy. Strany potvrzují, že s výjimkou možných pohledávek Budoucího prodávajícího za Budoucím kupujícím z titulu odpovědnosti za skutečnou škodu vzniklou na Nemovitostech stavební činností Budoucího kupujícího, budou uhrazením částky odměny uvedené výše v tomto odstavci veškeré jejich vzájemné nároky vyplývající z této Smlouvy vypořádány a pokud by nějaké takové nároky vznikly nebo nezanikly po uhrazení výše uvedené odměny, zavazují se Strany je prominout anebo se jich vzdát.
- 6.3 Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy písemným oznámením s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu kupujícímu odstoupit v případě, že:
- (a) Budoucí kupující nepředá ve stanovených lhůtách Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku na Budovy anebo Bankovní záruku anebo neuhradí Budoucímu prodávajícímu Zálohu na Budovy nebo Zálohu a takové porušení neodstraní ani do stodvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení Budoucího prodávajícího o porušení jeho závazku;
 - (b) Budoucí kupující nedodrží lhůty dle této Smlouvy pro realizaci Projektu stanovené dle Článku V. odst. 5.6 této Smlouvy, případně příslušné prodloužené lhůty, a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do stodvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího o takové skutečnosti;
 - (c) Budoucí kupující provede bez souhlasu Budoucího prodávajícího takovou podstatnou změnu Projektu, jak je tato definovaná v Článku I. odst. 1.1 v části „Projekt“, ke které je potřeba souhlasu Budoucího prodávajícího, a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do stodvaceti (120) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího o takové skutečnosti; anebo
 - (d) Budoucí kupující nepodá Budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření Kupní smlouvy na Pozemky podle odstavce 2.1 této smlouvy anebo Kupní smlouvy na Budovy podle odstavce 2.2 této smlouvy a účinek takového porušení svých závazků neodstraní ani do devadesáti (90) dnů po obdržení písemného oznámení od Budoucího prodávajícího o takové skutečnosti.

V případě takového odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy vznikne Budoucímu prodávajícímu vůči Budoucímu kupujícímu právo na uhrazení smluvní pokuty ve výši 2.000.000,- Kč (slovy dva miliony korun českých), která je splatná do šedesáti dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uhrazení smluvní pokuty Budoucímu kupujícímu. Strany se dohodly, že Budoucího prodávající je oprávněn domáhat se náhrady skutečné škody přesahující výši smluvní pokuty vzniklé na Nemovitostech stavební činností Budoucího kupujícího.

- 6.4 Budoucí kupující je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit bez udání důvodu do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu bude Budoucím prodávajícím doručen úplný a podrobný seznam všech inženýrských sítí v Pozemcích včetně zákresu jejich tras. Strany se shodly, že pro takový případ odstoupení si vzájemně zaplatí částku (v podobě odměny za uzavření této Smlouvy představující paušalizovanou náhradu škody) ve výši 20.000,- Kč ve lhůtě třiceti (30) ode dne doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu, přičemž tyto pohledávky je kterákoliv ze Stran oprávněna započíst již před splatností takové pohledávky.

Článek VII. Doručování

- 7.1 Veškerá oznámení nebo výzvy, které mají být učiněny na základě této Smlouvy anebo které se vztahují k této Smlouvě, musí být učiněny v písemné podobě, pokud není výslovně uvedeno jinak, a příslušné Straně doručeny buď osobně, doporučeným dopisem či prostřednictvím kurýrní služby, případně též faxem, není-li stanoveno nebo mezi Stranami dohodnuto jinak.
- 7.2 Oznámení nebo výzvy zasílané prostřednictvím kurýrní služby nebo doručované osobně se považují za doručené okamžikem jejich převzetí nebo odepření jejich převzetí. Oznámení nebo výzvy zasílané doporučeným dopisem se považují za doručené třetí den po jejich prokazatelném odeslání. Oznámení nebo výzvy zasílané faxem se považují za doručené okamžikem obdržení zprávy o úspěšném doručení oznámení příslušné Straně.
- 7.3 Následují adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 7.1 Smlouvy:

<u>Budoucí kupující:</u>	Opava Development Company, a.s.
Adresa:	Belgická 20/276 120 00 Praha 2
Faxové číslo :	222-515-342
K rukám:	předseda představenstva, Ing. arch. Omar Koleilat
S kopií:	Konečná & Šafář, v.o.s.
Adresa:	Široká 36/5 110 00 Praha 1
Faxové číslo :	221-990-450
K rukám:	JUDr. Radka Konečná
<u>Budoucí prodávající:</u>	Statutární město Opava
Adresa:	Horní náměstí 69 746 26 Opava
Faxové číslo :	420 553 756 141
K rukám:	primátor, Ing. Zbyněk Stanjura

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pravomoc uzavřít Smlouvu. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tuto Smlouvu a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu této Smlouvy jsou plně oprávněny jednat jejich jménem.

- 8.2 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 8.3 Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy.
- 8.4 Rozhodčí doložka. Jakýkoliv spor z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou bude řešen s vyloučením pravomoci obecných soudů a s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze, v souladu s aktuální verzí rozhodčího řádu tohoto soudu. Rozhodčí senát bude mít tři členy. Budoucí kupující má právo jmenovat jednoho rozhodce. Budoucí prodávající má právo jmenovat jednoho rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.
- 8.5 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
- 8.6 Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 8.8 Změny a doplňky. Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Stranami.
- 8.9 Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- 8.10 Záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti, resp. pronajmout Pozemky dle této Smlouvy byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 31.5.2005 do 15.6.2005 pod poř. č. 811/05. Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 21. 6. 2005 usnesením č. 393/21 ZM 05 pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, tedy zejména pokud jde o prodej Nemovitostí a jejich zastavení, a Radou Statutárního města Opava dne ~~24~~ 6. 2005 usnesením č. 1977/52 RM 05 pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada, tedy zejména pokud jde o pronájem Pozemků.

[podpisy následují na poslední straně]

- V Opavě -

V _____ dne 30-06-2005 2005

Za Budoucího prodávajícího:

Statutární město Opava



Jméno: Ing. Zbyněk Stanjura
Funkce: primátor

V _____ dne _____ 2005

Za Budoucího kupujícího:



Jméno: Ing. arch. Omar Koleilat
Funkce: předseda představenstva
Opava Development Company, a.s.

Příloha č. 2

Část 2A: Kupní smlouva na Pozemky

PRÍLOHA č. 2
část 2A

A

KUPNÍ SMLOUVA na Pozemky

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

[BUDE DOPLNĚNO – Opava Development Company, a.s.]

OBSAH

Článek		Strana
Článek I.	Definice a výklad pojmů	[•]
Článek II.	Předmět Smlouvy	[•]
Článek III.	Platba Kupní ceny	[•]
Článek IV.	Záruky a stav Nemovitostí	[•]
Článek V.	Vklad vlastnického práva	[•]
Článek VI.	Povinnosti Stran	[•]
Článek VII.	Odstoupení od Smlouvy	[•]
Článek VIII.	Doručování	[•]
Článek IX.	Závěrečná ustanovení	[•]

Tato **kupní smlouva** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO - Ing. Zbyňkem Stanjurou], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČ 26704277, se sídlem Praha 2, Belgická 20/276, PSČ 12000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /ALTERNATIVNĚ – oprávněným jednat jménem společnosti na základě plné moci ze dne [BUDE DOPLNĚNO], která tvoří přílohu č. [BUDE DOPLNĚNO] této Smlouvy]]

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále jen "**Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí, které má Kupující zájem od Prodávajícího nabýt za předem stanovených a vzájemně dohodnutých podmínek;
- (B) Kupující a Prodávající společně dne [BUDE DOPLNĚNO] uzavřeli Budoucí smlouvu, ve které si vzájemně stanovili a určili podmínky, za kterých Prodávající a Kupující uzavřou kupní smlouvu ohledně Nemovitostí;
- (C) Kupující doručil Prodávajícímu v souladu s odstavcem 2.1 Budoucí smlouvy výzvu a má zájem koupit od Prodávajícího Nemovitosti za podmínek uvedených níže, přičemž Prodávající má na základě výzvy zájem za podmínek uvedených níže Kupujícímu Nemovitosti prodat;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

"**Prodávající**" znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako první, tj. Statutární město Opava;

- "Kupující" znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako druhou, tj. [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - Opava Development Company a.s.] (výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);
- "Strany" znamená Prodávajícího a Kupujícího společně;
- "Banka" má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Budoucí smlouva" znamená smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím, jakožto budoucím prodávajícím, a Kupujícím, jakožto budoucím kupujícím, dne [BUDE DOPLNĚNO], ve které Kupující a Prodávající dohodli podmínky, za nichž je uzavírána tato Smlouva;
- "Demoliční povolení" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Doba trvání" má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Geometrický plán" znamená geometrický plán [BUDE DOPLNĚNO] ohledně [BUDE DOPLNĚNO – přesného vymezení částí pozemků, které jsou předmětem této Smlouvy], který vyhotovil [BUDE DOPLNĚNO], ověřený dne [BUDE DOPLNĚNO] [BUDE DOPLNĚNO], úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, potvrzený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava dne [BUDE DOPLNĚNO], pod číslem [BUDE DOPLNĚNO]. Geometrický plán tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy;
- "Kupní cena" znamená kupní cenu upravenou v odstavci 2.2 této Smlouvy;
- "Nemovitosti" [BUDE UPRAVENO PODLE SKUTEČNĚ PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTÍ] znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.923 m², pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m², pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m², pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m², část pozemku parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře přibližně 1.750 m², pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², a pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených Nemovitostí tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy), případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnuty a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu];

- "Projekt" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Stavební povolení" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Územní rozhodnutí" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy; a
- "Zaměření Projektu" znamená přesný výpočet ploch Nemovitostí na základě jejich geodetického zaměření provedeného podle instrukcí obou Stran dne [BUDE DOPLNĚNO].

- 1.2 Členění Smlouvy. Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tato Smlouva", "této Smlouvy", "podle této Smlouvy" a výrazy jim obdobné se týkají této Smlouvy a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části této Smlouvy, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tuto Smlouvu. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem této Smlouvy, odkazy v této Smlouvě na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce této Smlouvy.
- 1.3 Pokud kterákoliv Strana prohlašuje, že si je vědoma či není vědoma či jí je známo či není známo či podle jejího (nejlepšího) vědomí či přesvědčení určitá skutečnost je či není, byla či nebyla, hrozí či nehrozí apod., má se za to, že taková Strana tímto zároveň prohlašuje, že jí mimo jiné nebylo doručeno oznámení ani jí nebyla poskytnuta jakákoliv informace, na základě které by se kterékoliv její prohlášení uvedené v této Smlouvě či učiněné v souvislosti s touto Smlouvou ukázalo být nepravdivým, neúplným, nepřesným či zavádějícím a dále taková Strana prohlašuje, že takovou informaci nemohla při nejlepším úsilí ani získat ani zjistit.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající tímto prodává a předává Kupujícímu a Kupující tímto kupuje a přebírá od Prodávajícího Nemovitosti, tj.

[BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU A PODLE JIŽ ZAKOUPENÝCH NEMOVITOSTÍ NA ZÁKLADĚ KUPNÍ SMLOUVY NA BUDOVI - pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.923 m², pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m², pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m², pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m², část pozemku parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře přibližně 1.750 m², pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², a pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava]

včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a se všemi souvisejícími právy, a to za vzájemně dohodnutou Kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy.

- 2.2 Strany se dohodly, že Kupní cena, kterou Kupující uhradí Prodávajícímu za Nemovitosti vzhledem k celkové výměře Nemovitostí [BUDE DOPLNĚNO] m² zjištěné při Zaměření Projektu a podle Geometrického plánu, činí [BUDE DOPLNĚNO - vypočtena jako násobek výměry Nemovitostí a částky 2.500,- Kč/m² minus Kupní cena za Budovy podle Budoucí smlouvy],- Kč (slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) [BUDE UPRAVENO pokud bude případné – včetně DPH](dále jen "**Kupní cena**").
- 2.3 Strany souhlasí a současně se zavazují, že po (i) podpisu veškerých stejnopisů této Smlouvy (jak jsou uvedeny v odstavci 9.6 této Smlouvy), a návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí a (ii) uhrazení Kupní ceny, budou čtyři stejnopisy této Smlouvy, návrh na vklad a veškeré potřebné přílohy Prodávajícímu a Kupujícímu společně bez zbytečného odkladu doručeny Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, za účelem provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí. Do doby uhrazení Kupní ceny budou čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad uloženy na náklady Kupujícího v úschově [BUDE DOPLNĚNO – advokát určený Kupujícímu], advokáta se sídlem [BUDE DOPLNĚNO], který je vydá Kupujícímu poté co mu bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení Kupní ceny. Prodávající a Kupující se zavazují poté společně bez zbytečného odkladu doručit Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad za účelem provedení vkladu vlastnického práva.

Článek III. Platba Kupní ceny

- 3.1 [BUDE UPRAVENO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY PODLE BUDOUCÍ SMLOUVY - Před podpisem této Smlouvy byla Kupujícímu poskytnuta Prodávajícímu záloha na Kupní cenu ve výši [BUDE DOPLNĚNO - 15.000.000,- Kč případně minus Kupní cena za Budovy].
- 3.2 [BUDE DOPLNĚNO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY - Kupující se zavazuje dosud neuhrazenou část Kupní ceny ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) uhradit Prodávajícímu do šedesáti (60) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet. / POKUD BUDE PŘÍPADNĚ – Prodávající se zavazuje vrátit Kupujícímu přeplatek složené zálohy vůči příslušné Kupní ceně ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) do šedesáti (60) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet.] Příslušný daňový doklad bude příslušnou Stranou vystaven a druhé Straně předán nejpozději do patnácti (15) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Strany tímto stvrzují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této Smlouvy bezhotovostním převodem, budou připisovány na následující účty:

Pro Prodávajícího:

Účet číslo: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava; a

Pro Kupujícího:

Účet číslo: [BUDE DOPLNĚNO], vedený u [BUDE DOPLNĚNO], pobočka [BUDE DOPLNĚNO].

- 3.4 Pokud kterákoliv ze Stran zruší či změní svůj účet dle odstavce 3.3 výše a druhá Strana má peněžitý závazek, který má být splněn bankovním převodem na takový zrušený či změněný účet, nenastane u této druhé Strany prodlení s plněním jejich peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy dříve než po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne obdržení písemného oznámení o údajích potřebných pro převod prostředků na jiný účet určený Stranou, jejíž účet byl zrušen či změněn, vedený v téže měně.

Článek IV. Záruky a stav Nemovitosti

- 4.1 Prodávající při podpisu této Smlouvy prohlašuje, že níže uvedené záruky a ujištění jsou pravdivé, úplné a platné a zavazuje se zajistit pravdivost a úplnost těchto záruk a ujištění i po celou dobu do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí:
- (a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostmi (s výjimkou omezení zřízených podle Budoucí smlouvy ve prospěch Kupujícího či Banky), a Nemovitosti řádně nabyly;
 - (b) Nemovitosti jsou prosté a čisté od jakýchkoliv dluhů, břemen, zástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností, jakýchkoliv nájemních smluv, právních a faktických vad, jakýchkoliv daňových a finančních závazků a práv třetích osob jakéhokoliv druhu (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího či zřízených se souhlasem Kupujícího, práv ve prospěch Banky podle Budoucí smlouvy a dále s výjimkou práv třetích osob, břemen a jiných zatížení a omezení uvedených, včetně zákresu jejich tras, v příloze č. 3 této Smlouvy);
 - (c) Nemovitosti nejsou předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávajícímu není známo, že by se Nemovitosti měly či mohly stát předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem nedořešených restitučních nároků nestaly;
 - (d) Nemovitosti nejsou ani se dle nejlepšího vědomí Prodávajícího nestanou předmětem soudního, rozhodčího či správního řízení, s výjimkou územního řízení a stavebního řízení či jiných řízení nutných či vhodných pro realizaci Projektu, a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného soudního, rozhodčího či správního řízení nestaly;
 - (e) Nemovitosti nejsou předmětem řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení, a Nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení nestaly a nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;

- (f) Nemovitosti nejsou znečištěny škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, které by mohly způsobit ohrožení zdraví osob, škody na majetku, či jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu a které vznikly před provedením geologicko-inženýrského průzkumu, který Kupující uskutečnil prostřednictvím [BUDE DOPLNĚNO] a jehož výsledky jsou zachyceny ve zprávě [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO];
- (g) Nemovitosti nejsou umístěny v jakémkoliv ochranném pásmu (s výjimkou ochranných pásem souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na plánu v příloze č. 3 této Smlouvy) ani ochranné zóně (s výjimkou památkové zóny, jejíž existence si je Kupující vědom), která může či by mohla jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;
- (h) Příslušná územní plánovací dokumentace, včetně územní plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou dobu trvání Budoucí smlouvy současně se Prodávající zavazuje učinit potřebné kroky nutné a účelné k realizaci Projektu z hlediska územní plánovací dokumentace;
- (i) Prodávající do dokončení a úspěšné kolaudace Projektu poskytne Kupujícímu maximální součinnost pro uskutečnění Projektu a všech souvisejících záležitostí, zejména pak (i) veškeré souhlasy, plné moci a/nebo jinou nezbytnou součinnost potřebnou pro jakékoliv řízení týkající se Projektu a/nebo Nemovitostí, a to zejména ve všech fázích územního, stavebního nebo kolaudačního řízení ohledně Projektu, a (ii) součinnost pro realizaci Projektu formou uzavření smluv o výpůjčkách okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího či formou zatížení okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího věcnými břemeny, pokud to bude nutné a/nebo vhodné pro hladkou a plynulou realizaci Projektu;
- (j) Na Nemovitostech, či v jejich bezprostřední blízkosti, se nacházejí veškeré inženýrské sítě a jiná potřebná a vhodná infrastruktura pro realizaci Projektu, zejména rozvody elektrického proudu, zemního plynu, vody, splaškové kanalizace, telekomunikační kabely, pozemní komunikace, a Kupující je oprávněn napojit Projekt na takto již vybudované inženýrské sítě a další infrastrukturu bez nároku Prodávajícího na jakoukoliv úhradu za takové napojení;
- (k) Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího neexistují žádné okolnosti, které by omezovaly anebo zabránily Kupujícímu v realizaci Projektu, a neexistují ani nebudou existovat žádné překážky či limitace z hlediska vlastnického, urbanistického, stavebního, památkového, ochrany životního prostředí, zemědělství, sousedských vztahů a jiných aplikovatelných hledisek, které by mohly zmařit, zpozdít či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení či rozhodnutí o povolení užívání staveb Projektu v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Nemovitostí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího;

- (m) Prodávající sdělil a poskytl Kupujícímu veškeré informace a materiály významné či v jakémkoliv ohledu týkající se užívání a/nebo koupě Nemovitostí Kupujícím, či realizace Projektu a prohlašuje, že tyto informace a materiály jsou úplné, pravdivé a přesné a že žádná taková informace ani materiál známý či v držení Prodávajícího nebyly ani nebudou Prodávajícím zamlčeny či zadrženy.
- 4.2 Pokud by se po podpisu této Smlouvy jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího obsažená v 4.1 této Smlouvy ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek by byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení od Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností, a pokud Kupující nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle odstavce 7.1 této Smlouvy, nahradí Prodávající Kupujícímu veškeré náklady, které Kupujícímu vzniknou v souvislosti s vyrovnáváním jakýchkoliv dluhů, zástavních práv, věcných břemen nebo faktických či právních vad Nemovitostí či nesprávnosti či neúplnosti záruk a prohlášení, nebo porušení závazku Prodávajícího. V případě, že výše uvedená lhůta šedesáti (60) dnů nebude podle názoru Prodávajícího postačovat na odstranění nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku, zavazuje se Kupující jednat s Prodávajícím o způsobu odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti, případně o poskytnutí další lhůty pro jejich odstranění. Doba, po kterou Strany budou společně jednat, nemá vliv na běh lhůty Prodávajícího pro odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku.
- 4.3 Kupující tímto prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Nemovitosti prozkoumal v rozsahu vyplývajícím z výpisu z listu vlastnictví a Nemovitosti kupuje za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 4.4 Strany se dohodly, že nároky založené nebo související s nepravdivostí, neúplností jakéhokoliv ujištění anebo záruky týkající se právního stavu Nemovitostí je Kupující oprávněn uplatnit ve lhůtě jednoho (1) roku poté, co se o takové skutečnosti dozvěděl, avšak nejdéle ve lhůtě tří (3) let od uzavření této Smlouvy.
- 4.5 Prodávající se tímto zavazuje, že Kupujícímu uhradí všechny jím uhrazené pohledávky daní a poplatků (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Nemovitostem (nebo jejich částí), pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období přede dnem vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich částí) do katastru nemovitostí a pokud by povinným k jejich uhrazení dle příslušných právních předpisů byl Prodávající.

Článek V. Vklad vlastnického práva

- 5.1 Na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, následující zápis:

Část A: [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU – Opava Development Company, a.s., IČ 26704277, se sídlem Praha 2, Belgická 20/276, PSČ 12000]

Část B: [BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU A PODLE JIŽ ZAKOUPENÝCH NEMOVITOSTÍ NA ZÁKLADĚ KUPNÍ SMLOUVY NA BUDOVY - pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.923 m², pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m², pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m², pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m², část pozemku parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře přibližně 1.750 m², pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², a pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství]

Část C: bez změny zápisu

Část D: bez změny zápisu

- 5.2 Strany tímto stvrzují, že na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí splňovat následující podmínky a bude potvrzovat, že:
- (a) Nemovitosti jsou ve vlastnictví Kupujícího; a
 - (b) v části C takového výpisu nebudou zapsána žádná práva třetích osob, tj. břemena, zástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebnosti apod. (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího, Banky, práv zřízených s předchozím písemným souhlasem Kupujícího a práv vyjmenovaných v příloze č. 3 této Smlouvy); a
 - (c) na takovém výpisu nebudou uvedeny žádné nevyřešené právní vztahy např. v podobě duplicitního zápisu vlastnictví; a
 - (d) na takovém výpisu nebude uvedena žádná plomba v souvislosti s Nemovitostmi, nebo jakoukoli jejich částí a na takovém výpisu nebude uvedeno, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (s výjimkou plomby či změny právních vztahů vyplývajících z právních úkonů Kupujícího).

Článek VI. Povinnosti Stran

- 6.1 Strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po podpisu této Smlouvy.
- 6.2 Strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ponese Kupující.
- 6.3 Daň z převodu nemovitostí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí v souladu se svou povinností stanovenou příslušnými právními předpisy Prodávající. Prodávající se zavazuje nejpozději do čtyř měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího Nemovitostem předložit Kupujícímu kopii daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího podaného Prodávajícím u příslušného finančního úřadu v zákonem stanovené lhůtě, s vyznačeným podacím razítkem potvrzujícím přijetí takového daňového přiznání příslušným finančním úřadem, a dále kopie dokumentů prokazujících uhrazení daně z převodu nemovitostí jménem Prodávajícího na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z převodu nemovitostí.

Článek VII. Odstoupení od Smlouvy

- 7.1 Kupující bude oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením s účinky ke dni podpisu této Smlouvy na základě výskytu kterékoliv z následujících skutečností:
- (a) Na základě provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nebude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí v obsahu a formě popsáné v odstavci 5.2 této Smlouvy;
 - (b) Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem bude zamítnut;
 - (c) Vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem nebylo vloženo do katastru nemovitostí z důvodů na straně Prodávajícího do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
 - (d) Řízení o návrhu na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zastaveno; anebo
 - (e) Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavci 4.1 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností.

V případě takového odstoupení Kupujícího od této Smlouvy bude Prodávající povinen do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Kupujícímu jakoukoliv a veškerou uhrazenou část Kupní ceny a to na účet Kupujícího uvedený v odstavci 3.3 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Kupujícím uvedený účet. Nárok Kupujícího na náhradu škody tím není dotčen.

- 7.2 Prodávající a Kupující se tímto zavazují, že pokud Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí anebo řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zastaveno, Strany se na výzvu kterékoliv ze Stran setkají, projednají důvody, které k zamítnutí vkladu anebo zastavení řízení vedly, a dále projednají způsoby, jak vzniklou situaci řešit, např. přepodepsáním této Smlouvy ve formě dodatku k této Smlouvě v takové podobě, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí proveden.

Článek VIII. Doručování

- 8.1 Veškerá oznámení mezi Stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a příslušné Straně doručena buď osobně, doporučeným dopisem či prostřednictvím

kurýrní služby, případně též faxem, není-li stanoveno nebo mezi Stranami dohodnuto jinak.

- 8.2 Oznámení doručovaná osobně nebo odeslaná kurýrní službou, budou považována za doručené okamžikem převzetí nebo odmítnutí jejich převzetí. Oznámení zasílaná doporučeným dopisem se považují za doručena čtrnáctý (14.) den po jejich prokazatelném odeslání. Oznámení zasílaná faxem se považují za doručena okamžikem obdržení zprávy o úspěšném doručení oznámení příslušné Straně.
- 8.3 Při prokazování doručení bude stačit prokázat, že doručení bylo uskutečněno, či odepřeno, nebo že faxová zpráva byla řádně adresována a odeslána.
- 8.4 Následují adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 8.1 Smlouvy:

Kupující: [Opava Development Company a.s.]
 Adresa: [Belgická 20/276]
 [12000 Praha 2]
 Faxové číslo : [BUDE DOPLNĚNO]
 K rukám: [Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]

S kopií: Konečná & Šafář, v.o.s.
 Adresa: Široká 36/5
 110 00 Praha 1
 Faxové číslo : 221-990-450
 K rukám: JUDr. Radka Konečná

Prodávající: Statutární město Opava
 Adresa: Horní náměstí 69
 746 26 Opava
 Faxové číslo : [420 553 756 141]
 K rukám: [primátor, Ing. Zbyněk Stanjura]

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pravomoc uzavřít Smlouvu. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tuto Smlouvu a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu této Smlouvy jsou plně oprávněny jednat jejich jménem.
- 9.2 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
- 9.3 Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy, s výjimkou ustanovení Budoucí smlouvy.
- 9.4 Rozhodčí doložka. Jakýkoliv spor z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou bude řešen s vyloučením pravomoci obecných soudů a s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze, v souladu s aktuální verzí rozhodčího řádu

tohoto soudu. Rozhodčí senát bude mít tři členy. Kupující má právo jmenovat jednoho rozhodce. Prodávající má právo jmenovat jednoho rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.

- 9.5 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
- 9.6 Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři (4) vyhotovení budou přiložena k návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 9.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.8 Změny a doplňky. Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Stranami.
- 9.9 Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

[podpisy následují na poslední straně]

V _____ dne _____

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

Jméno: [Ing. Zbyněk Stanjura]

Funkce: primátor

V _____ dne _____

Za Kupujícího:

Jméno: [BUDE DOPLNĚNO]

Funkce: [BUDE DOPLNĚNO]

[Opava Development Company a.s.]

[BUDE UPRAVENO PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY - Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o obcích“) byl záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti dle stanovených a zákonných lhůt zveřejněn na úřední desce. Prodej předmětných nemovitostí městem Opava a návrh této Smlouvy byl schválen na [BUDE DOPLNĚNO] zasedání Zastupitelstva města Opava konaného dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO], čímž byly splněny všechny podmínky stanovené právními předpisy pro uzavření této Smlouvy a převod Nemovitostí na Kupujícího].

Statutární město Opava

Jméno: [Ing. Zbyněk Stanjura]

Funkce: primátor

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

Příloha č. 2 ke Kupní smlouvě na Pozemky
Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

Příloha č. 2 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Pozemky.

Příloha č. 3 ke kupní smlouvě na Pozemky

Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věčných břemen a jiných
zátěží a omezení Nemovitostí

Příloha č. 3 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Pozemky

Příloha č. 4 ke kupní smlouvě na Pozemky
Geometrický plán

Příloha č. 4 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Pozemky

Příloha č. 2

Část 2B: Kupní smlouva na Budovy

PRÍLOHA č. 2
Část 2B

10/3

KUPNÍ SMLOUVA na Budovy

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

[BUDE DOPLNĚNO – Opava Development Company, a.s.]

OBSAH

Článek		Strana
Článek I.	Definice a výklad pojmů	[•]
Článek II.	Předmět Smlouvy	[•]
Článek III.	Platba Kupní ceny	[•]
Článek IV.	Záruky a stav Nemovitostí	[•]
Článek V.	Vklad vlastnického práva	[•]
Článek VI.	Povinnosti Stran	[•]
Článek VII.	Odstoupení od Smlouvy	[•]
Článek VIII.	Doručování	[•]
Článek IX.	Závěrečná ustanovení	[•]

Tato **kupní smlouva** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO - Ing. Zbyňkem Stanjurou], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČ 26704277, se sídlem Praha 2, Belgická 20/276, PSČ 12000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /ALTERNATIVNĚ – oprávněným jednat jménem společnosti na základě plné moci ze dne [BUDE DOPLNĚNO], která tvoří přílohu č. [BUDE DOPLNĚNO] této Smlouvy]]

(dále jen "**Kupující**")

(Prodávající a Kupující dále jen "**Strany**")

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí, které má Kupující zájem od Prodávajícího nabýt za předem stanovených a vzájemně dohodnutých podmínek;
- (B) Kupující a Prodávající společně dne [BUDE DOPLNĚNO] uzavřeli Budoucí smlouvu, ve které si vzájemně stanovili a určili podmínky, za kterých Prodávající a Kupující uzavřou kupní smlouvu ohledně Nemovitostí;
- (C) Kupující doručil Prodávajícímu v souladu s odstavcem 2.1 Budoucí smlouvy výzvu a má zájem koupit od Prodávajícího Nemovitosti za podmínek uvedených níže, přičemž Prodávající má na základě výzvy zájem za podmínek uvedených níže Kupujícímu Nemovitosti prodat;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1:

- | | |
|----------------------|---|
| "Prodávající" | znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako první, tj. Statutární město Opava; |
| "Kupující" | znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako druhou, tj. [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO |

STAVU - Opava Development Company a.s.] (výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy);

- "Strany" znamená Prodávajícího a Kupujícího společně;
- "Banka" má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Budoucí smlouva" znamená smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků uzavřenou mezi Prodávajícím, jakožto budoucím prodávajícím, a Kupujícím, jakožto budoucím kupujícím, dne [BUDE DOPLNĚNO], ve které Kupující a Prodávající dohodli podmínky, za nichž je uzavírána tato Smlouva;
- "Demoliční povolení" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Doba trvání" má význam, který jí přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Geometrický plán" znamená geometrický plán [BUDE DOPLNĚNO] ohledně [BUDE DOPLNĚNO – přesného vymezení částí pozemků, které jsou předmětem této Smlouvy], který vyhotovil [BUDE DOPLNĚNO], ověřený dne [BUDE DOPLNĚNO] [BUDE DOPLNĚNO], úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, potvrzený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava dne [BUDE DOPLNĚNO], pod číslem [BUDE DOPLNĚNO]. Geometrický plán tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy;
- "Kupní cena" znamená kupní cenu upravenou v odstavci 2.2 této Smlouvy;
- "Nemovitosti" [BUDE UPRAVENO PODLE SKUTEČNĚ PŘEVÁDĚNÝCH NEMOVITOSTÍ znamená následující nemovitosti: budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha nádvoří, o výměře 133 m² a další pozemky, které jsou výše uvedenými budovami zastavěné anebo s nimi funkčně souvisejí, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (výpis z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených Nemovitostí tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy), případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnuty a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu];
- "Projekt" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy;
- "Stavební povolení" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy; a

"Územní rozhodnutí" má význam, který mu přísluší podle Budoucí smlouvy.

- 1.2 Členění Smlouvy. Členění této Smlouvy do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tato Smlouva", "této Smlouvy", "podle této Smlouvy" a výrazy jim obdobné se týkají této Smlouvy a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části této Smlouvy, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tuto Smlouvu. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem této Smlouvy, odkazy v této Smlouvě na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce této Smlouvy.
- 1.3 Pokud kterákoliv Strana prohlašuje, že si je vědoma či není vědoma či jí je známo či není známo či podle jejího (nejlepšího) vědomí či přesvědčení určitá skutečnost je či není, byla či nebyla, hrozí či nehrozí apod. má se za to, že taková Strana tímto zároveň prohlašuje, že jí mimo jiné nebylo doručeno oznámení ani jí nebyla poskytnuta jakákoliv informace, na základě které by se kterékoliv její prohlášení uvedené v této Smlouvě či učiněné v souvislosti s touto Smlouvou ukázalo být nepravdivým, neúplným, nepřesným či zavádějícím a dále taková Strana prohlašuje, že takovou informaci nemohla při nejlepším úsilí ani získat ani zjistit.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu a Kupující tímto kupuje od Prodávajícího Nemovitosti, tj.

[BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU - budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha nádvoří, o výměře 133 m² a další pozemky, které jsou výše uvedenými budovami zastavěné anebo s nimi funkčně souvisejí, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, všechny nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Prodávající, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava]

včetně veškerých jejich součástí a příslušenství a se všemi souvisejícími právy, a to za vzájemně dohodnutou Kupní cenu uvedenou v odstavci 2.2 této Smlouvy.

- 2.2 Strany se dohodly, že Kupní cena, kterou Kupující uhradí Prodávajícímu za Nemovitosti činí [BUDE DOPLNĚNO - vypočtena jako cena budov č.p. 183 na pozemku parc. č. 271/1, a bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 271/2 určená znaleckým posudkem plus (násobek výměry pozemků zastavěných předmětnými budovami anebo s nimi podle úsudku funkčně souvisejících krát 2.500,- Kč/m²),- Kč (slovy [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) [BUDE UPRAVENO pokud bude případné – včetně DPH](dále jen "**Kupní cena**").

- 2.3 Strany souhlasí a současně se zavazují, že po (i) podpisu veškerých stejnopisů této Smlouvy (jak jsou uvedeny v odstavci 9.6 této Smlouvy), a návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí a (ii) uhrazení Kupní ceny, budou čtyři stejnopisy této Smlouvy, návrh na vklad a veškeré potřebné přílohy Prodávajícím a Kupujícím společně bez zbytečného odkladu doručeny Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, za účelem provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí. Do doby uhrazení Kupní ceny budou čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad na náklady Kupujícího uloženy v úschově [BUDE DOPLNĚNO – advokát určený Kupujícím], advokáta se sídlem [BUDE DOPLNĚNO], který je vydá Kupujícímu poté co mu bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení Kupní ceny. Prodávající a Kupující se zavazují poté společně bez zbytečného odkladu doručit Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, čtyři stejnopisy této smlouvy a podepsaný návrh na vklad za účelem provedení vkladu vlastnického práva.
- 2.4 Předání a převzetí Nemovitostí bude protokolárně provedeno na základě výzvy kterékoliv ze Stran nejpozději do jednadvaceti (21) dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru Nemovitostí, ne však dříve než pátý (5.) den ode dne doručení takové výzvy, pokud si Strany nedohodnou jinak.

Článek III. Platba Kupní ceny

- 3.1 [BUDE UPRAVENO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY PODLE BUDOUCÍ SMLOUVY - Před podpisem této Smlouvy byla Kupujícím poskytnuta Prodávajícímu záloha na Kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč.]
- 3.2 [BUDE DOPLNĚNO PODLE PŘÍPADNĚ UHRAZENÉ ZÁLOHY - Kupující se zavazuje dosud neuhrazenou část Kupní ceny ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) uhradit Prodávajícímu do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet. / POKUD BUDE PŘÍPADNĚ – Prodávající se zavazuje vrátit Kupujícímu přeplatek složené zálohy vůči příslušné Kupní ceně ve výši [BUDE DOPLNĚNO],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých) do deseti (10) dnů od uzavření této Smlouvy na v odstavci 3.3 této Smlouvy uvedený účet.] Příslušný daňový doklad bude příslušnou Stranou vystaven a druhé Straně předán nejpozději do pěti (5) dnů od uzavření této Smlouvy.
- 3.3 Strany tímto stvrzují, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této Smlouvy bezhotovostním převodem, budou připisovány na následující účty:

Pro Prodávajícího:

Účet číslo: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava; a

Pro Kupujícího:

Účet číslo: [BUDE DOPLNĚNO], vedený u [BUDE DOPLNĚNO], pobočka [BUDE DOPLNĚNO].

- 3.4 Pokud kterákoliv ze Stran zruší či změní svůj účet dle odstavce 3.3 výše a druhá Strana má peněžitý závazek, který má být splněn bankovním převodem na takový zrušený či změněný účet, nenastane u této druhé Strany prodlení s plněním jejich peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy dříve než po uplynutí třiceti (30) dnů ode dne obdržení písemného oznámení o údajích potřebných pro převod prostředků na jiný účet určený Stranou, jejíž účet byl zrušen či změněn, vedený v téže měně.

Článek IV. Záruky a stav Nemovitostí

- 4.1 Prodávající při podpisu této Smlouvy prohlašuje, že níže uvedené záruky a ujištění jsou pravdivé, úplné a platné a zavazuje se zajistit pravdivost a úplnost těchto záruk a ujištění i po celou dobu do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí:
- (a) Prodávající je jediným a výlučným vlastníkem Nemovitostí a není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostmi (s výjimkou omezení zřízených podle Budoucí smlouvy ve prospěch Kupujícího či Banky), a Nemovitosti řádně nabyly;
 - (b) Nemovitosti jsou prosté a čisté od jakýchkoliv dluhů, břemen, zástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností, jakýchkoliv nájemních smluv, právních a faktických vad, jakýchkoliv daňových a finančních závazků a práv třetích osob jakéhokoliv druhu (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího či zřízených se souhlasem Kupujícího, práv ve prospěch Banky podle Budoucí smlouvy a dále s výjimkou práv třetích osob, břemen a jiných zatížení a omezení uvedených, včetně zákresu jejich tras, v příloze č. 3 této Smlouvy);
 - (c) Nemovitosti nejsou předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávajícímu není známo, že by se Nemovitosti měly či mohly stát předmětem nedořešených restitučních nároků a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem nedořešených restitučních nároků nestaly;
 - (d) Nemovitosti nejsou ani se dle nejlepšího vědomí Prodávajícího nestanou předmětem soudního, rozhodčího či správního řízení, s výjimkou územního řízení a stavebního řízení či jiných řízení nutných či vhodných pro realizaci Projektu, a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného soudního, rozhodčího či správního řízení nestaly;
 - (e) Nemovitosti nejsou předmětem řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení, a Nemovitosti, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva a Prodávající bude ve své kompetenci jednat a chovat se takovým způsobem, aby se Nemovitosti předmětem takového výše uvedeného řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí či jiného obdobného řízení nestaly a nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;

- (f) Nemovitosti nejsou znečištěny škodlivými či toxickými látkami, odpady či infekčními materiály, které by mohly způsobit ohrožení zdraví osob, škody na majetku, či jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu a které vznikly před provedením geologicko-inženýrského průzkumu, který Kupující uskutečnil prostřednictvím [BUDE DOPLNĚNO] a jehož výsledky jsou zachyceny ve zprávě [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO];
- (g) Nemovitosti nejsou umístěny v jakémkoliv ochranném pásmu (s výjimkou ochranných pásem souvisejících s vedením inženýrských sítí zobrazených na plánu v příloze č. 3 této Smlouvy) ani ochranné zóně (s výjimkou památkové zóny, jejíž existence si je Kupující vědom), která může či by mohla jakýmkoliv způsobem ztížit, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;
- (h) Příslušná územní plánovací dokumentace, včetně územní plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou dobu trvání Budoucí smlouvy současně se Prodávající zavazuje učinit potřebné kroky nutné a účelné k realizaci Projektu z hlediska územní plánovací dokumentace;
- (i) Prodávající do dokončení a úspěšné kolaudace Projektu poskytne Kupujícímu maximální součinnost pro uskutečnění Projektu a všech souvisejících záležitostí, zejména pak (i) veškeré souhlasy, plné moci a/nebo jinou nezbytnou součinnost potřebnou pro jakékoliv řízení týkající se Projektu a/nebo Nemovitostí, a to zejména ve všech fázích územního, stavebního nebo kolaudačního řízení ohledně Projektu, a (ii) součinnost pro realizaci Projektu formou uzavření smluv o výpůjčkách okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího či formou zatížení okolních Nemovitostí ve vlastnictví Prodávajícího věcnými břemeny, pokud to bude nutné a/nebo vhodné pro hladkou a plynulou realizaci Projektu;
- (j) Na Nemovitostech, či v jejich bezprostřední blízkosti, se nacházejí veškeré inženýrské sítě a jiná potřebná a vhodná infrastruktura pro realizaci Projektu, zejména rozvody elektrického proudu, zemního plynu, vody, splaškové kanalizace, telekomunikační kabely, pozemní komunikace, a Kupující je oprávněn napojit Projekt na takto již vybudované inženýrské sítě a další infrastrukturu bez nároku Prodávajícího na jakoukoliv úhradu za takové napojení;
- (k) Dle nejlepšího vědomí Prodávajícího neexistují žádné okolnosti, které by omezovaly anebo zabránily Kupujícímu v realizaci Projektu, a neexistují ani nebudou existovat žádné překážky či limitace z hlediska vlastnického, urbanistického, stavebního, památkového, ochrany životního prostředí, zemědělství, sousedských vztahů a jiných aplikovatelných hledisek, které by mohly zmařit, zpozdít či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení či rozhodnutí o povolení užívání staveb Projektu v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevéde, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod Nemovitostí (zcela či částečně) a nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakékoliv části Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího;

- (m) Faktický stav Nemovitostí mezi dnem uzavření Budoucí smlouvy a převzetím Nemovitostí Kupujícím nezhorší (s tím, že změny provedené podle Budoucí smlouvy nepředstavují zhoršení stavu Nemovitostí) a bude v den předání a převzetí odpovídat stavu Nemovitostí ke dni uzavření Budoucí smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a Prodávající bude odpovědný za nápravu škod, které vznikly do dne předání a převzetí na Nemovitostech s výjimkou škod způsobených vyšší mocí ("*vis major*") a škod způsobených Kupujícím či jeho kontrahenty – subdodavateli;
- (n) Prodávající sdělil a poskytl Kupujícím veškeré informace a materiály významné či v jakémkoliv ohledu týkající se užívání a/nebo koupě Nemovitostí Kupujícím, či realizace Projektu a prohlašuje, že tyto informace a materiály jsou úplné, pravdivé a přesné a že žádná taková informace ani materiál známý či v držení Prodávajícího nebyly ani nebudou Prodávajícím zamlčeny či zadrženy.
- 4.2 Pokud by se po podpisu této Smlouvy jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího obsažená v odstavci 4.1 této Smlouvy ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek by byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností, a pokud Kupující nevyužije svého práva odstoupit od této Smlouvy dle odstavce 7.1 této Smlouvy, nahradí Prodávající Kupujícímu veškeré náklady, které Kupujícímu vzniknou v souvislosti s vyrovnáváním jakýchkoliv dluhů, zástavních práv, věcných břemen nebo faktických či právních vad Nemovitostí či nesprávnosti či neúplnosti záruk a prohlášení, nebo porušení závazku Prodávajícího. V případě, že výše uvedená lhůta šedesáti (60) dnů nebude podle názoru Prodávajícího postačovat na odstranění nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku, zavazuje se Kupující jednat s Prodávajícím o způsobu odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti, případně o poskytnutí další lhůty pro jejich odstranění. Doba, po kterou Strany budou společně jednat, nemá vliv na běh lhůty Prodávajícího pro odstranění takové nepravdivosti či neúplnosti či účinků porušení závazku.
- 4.3 Kupující tímto prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy Nemovitosti prozkoumal v rozsahu vyplývajícím z výpisu z listu vlastnictví a Nemovitosti kupuje za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 4.4 Strany se dohodly, že nároky založené nebo související s nepravdivostí, neúplností jakéhokoliv ujištění anebo záruky týkající se právního stavu Nemovitostí je Kupující oprávněn uplatnit ve lhůtě jednoho (1) roku poté, co se o takové skutečnosti dozvěděl, avšak nejdéle ve lhůtě tří (3) let od podpisu této Smlouvy.
- 4.5 Prodávající se tímto zavazuje, že Kupujícímu uhradí všechny jím uhrazené pohledávky daní a poplatků (včetně jejich příslušenství) ve vztahu k Nemovitostem (nebo jejich části), pokud by byly příslušným orgánem vyměřeny za období přede dnem vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich části) do katastru nemovitostí a pokud by povinným k jejich uhrazení dle příslušných právních předpisů byl Prodávající.



Článek V. Vklad vlastnického práva

- 5.1 Na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy vyznačí Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, následující zápis:
- Část A: [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU – Opava Development Company, a.s., IČ 26704277, se sídlem Praha 2, Belgická 20/276, PSČ 12000]
- Část B: [BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU - budova č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/1, a budova bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěná na pozemku parc. č. 271/2, pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1237 m², pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha nádvoří, o výměře 133 m² a další pozemky, které jsou výše uvedenými budovami zastavěné anebo s nimi funkčně souvisejí, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství,]
- Část C: bez změny zápisu
Část D: bez změny zápisu
- 5.2 Strany tímto stvrzují, že na základě rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy bude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí splňovat následující podmínky a bude potvrzovat, že:
- (a) Nemovitosti jsou ve vlastnictví Kupujícího; a
 - (b) v části C takového výpisu nebudou zapsána žádná práva třetích osob, tj. břemena, zástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebnosti apod. (s výjimkou takových práv ve prospěch Kupujícího, Banky, práv zřízených s předchozím písemným souhlasem Kupujícího a práv vyjmenovaných v příloze č. 3 této Smlouvy); a
 - (c) na takovém výpisu nebudou uvedeny žádné nevyřešené právní vztahy např. v podobě duplicitního zápisu vlastnictví; a
 - (d) na takovém výpisu nebude uvedena žádná plomba v souvislosti s Nemovitostmi, nebo jakoukoli jejich částí a na takovém výpisu nebude uvedeno, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (s výjimkou plomby či změny právních vztahů vyplývajících z právních úkonů Kupujícího).

Článek VI. Povinnosti Stran

- 6.1 Strany se tímto zavazují učinit vše potřebné a poskytnout si navzájem veškerou součinnost, aby vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího mohl být proveden bez průtahů a co nejdříve po podpisu této Smlouvy.
- 6.2 Strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí ponese Kupující.

- 6.3 Daň z převodu nemovitostí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí v souladu se svou povinností stanovenou příslušnými právními předpisy Prodávající. Prodávající se zavazuje nejpozději do čtyř měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího Nemovitostem předložit Kupujícímu kopii daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího podaného Prodávajícím u příslušného finančního úřadu v zákonem stanovené lhůtě, s vyznačeným podacím razítkem potvrzujícím přijetí takového daňového přiznání příslušným finančním úřadem, a dále kopie dokumentů prokazujících uhrazení daně z převodu nemovitostí jménem Prodávajícího na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z převodu nemovitostí.

Článek VII. Odstoupení od Smlouvy

- 7.1 Kupující bude oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením s účinky ke dni podpisu této Smlouvy na základě výskytu kterékoliv z následujících skutečností:
- (a) Na základě provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí nebude výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí v obsahu a ve formě popsáné v odstavci 5.2 této Smlouvy;
 - (b) Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem bude zamítnut;
 - (c) Vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem nebylo vloženo do katastru nemovitostí z důvodů na straně Prodávajícího do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
 - (d) Řízení o návrhu na zápis vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí bude zastaveno; anebo
 - (e) Jakýkoliv závazek, či jakékoliv prohlášení či záruka Prodávajícího (která nebude z hlediska plnění této Smlouvy nebo v souvislosti s výstavbou Projektu nepodstatná, přičemž v pochybnostech se má za to, že je podstatnou) obsažená v této Smlouvě, zejména v odstavci 4.1 této Smlouvy, se ukázala být nepravdivou nebo neúplnou, nebo závazek byl porušen, a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení, či záruky Prodávajícího, nebo účinky porušení závazku, nebudou Prodávajícím na jeho náklady zcela odstraněny do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného oznámení Kupujícího o výskytu některé z těchto skutečností.

V případě takového odstoupení Kupujícího od této Smlouvy bude Prodávající povinen do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení Kupujícího o odstoupení od této Smlouvy vrátit Kupujícímu jakoukoliv a veškerou uhrazenou část Kupní ceny a to na účet Kupujícího uvedený v odstavci 3.3 této Smlouvy nebo případně na jiný, v oznámení o odstoupení od této Smlouvy Kupujícím uvedený účet. Nárok Kupujícího na náhradu škody tím není dotčen.

- 7.2 Prodávající a Kupující se tímto zavazují, že pokud Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava zamítne vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí anebo řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bude zastaveno, Strany se na výzvu kterékoliv ze Stran setkají, projednají důvody, které k zamítnutí vkladu anebo zastavení řízení vedly, a dále projednají způsoby, jak vzniklou situaci řešit, např. přepodepsáním této Smlouvy ve

formě dodatku k této Smlouvě v takové podobě, aby na jejím základě mohl být vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí proveden.

Článek VIII. Doručování

- 8.1 Veškerá oznámení mezi Stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a příslušné Straně doručena buď osobně, doporučeným dopisem či prostřednictvím kurýrní služby, případně též faxem, není-li stanoveno nebo mezi Stranami dohodnuto jinak.
- 8.2 Oznámení doručovaná osobně nebo odeslaná kurýrní službou, budou považována za doručené okamžikem převzetí nebo odmítnutí jejich převzetí. Oznámení zasílaná doporučeným dopisem se považují za doručená čtrnáctý (14.) den po jejich prokazatelném odeslání. Oznámení zasílaná faxem se považují za doručená okamžikem obdržení zprávy o úspěšném doručení oznámení příslušné Straně.
- 8.3 Při prokazování doručení bude stačit prokázat, že doručení bylo uskutečněno, či odepřeno, nebo že faxová zpráva byla řádně adresována a odeslána.
- 8.4 Následují adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 8.1 Smlouvy:

<u>Kupující:</u>	[Opava Development Company a.s.]
Adresa:	[Belgická 20/276] [12000 Praha 2]
Faxové číslo :	[BUDE DOPLNĚNO]
K rukám:	[Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]
S kopií:	Konečná & Šafář, v.o.s.
Adresa:	Široká 36/5 110 00 Praha 1
Faxové číslo :	221-990-450
K rukám:	JUDr. Radka Konečná
<u>Prodávající:</u>	Statutární město Opava
Adresa:	Horní náměstí 69 746 26 Opava
Faxové číslo :	[420 553 756 141]
K rukám:	[primátor, Ing. Zbyněk Stanjura]

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pravomoc uzavřít Smlouvu. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tuto Smlouvu a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu této Smlouvy jsou plně oprávněny jednat jejich jménem.
- 9.2 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

- 9.3 Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy, s výjimkou ustanovení Budoucí smlouvy.
- 9.4 Rozhodčí doložka. Jakýkoliv spor z této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou bude řešen s vyloučením pravomoci obecných soudů a s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze, v souladu s aktuální verzí rozhodčího řádu tohoto soudu. Rozhodčí senát bude mít tři členy. Kupující má právo jmenovat jednoho rozhodce. Prodávající má právo jmenovat jednoho rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.
- 9.5 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
- 9.6 Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení a čtyři (4) vyhotovení budou přiložena k návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 9.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky.
- 9.8 Změny a doplňky. Veškeré změny této Smlouvy musí být vyhotoveny písemně formou dodatků podepsaných Stranami.
- 9.9 Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

[podpisy následují na poslední straně]

V _____ dne _____

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

Jméno: [Ing. Zbyněk Stanjura]

Funkce: primátor

V _____ dne _____

Za Kupujícího:

Jméno: [BUDE DOPLNĚNO]

Funkce: [BUDE DOPLNĚNO]

[Opava Development Company a.s.]

[BUDE UPRAVENO PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY - Prodávající prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o obcích“) byl záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti dle stanovených a zákonných lhůt zveřejněn na úřední desce. Prodej předmětných nemovitostí městem Opava a návrh této Smlouvy byl schválen na [BUDE DOPLNĚNO] zasedání Zastupitelstva města Opava konaného dne [BUDE DOPLNĚNO], usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO], čímž byly splněny všechny podmínky stanovené právními předpisy pro uzavření této Smlouvy a převod Nemovitostí na Kupujícího].

Statutární město Opava

Jméno: [Ing. Zbyněk Stanjura]

Funkce: primátor

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

Příloha č. 2 ke Kupní smlouvě na Budovy
Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

Příloha č. 2 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Budovy.

Příloha č. 3 ke kupní smlouvě na Budovy
Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věcných břemen a jiných
zátěží a omezení Nemovitostí

Příloha č. 3 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Budovy.

Příloha č. 4 ke kupní smlouvě na Budovy
Geometrický plán

Příloha č. 4 bude nedílnou součástí kupní smlouvy na Budovy.



1/KILUHA 03

Adresa: 3806 Opava

Obec: 505927 Opava

Číslo: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26 00300535

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti
Pozemky

Table with columns: Parcela, Výměra [m2], Druh pozemku, Způsob využití, Způsob ochrany. Rows include parcels 239/1, 239/2, 243/1, 243/4, 260/3, 271/1, 271/2, 597.

Table for buildings: Typ budovy, Část obce, č. budovy, Způsob využití, Způsob ochrany, Na parcele. Rows include Město, č.p. 183 and bez čp/če.

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva
Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

• Věcné břemeno (podle listiny)
LV:168 Z-100004/1997-806
umístění podzemního kabelového vedení na parcelách č. 208 a č. 594 a omezení těchto parcel ochranným pásmem kabelového vedení a dále vprávu vjezdu a vstupu na zatěžovaný pozemek pro Severomoravskou energetiku, a.s. (IČO 47675691). Právní účinky vkladu ke dni 9.7.1996.

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2734/1996 POLVZ:4/1997 Z-100004/1997-806

• Věcné břemeno (podle listiny)
OpavaNet a.s., Příčná 2828/10, Parcela: 260/3 V-221/2002-806
Opava, Předměstí, 746 01 Opava 1, RČ/IČO: 25860011
oprávnění podle smlouvy
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2002. V-221/2002-806

D Jiné zápisy
Typ vztahu
Vztah pro Vztah k

Okres: 3806 Opava

Obec: 505927 Opava

území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- Změna výměr obnovou operátu

LV:168

Z-100456/1999-806

- Změna číslování parcel

LV:168

Z-100456/1999-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ze dne 24.5.1991.

POLVZ:38/1994

Z-100038/1994-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26

RČ/IČO: 00300535

- Směnná smlouva V13 5020/1996 ze dne 16.9.1996. Právní účinky vkladu ke dni 3.12.1996.

POLVZ:28/1997

Z-100028/1997-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26

RČ/IČO: 00300535

- Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 15.10.2002.

Z-10952/2002-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26

RČ/IČO: 00300535

- Smlouva darovací ze dne 02.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2002.

V-6825/2002-806

Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26

RČ/IČO: 00300535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

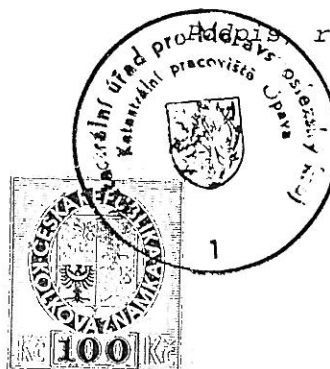
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj,
Katastrální pracoviště Opava

Vyhotoveno: 02.06.2005 12:16:48

Vyhotovil: Krusberská, Eva

Řízení PÚ: 11.540/05

razítko: *Krusberská*



284

582/1

49

50

12

nám
Horní náměstí

o 764

15

265/3

582/2

285

292

265/2

582/3

286

289/2

289/1

288

287

286

67

260/7

o 28.3

260/4

57

58

55

271/1

260/3

260/9

256/4

4

271/2

239/3

260/2

o 29.1

256/3

57

415

59

416

239/2

239/1

253

o 763

o 29.2

417

Amužnická

238

o 28.4

o 765

252

6

251

8

250

10

249

12

248

14

247/20

11

245/2

245/3

244/2

244/1

243/4

243/3

243/2

243/1

245/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

244/1

596 Popská

229

228

7

5

227

3

226

1

225

225

225

219

218

220/2

215/1

215/2

220/1

217

38

36

216

40

42

Popská

596

775

774

384

214

31

29

27

25

475

476

477

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

466/1

466/2

468/1

468/2

473/3

472/3

471

470

473/4

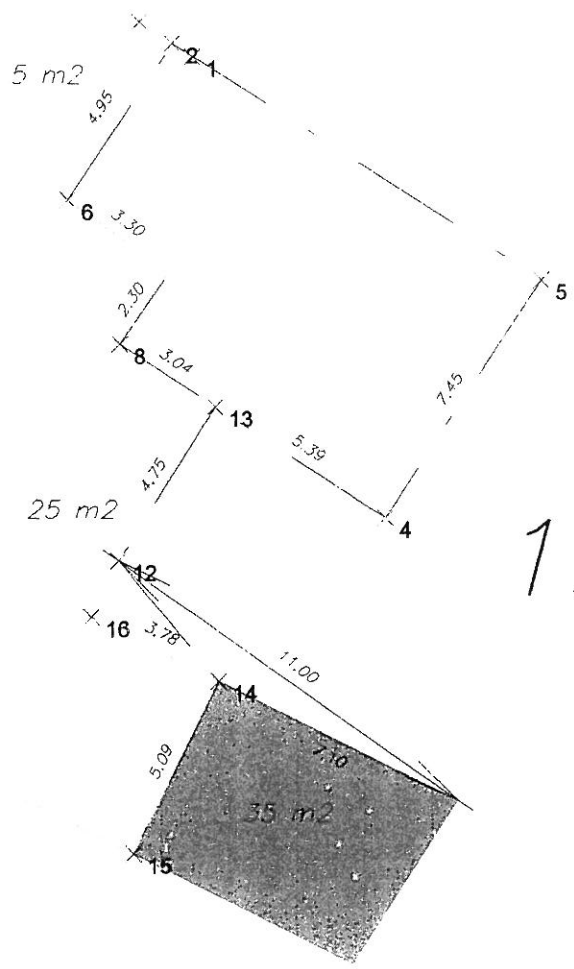
466/1

466/2

468/1

468/2

4



1:200

