

PID MMOPP00DXW9R

Tento **DODATEK Č. 6 KE SMLOUVĚ O BUDOUČÍ KUPNÍ SMLOUVĚ A O NÁJMU POZEMKŮ** uzavřené níže uvedenými účastníky dne 30. 6. 2005 (dále jen "**Dodatek**") se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

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

(dále jen "**Budoucí prodávající**")

- a -

**Opava Development Company, a.s.**, IČO 26704277, se sídlem dříve Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, nyní Praha 8, Voctářova 2449/5, PSČ 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně

(dále jen "**Budoucí kupující**")

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

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (a) Budoucí prodávající a Budoucí kupující spolu v roce 2005 uzavřeli Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (jak je tato níže definována) ohledně nájmu a budoucího prodeje určitých nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího za účelem realizace Projektu Budoucího kupujícího;
- (b) V průběhu přípravy realizace Projektu před zahájením územního řízení nastaly Nepříznivé okolnosti, které byly Budoucímu prodávajícímu řádně oznámeny přípisem ze dne 23. 10. 2006 a řádně prokázány mj. prostřednictvím konzultačních zápisů Národního památkového ústavu např. z 24. 7. 2006, 28. 8. 2006, 15. 9. 2006, 29. 1. 2007 a 23. 3. 2007;
- (c) V průběhu trvání Smlouvy o budoucí kupní smlouvě došlo k několika úpravám Projektu (reflektovaným Dodatky č. 1 až 4 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě), přičemž k jeho tzv. 1. a 2. fázi bylo dne 28. 2. 2008 vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) a ohledně 1. fáze bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby (ÚR) č.j. MMOP 45771/2009, VYST/5783/2009/Me, které nabylo právní moci dne 23. 6. 2009 a následně byla prodloužena jeho platnost rozhodnutím č.j. MMOP 59105/2011, VYST/10540/2011/Me, které nabylo právní moci 13. 7. 2011 a rozhodnutím č.j. MMOP 85710/2013, VYST/11194/2013/Me, které nabylo právní moci 20. 9. 2013; konečně dne 24. 5. 2010 bylo vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) k tzv. 3. fázi (představující sloučenou 1. a 2. fázi);
- (d) Strany se následně dohodly na revizi podoby a rozsahu Projektu dříve projednávaného mezi Stranami jakož i na odpovídajících úpravách Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a jejího stávajícího znění, zejména ve smyslu snížení projednávaného rozsahu ploch Projektu, včetně snížení obchodních ploch Projektu z cca 27 tis. m<sup>2</sup> na cca 14 tis. m<sup>2</sup>. Strany tedy nemají zájem, aby byl Projekt realizován v původním rozsahu a jak je

povolen územním rozhodnutí specifikovaným v písmenu (c), proto se Budoucí kupující zavazuje do čtyř (4) měsíců od uzavření Dodatku nechat zpracovat a Budoucímu prodávajícímu předat ke schválení projektovou dokumentaci pro změnu územního rozhodnutí uvedeného v písmenu (c) spočívající ve (i) vyjmutí Budov Opce a Pozemků Opce (jak byly tyto pojmy definovány ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě před účinností tohoto Dodatku (tj. Budov Obce a Pozemků Obce, jak jsou tyto pojmy definovány dále v tomto Dodatku)); (ii) umožnění realizace přeložky rozvodů veřejného osvětlení včetně realizace rozvodny veřejného osvětlení na rozhraní pozemků p.č. 256/2, p.č. 253 a pozemku p.č. 260/3, vše k.ú. Opava-Město; a (iii) umožnění realizace přeložky trafostanice ČEZ včetně souvisejících rozvodů do Budov Obce, to vše do částky úplaty pro oprávněného projektanta nepřesahující 120.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých).

- (e) Budoucí prodávající projevil v rámci revitalizace Horního náměstí v Opavě zájem o zakomponování dalších Souvisejících pozemků do Projektu a Budoucí kupující projevil vážný zájem o odkoupení některých Souvisejících pozemků, což následně bylo promítnuto do samotného znění Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, přičemž jejich zakomponování do Projektu si vyžádá změnu event. vydání nového Územního rozhodnutí a tím i vytvoření nové dokumentace ke Stavebnímu povolení;
- (f) V budově č.p. 103 na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, část obce Město, se nachází energocentrum, na něž jsou napojeny objekty, jež nebudou řešeny v rámci Projektu, přičemž s ohledem na povinnost Budoucího prodávajícího, kterou převzal v souvislosti se získáním vlastnictví mimo jiné i uvedené budovy, a kterážto spočívá v nemožnosti užívání jakýchkoli staveb takto nabytých, bude třeba zajistit náhradní zdroj vytápění a náhradní zdroj či změnu zdroje distribuce elektrické energie pro takové objekty, jež nebudou řešeny v rámci Projektu (resp. jejich napojení na jiné stávající zdroje);
- (g) Strany mají zájem dohodou upravit a upřesnit podmínky umístění a vybudování vstupního portálu do Projektu odchylně od jejich stávající dohody obsažené v odstavci 5.3 písmenu (g) Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (jak toto ustanovení bylo do ní inkorporováno Dodatkem č. 4).;
- (h) V rámci přípravných prací na Projektu Budoucí kupující zjistil, že pro účely výstavby Projektu by bylo vhodné, aby mohl po dobu realizace Projektu využívat i pozemek parc. č. 243/2 – ostatní plocha, o výměře 52 m<sup>2</sup>, nacházející se v katastrálním území Opava-Město, jehož výlučným vlastníkem je Budoucí prodávající, a Budoucí prodávající je ochoten o tento pozemek rozšířit Předmět nájmu, a tedy i definici Pozemků, a současně Strany v této souvislosti mají zájem i ve vztahu k nové definici Pozemků upřesnit, co je předpokládaným předmětem prodeje dle Kupní smlouvy na Pozemky;
- (i) S ohledem na počet změn provedených dodatky ke Smlouvě o budoucí kupní smlouvě mají Strany zájem odsouhlasit si její nyní platné a účinné znění; a
- (j) Budou-li zohledněna východiska uvedená výše, zájem obou Stran realizovat Projekt nadále trvá,

DOHODLY SE STRANY na následujícím:

## Článek A. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

- A.1 Definice. Veškeré termíny v tomto Dodatku počínající velkým písmenem mají význam definovaný v tomto odstavci A.1, pokud v tomto odstavci nejsou definovány, pak mají význam, kterým jim přísluší podle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě:

**"Dodatek"** znamená tento Dodatek č. 6 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě;

**"Smlouva o budoucí kupní smlouvě"** znamená Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků, kterou spolu dne 30. 6. 2005 uzavřeli Budoucí prodávající a Budoucí kupující ohledně mj. budoucí koupě a nájmu určitých nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, obec Opava, okres Opava, ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 18. 7. 2007, Dodatku č. 2 ze dne 18. 7. 2007, Dodatku č. 3 ze dne 1. 9. 2010, Dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2011 a Dodatku č. 5 ze dne 2.7. 2013;

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

- A.2 Členění Dodatku. Členění tohoto Dodatku do článků a odstavců a zařazení nadpisů je prováděno pouze pro účely usnadnění orientace a nemá vliv na význam nebo výklad této Smlouvy. Výrazy "tento Dodatek", "tohoto Dodatku" a výrazy jim obdobné se týkají tohoto Dodatku a nikoliv jakéhokoliv konkrétního článku či odstavce či jiné části tohoto Dodatku, a zahrnují jakoukoliv smlouvu nebo dokument doplňující či rozšiřující tento Dodatek. Pokud to není v rozporu s předmětem či kontextem tohoto Dodatku, odkazy v tomto Dodatku na články a odstavce představují odkazy na články a odstavce tohoto Dodatku.

## Článek B. VÝCHODISKA ZMĚN SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

- B.1 Níže v tomto článku si Strany ujednávají základní východiska změn Smlouvy o budoucí kupní smlouvě prováděné tímto Dodatkem, přičemž s ohledem na předchozí dodatky a jimi provedené změny Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se současně dohodly, že tímto Dodatkem rovněž změní Smlouvu o budoucí kupní smlouvě tak, že přijmou její úplné znění reflektující a obsahující (i) změny provedené dosavadními dodatky; (ii) případné opravy chyb v psaní a oprav zřejmých nesprávností; a (iii) změny, za jejichž účelem uzavírají primárně tento Dodatek, přičemž za závaznou pro sebe účinností tohoto Dodatku budou považovat Smlouvu o budoucí kupní smlouvě v jejím znění, jak je uvedeno v části C. tohoto Dodatku.
- B.2 Východiska změn, jež mají Strany zájem upravit tímto Dodatkem:

- (a) jejich práva a povinnosti ve vztahu k zajištění případného náhradního zdroje vytápění a náhradního zdroje či změnu zdroje distribuce elektrické energie pro objekty, jež nebudou řešeny v rámci Projektu (resp. jejich napojení na jiné stávající zdroje) a jež jsou v současné době napájeny z energocentra, které se nachází v budově č.p. 103 na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, část obce Město, kterou Budoucí prodávající získal do svého vlastnictví dne 12.9.2013, přičemž řešení, jak je upraveno dále přímo v úplném znění Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, spočívá na tom, že Budoucí prodávající (i) zajistí na své náklady pro takové objekty samostatné zdroje vytápění mimo Pozemky před topnou sezonou 2014/2015, či zajistí odpojení těchto objektů od stávajícího zdroje vytápění do 30.9.2014; a (ii) zajistí ve spolupráci s Budoucím kupujícím změnu zdroje distribuce elektrické energie tak, aby nový zdroj distribuce elektrické energie byl umístěn v Budovách Obce, či v případě, že takováto změna není možná, tak Budoucí prodávající zajistí odstranění tohoto zdroje distribuce elektrické energie nejpozději do 12.9.2016.
- (b) základní dohoda o podmínkách a umístění a vybudování vstupního portálu do Projektu s využitím nyní pozemku parc. č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, jehož je Budoucí prodávající vlastníkem, a užívání uvedené nemovitosti pro účely Projektu a dohoda o případném dalším postupu Stran v této věci v závislosti na budoucím užívání objektu „Slezanky“; a
- (c) rozsah definice Pozemků a Předmětu nájmu a upřesnění předpokládaného předmětu prodeje dle Kupní smlouvy na Pozemky a rovněž grafické vymezení Projektu, přičemž současně budou nahrazeny příslušné přílohy Smlouvy o budoucí kupní smlouvě novými respektujícími uvedené změny a bude přidána nová část 3C Přílohy č. 3 vymezující předpokládaný předmět prodeje dle Kupní smlouvy na Pozemky.

**Článek C.**  
**ZMĚNY SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLouvĚ VE FORMĚ JEJÍHO ÚPLNÉHO ZNĚNÍ**

---

**SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLouvĚ  
A O NÁJMU POZEMKŮ**

---

**mezi těmito účastníky**

**Statutárním městem Opava**

**- a -**

**Opava Development Company, a.s.**

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**, IČO 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

- a -

**Opava Development Company, a.s.**, IČO 26704277, se sídlem dříve Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, nyní Praha 8, Voctářova 2449/5, PSČ 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703

(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 ve sjednaném rozsahu Pozemky a dále Budovu za podmínek uvedených níže a Budoucí prodávající má zájem za podmínek uvedených níže Budoucímu kupujícímu ve sjednaném rozsahu Pozemky a dále Budovu 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. 2023 vystavenou Bankou, či jakoukoliv jinou bankou, za účelem zajištění nároku Budoucího prodávajícího na úhradu Kupní ceny Budoucími kupujícími, 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 Budovu"**

znamená bankovní záruku (nebo jednotlivé bankovní záruky vystavované opakovaně bez přerušení zajištění) s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2023 vystavenou Bankou, či jakoukoliv jinou bankou, za účelem zajištění nároku Budoucího prodávajícího na úhradu Kupní ceny za Budovu Budoucímu kupujícímu, kterou se zaváže uspokojit nárok Budoucího prodávajícího, pokud Budoucí kupující neuhradí Kupní cenu za Budovu, 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 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých);

**"Budova"**

znamená následující nemovitost: budova bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěná na pozemku parc. č. 239/3, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, nacházející se v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, obec Opava, okres Opava, jejímž 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 uvedené budovy tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy, a to konkrétně její část 3A);

**"Budovy Obce"**

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, části obce 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, a to konkrétně její část 3A);

**"Demoliční povolení"**

znamená následující pravomocné rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem – tj. Odborem výstavby Magistrátu města Opava: povolení k odstranění stavby – Budovy;

**"Doba trvání"**

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

**"Energocentrum"**

znamená stávající centrum pro vytápění a distribuci elektrické energie umístěné v rámci Objektu č.p. 103, z něhož jsou zajišťovány dodávky tepla a elektrické energie pro objekty, které nejsou a nebudou zahrnuty do Projektu;

<b>"Kolaudace Projektu"</b>	znamená den doručení kolaudačního souhlasu, kterým se povoluje užívání staveb tvořících Projekt, poslední ze Stran této Smlouvy;
<b>"Kupní cena"</b>	má význam, který jí přísluší podle Článku IV. odstavce 4.1 této Smlouvy;
<b>"Kupní cena za Budovu"</b>	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 Budovu, avšak nejméně 50.000,- Kč;
<b>"Kupní cena za Pozemky"</b>	znamená tu část Kupní ceny, která bude připadat na Pozemky dle Zaměření Projektu s výjimkou části Pozemků pod Budovou, tj. s výjimkou pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava;
<b>"Kupní smlouva na Pozemky"</b>	znamená kupní smlouvu o koupi Pozemků nebo částí Pozemků s výjimkou Pozemků pod Budovou, které Budoucí kupující nabude podle Kupní smlouvy na Budovu a též s výjimkou pozemku parc. č. 243/2, nacházející se v katastrálním území Opava-Město, 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 shora uvedenému předmětu koupě; 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 Projektu, přičemž Strany předpokládají, že z Pozemků budou předmětem koupě alespoň ty Pozemky či jejich části, jak jsou zakresleny v Příloze č. 3C této Smlouvy;
<b>"Kupní smlouva na Budovu"</b>	znamená kupní smlouvu o koupi Budovy a dále té části Pozemků, která je výše uvedenou Budovou zastavěná, tj. pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, 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 Budově a té části Pozemků, která je výše uvedenou budovou zastavěná, tj. pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro



dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava (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 Budovu, bude vymezen geometrickým plánem vypracovaným před uzavřením Kupní smlouvy na Budovu na náklady Budoucího kupujícího a odsouhlaseným Budoucím prodávajícím;

- "Nájemné"** znamená částku ve výši 15,- Kč/m<sup>2</sup>/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 Budovu;
- "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 Budovy, či stavu a umístění infrastruktury v Pozemcích;
- "Objekt č.p. 103"** znamená budovu č.p. 103 na pozemku parc. č. 260/2, zapsanou v katastru nemovitostí, obě nemovitosti nacházející se v katastrálním území Opava-Město, části obce Město;
- "Pozemky"** znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.918 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/2 - ostatní plocha, o výměře 52 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 98 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře 2.852 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/1 –

ostatní plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>, a pozemek parc. č. 260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 940 m<sup>2</sup> a část pozemku parc. č. 596 – ostatní plocha, označená v Geometrickém plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 ze dne 13. 7. 2006 novým parc. č. 596/2, o výměře 263 m<sup>2</sup>, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako část 3B její Přílohy č. 3, 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; (výpisy z katastru nemovitostí ohledně výše uvedených pozemků tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy);

**"Pozemky Obce"**

znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m<sup>2</sup>, a pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m<sup>2</sup>, včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, oba 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, a to konkrétně její část 3A);

**"Projekt"**

znamená takový projekt výstavby komerčního centra umístěného na Pozemcích, příp. jejich příslušné části, který bude odpovídat podnikatelskému záměru Budoucího kupujícího a bude vycházet z (i) popisu projektu uvedeného v zápisu ze dne 5. 8. 2011 a (ii) zákresu projektu na podkladě katastrální mapy, kteréžto dokumenty 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;

**"Předmět nájmu"**

znamená ty Pozemky či jejich části, jak jsou přibližně barevně ohraničeny zákresem na podkladě katastrální mapy v Příloze č. 6 této Smlouvy. Strany se dohodly, že pro účely stanovení Nájemného do podpisu Dodatku č. 1 k této Smlouvě činila výměra předmětu nájmu 8.250 m<sup>2</sup> (slovy: osm tisíc dvě stě padesát metrů čtverečních), od podpisu Dodatku č. 1 k této Smlouvě do podpisu Dodatku č. 4 k této Smlouvě činila výměra předmětu nájmu 8.579 m<sup>2</sup> (slovy: osm tisíc pět set sedmdesát devět metrů čtverečních) a od podpisu Dodatku č. 4 k této Smlouvě činí výměra předmětu nájmu 8.413 m<sup>2</sup> (slovy: osm tisíc

čtyři sta třináct metrů čtverečních) a od podpisu Dodatku č. 6 k této Smlouvě činí výměra předmětu nájmu 8.464 m<sup>2</sup> (slovy: osm tisíc čtyři sta šedesát čtyři metry čtvereční). Strany se dále dohodly, že Předmět nájmu se okamžikem odstranění staveb dle odstavce 2.5 této Smlouvy bez dalšího rozšíří o pozemky parc. č. 260/2 a parc. č. 256/1 v katastrálním území Opava-Město, a výměra předmětu nájmu tak bude činit 10.179 m<sup>2</sup> (slovy: deset tisíc jedno sto sedmdesát devět metrů čtverečních);

**"Smlouva o zřízení zástavního práva"**

znamená smlouvu o zřízení zástavního práva k Pozemkům vyjma části Pozemků pod Budovou, tj. vyjma pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, 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 Budově"**

znamená smlouvu o zřízení zástavního práva k Budově včetně části Pozemků pod Budovou, tj. včetně pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, 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;

**"Stavby k demolici"** znamená Objekt č.p. 103 a stavbu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 256/2, nezapsanou v katastru nemovitostí, vše v katastrálním území Opava-Město, části obce Město;

**"Stavební povolení"** znamená pravomocné stavební povolení pro realizaci Projektu na Pozemcích;

**"Územní rozhodnutí"**

znamená pravomocné územní rozhodnutí pro realizaci Projektu na Pozemcích;

**"Veřejně prospěšné Pozemky"**

znamená (i) pozemky a/nebo (ii) geometrickým plánem (vypracovaným na náklady a na základě výlučného uvážení Budoucího kupujícího) vymezené části pozemků, které jsou dle této Smlouvy zahrnuté v Pozemcích a které budou po dokončení realizace Projektu sloužit čistě veřejně prospěšným účelům, zejména budou-li na nich umístěny veřejné komunikace, mobiliář v majetku Budoucího prodávajícího apod.;

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

**"Záloha na Budovu"** znamená částku ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc 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 Budoucím prodávajícím 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 kolaudačního souhlasu, kterým se povoluje užívání staveb Projektu Budoucím kupujícímu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu.

Strany se však dohodly, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít s Budoucím kupujícím 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 Budoucím kupujícím zvoleného advokáta. Z advokátní úschovy budou čtyři (4) stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího uvolněny Budoucím 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 Budoucím prodávajícím uzavřou Kupní smlouvu na Budovu 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 kolaudačního souhlasu, kterým se povoluje užívání staveb Projektu Budoucím kupujícímu, nejpozději však do šedesáti (60) dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu.

Strany se však dohodly, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu na Budovu 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 Budovu se Strany zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k Budově ve prospěch Budoucího kupujícího a tento bezodkladně po uhrazení Kupní ceny za Budovu 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 Budoucím kupujícím 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.

- 2.3 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 Budovu, 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 Budoucími kupujícími 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 části, 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 Budovu, případně uplynutím Doby trvání, vzdá svého práva požadovat po Budoucími prodávajícími 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 Budoucími prodávajícími 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 Budoucími prodávajícími vždy do deseti dnů ode dne, kterým se počíná dané kalendářní pololetí, za které je splátka Nájemného placena. Strany si dohodly, že první (1.) splátka Nájemného bude na základě obdržení daňového dokladu vystaveného Budoucími prodávajícími uhrazena Budoucími kupujícími do deseti (10) 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

Nehledě na výše uvedené, Strany se dohodly, že Budoucí prodávající, jako pronajímatel, poskytne Budoucímu kupujícímu, jako nájemci, slevu z Nájemného ve výši odpovídající Nájemnému splatnému a uhrazenému za dobu od uzavření této Smlouvy do okamžiku uzavření dodatku č. 6 k této Smlouvě. Tato sleva z Nájemného se bude vztahovat na Nájemné splatné od okamžiku uzavření dodatku č. 4 k této Smlouvě, tedy od 1. 1. 2012, a bude uplatňována vždy v rozsahu 75% dané splátky Nájemného, až do okamžiku vyčerpání celé výše slevy z Nájemného. V případě nevyčerpání celé výše slevy z Nájemného do konce nájemního vztahu není Budoucí kupující oprávněn takovou nevyčerpanou část požadovat po Budoucím prodávajícím a nárok Budoucího kupujícího na slevu z Nájemného v této zbývající části skončením nájemního vztahu zaniká.

2.4 Budoucí prodávající se zavazuje vynaložit maximální úsilí, aby se stal vlastníkem Objektu č.p. 103 a pozemku parc. č. 260/2 a pozemku parc. č. 256/1, vše v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, a to nejpozději do 31. 12. 2013 (tj. aby k tomuto dni bylo rozhodnuto o povolení jeho vlastnického práva k takovým nemovitostem do katastru nemovitostí).

2.5 Budoucí prodávající se dále zavazuje

(a) získat pravomocné povolení k odstranění Staveb k demolici, a to nejpozději do 12. 5. 2015, vyjma části Objektu č.p. 103, která souvisí s umístěním zdroje distribuce elektrické energie, k jehož odstranění je povinen získat pravomocné povolení nejpozději do 12. 9. 2016; a následně

(b) ve lhůtě uvedené ve výzvě dle odstavce 2.6 (a) níže zahájit odstraňování Staveb k demolici (vyjma části Objektu č.p. 103, která souvisí s umístěním zdroje distribuce elektrické energie); a

(c) ve lhůtě nejpozději do 12.9.2016 zajistit odstranění Staveb k demolici.

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

(a) 1. záloha ve výši 4.500.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých) bude uhrazena na základě výzvy Budoucího prodávajícího Budoucímu kupujícímu se splatností ke dni zahájení demoličních prací ohledně Staveb k demolici (vyjma části Objektu č.p. 103, která souvisí s umístěním zdroje distribuce elektrické energie) s tím, že tato lhůta nebude však kratší než 30 dnů ode dne doručení příslušné výzvy Budoucímu kupujícímu s tím, že k takové výzvě bude přiloženo povolení k odstranění Staveb k demolici (případně vyjma části Objektu č.p. 103, která souvisí s umístěním zdroje distribuce elektrické energie) a kopie smlouvy či jiné dohody mezi Budoucím prodávajícím a subjektem, který bude zajišťovat odstranění Staveb k demolici (vyjma části Objektu č.p. 103, která souvisí s umístěním zdroje distribuce elektrické energie) s tím, že pokud by z výše uvedené smlouvy vyplývalo, že mají být demoliční práce zahájeny později než 30 dnů ode dne doručení takové výzvy Budoucímu

kupujícímu, bude tato záloha splatná ke dni zahájení demoličních prací dle smlouvy;

- (b) zbývající splátka ve výši zbývající výše nákladů spojených s odstraněním Staveb k demolici, avšak nejvýše ve výši 4.500.000,- Kč (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých) je splatná do třiceti (30) dnů od splnění povinnosti Budoucího prodávajícího dle odstavce 2.5 písmena (c) (tedy odstranění poslední ze Staveb k demolici) a současného prokázání výmazu zápisu o poslední ze Staveb k demolici z katastru nemovitostí,

přičemž však platí, že v případě, pokud by nedošlo ke splnění podmínky pro platbu zbývající splátky dle odstavce (b) výše, bude Budoucí prodávající povinen vrátit Budoucímu kupujícímu zálohu obdrženou dle odstavce (a) výše nejpozději dne 12.10.2016 a dále v případě, že dojde k ukončení této Smlouvy, aniž by Budoucí kupující realizoval Projekt, bude Budoucí prodávající povinen vrátit poskytnutý příspěvek Budoucímu kupujícímu do devadesáti (90) dnů od ukončení Smlouvy.

- 2.7 Strany se dále dohodly, že pokud ve lhůtě uvedené v odstavci 2.4 nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k tam uvedeným nemovitostem (tj. v uvedené lhůtě nebude rozhodnuto o povolení vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Objektu č.p. 103 a pozemku parc. č. 260/2 a pozemku parc. č. 256/1, vše katastrálním území Opava-Město, do katastru nemovitostí), či ve lhůtách uvedených v odstavci 2.5 nedojde k získání pravomocného stavebního povolení k odstranění Staveb k demolici či k jejich demolici, veškeré lhůty a postupové termíny pro realizaci Projektu ze strany Budoucího kupujícího se automaticky posouvají o počet dnů prodloužení oproti shora uvedeným termínům (do rozhodnutí o povolení vlastnického práva Budoucího prodávajícího k poslední ze shora uvedených nemovitostí oproti termínu v odstavci 2.4 a po jejich nabytí do vlastnictví Budoucím prodávajícím oproti termínům uvedeným v odstavci 2.5), a to včetně prodloužení Doby trvání této Smlouvy; Strany se zavazují potvrdit si takové prodloužení lhůt a termínů dodatkem k této Smlouvě.
- 2.8 Strany se dále dohodly, že pokud nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Objektu č.p. 103 a/nebo pozemku parc. č. 260/2 a/nebo pozemku parc. č. 256/1, vše v katastrálním území Opava-Město, ani do 31. 12. 2015 (tj. nejpozději k tomuto dni nebude rozhodnuto o povolení jeho vlastnického práva k takovým nemovitostem do katastru nemovitostí), je Budoucí kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 2.9 Strany se dohodly, že pokud bude kdykoliv před uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky oběma Stranám přesně známo, které pozemky a/nebo části pozemků zahrnutých v Pozemcích jsou Veřejně prospěšnými Pozemky, budou tyto Veřejně prospěšné Pozemky dohodou Stran vyjmuty z předmětu koupě podle Kupní smlouvy na Pozemky, a to formou uzavření dodatku k této Smlouvě, kde se zároveň upraví i případný pronájem Veřejně prospěšných Pozemků Budoucím kupujícím.
- 2.10 Budoucí prodávající a Budoucí kupující se dohodli, že pokud nebude postupováno dle odstavce 2.9 výše, Budoucí prodávající je oprávněn do devíti (9) měsíců od Kolaudace Projektu vyzvat písemně Budoucího kupujícího k zpětnému odprodeji Veřejně prospěšných Pozemků a Budoucí kupující, jako prodávající, se tímto zavazuje do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení výzvy Budoucího prodávajícího uzavřít s Budoucím prodávajícím, jako kupujícím, ohledně těch Veřejně prospěšných Pozemků, které Budoucí kupující již nabyl do svého majetku, kupní smlouvu, na základě které Budoucí kupující prodá zpět Budoucímu prodávajícímu Veřejně prospěšné Pozemky. Zároveň s uzavřením kupní smlouvy uvedené v tomto odstavci

se Strany zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k Veřejně prospěšným Pozemkům ve prospěch Budoucího prodávajícího a tento bezodkladně doručit Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava.

- 2.11 Příslušná kupní cena při zpětné koupi Veřejně prospěšných Pozemků byla Stranami dohodnuta ve výši 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> (slovy: dva tisíce pět set korun českých za metr čtvereční) odkupovaných Veřejně prospěšných Pozemků. Strany stvrzují, že tato kupní cena je neměnná i přesto, že dojde ke zhodnocení Veřejně prospěšných Pozemků Budoucím kupujícím. Kupní cenu bude Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu do třiceti (30) dnů ode dne uzavření kupní smlouvy ohledně zpětné koupě Veřejně prospěšných Pozemků. V téže lhůtě Budoucí kupující fyzicky a protokolárně předá a Budoucí prodávající převezme zpět Veřejně prospěšné Pozemky a jakékoliv převáděné stavby postavené na Veřejně prospěšných Pozemcích.
- 2.12 Pokud budou Veřejně prospěšné Pozemky vyjmuty z předmětu koupě dle odstavce 2.9 výše nebo prodány zpět Budoucímu prodávajícímu dle odstavce 2.10 výše, nicméně pro účely Projektu bude nutné nebo vhodné, aby přes takové Veřejně prospěšné Pozemky byl umožněn přístup k Projektu, zavazuje se Budoucí prodávající zřídit k takovým Veřejně prospěšným Pozemkům či jejich relevantním částem věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch Budoucího kupujícího, a to bez zbytečného prodloužení na výzvu Budoucího kupujícího.
- 2.13 Ustanovení odstavců 2.9 až 2.13 této Smlouvy přetrvávají ukončení této Smlouvy uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky a/nebo uplynutím Doby trvání. Platnost těchto ustanovení však skončí uplynutím 3 (tří) let ode dne Kolaudace Projektu.
- 2.14 Budoucí prodávající se zavazuje, že
- (a) nikoli na náklady a nikoli činností Budoucího kupujícího bude vybudován náhradní zdroj dodávek tepla umístěného mimo Pozemky pro objekty, jež nebudou řešeny v rámci Projektu (resp. jejich napojení na jiné stávající zdroje umístěné mimo Pozemky) a pro něž jsou v současné době zajišťovány dodávky tepla z Energocentra, a to před topnou sezonou 2014/2015; nebo bude zajištěno odpojení těchto objektů od stávajícího zdroje vytápění do 30. 9. 2014; a
  - (b) Budoucí prodávající (prostřednictvím třetích subjektů, zejména subjektu ze skupiny ČEZ na náklady takového subjektu) bude realizovat změnu zdroje distribuce elektrické energie tak, aby nový zdroj distribuce elektrické energie byl umístěn v Budovách Obce; nebude-li realizovat změnu zdroje distribuce elektrické energie třetí subjekt, má povinnost Budoucí prodávající odstranit zdroj distribuce elektrické energie nejpozději do 12.9.2016. Smluvní strany si sjednávají, že zdroj distribuce elektrické energie je v Projektu povinen na své náklady realizovat Budoucí kupující.

### **Článek III.**

#### **Doba trvání Smlouvy**

- 3.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2022. 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 Budovu a Kupní cenu za Pozemky (dále jen "**Kupní cena**"). Strany se dohodly, že cena, kterou uhradí Budoucí kupující za Budovu, bude odpovídat hodnotě Budovy podle ocenění zpracovaného na účet Budoucího kupujícího soudním znalcem určeným dohodou obou Stran. Výpočet Kupní ceny za Budovu bude následující: hodnota Budovy stanovená podle ocenění plus 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> krát plocha té části Pozemků, která je Budovou zastavěná, tj. pozemku parc. č. 239/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, zapsáno na listu vlastnictví č. 168 pro dané katastrální území vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, uvedená v metrech čtverečních. Strany se dohodly, že Kupní cena za Pozemky bude vypočtena jako 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> krát (celková plocha pozemků zahrnutých v Nemovitostech na základě Zaměření Projektu uvedená v metrech čtverečních) minus Kupní cena za Budovu. 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 Budovu 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 Budovu bude splatná do deseti (10) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovu a že Kupní cena za Pozemky bude splatná do šedesáti (60) 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 (60) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Pozemky.
- 4.4 Strany se dohodly, že pokud bude Budoucí kupující pro realizaci Projektu potřebovat zatížit Budovu před uzavřením Kupní smlouvy na Budovu zástavním právem uzavřením Smlouvy o zřízení zástavního práva k Budově 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 Budově Budoucímu prodávajícímu předat Bankovní záruku na Budovu, či poskytnout Zálohu na Budovu. Strany se dále dohodly, že při podpisu Kupní smlouvy na Budovu provedou vyúčtování případně uhrazené Zálohy na Budovu vůči Kupní ceně za Budovu. Jakýkoliv případný nedoplatek bude mezi Stranami vypořádán nejpozději do deseti (10) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovu.
- 4.5 Daň z nabytí nemovitých věcí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Budoucího kupujícího uhradí ta ze Stran, které tato povinnost bude svědčit dle příslušných právních předpisů účinných v době nabytí vlastnického práva Budoucím kupujícím k předmětným Nemovitostem. Strana, kterou bude stíhat povinnost k úhradě daně z převodu nemovitostí, se zavazuje v zákonné lhůtě nejpozději však do čtyř (4) měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Budově anebo Pozemkům předložit druhé ze Stran kopii daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ohledně převodu Budovy anebo Pozemků na Budoucího kupujícího jí

podaného 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 nabytí nemovitých věcí jménem takové povinné Strany na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

- 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: 4200145851/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 – Nusle.

- 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 jejích 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.
- 4.8 Strany dále stvrzují, že cena Nemovitostí určená znaleckými posudky připojenými v Příloze č. 9 této Smlouvy je nižší, než je Kupní cena dle Smlouvy, a tedy nedochází k veřejné podpoře. Náklady spojené s vypracováním uvedených znaleckých posudků nese Budoucí kupující.

#### **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 Budovu 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 (3) měsíců od nabytí právní moci Demoličního povolení byly Budova a pozemky zastavěné Budovou anebo funkčně související s Budovou prosty jakýchkoliv práv třetích osob a aby nejpozději do tří (3) 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 zákresu 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 souhlasu, (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. Aniž by tím bylo omezeno výše uvedené, součinnost Budoucího prodávajícího zahrnuje zejména poskytnutí souhlasů vyžadovaných od Budoucího prodávajícího jako vlastníka Nemovitostí a vlastníka/spoluvlastníka souvisejících nemovitostí pro potřeby řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení a Stavebního povolení, a vydání kolaudačního souhlasu, jejichž seznam je připojen k této Smlouvě jako Příloha č. 8;
- (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 (3) měsíců od nabytí právní moci Demoličního povolení s přihlédnutím k právům třetích osob uvedeným v Příloze č. 5 této Smlouvy, pokud jde o Budovu a pozemky zastavěné Budovou anebo funkčně související s Budovou, a s tím, že do tří (3) 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 jejich 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 Budoucím kupujícím Záloha; a

- (iii) Budoucím kupujícím bude Budoucímu prodávajícímu dostatečným způsobem prokázáno zajištění financování Projektu v rozsahu Pozemků;
- (e) Bezprostředně před uzavřením Kupní smlouvy na Budovu 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 Budově a Pozemkům (či jakékoliv jejich části) z této příčiny, jež nebude starší třiceti (30) dnů;
- (f) Na výzvu Budoucího kupujícího uzavřít do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení takové výzvy jako zástavce Smlouvu o zřízení zástavního práva k Budově, v případě, že budou kumulativně splněny všechny následující podmínky:
  - (i) existence pravomocného Demoličního povolení;
  - (ii) bude vystavena a Budoucímu prodávajícímu předložena Bankovní záruka na Budovu, či bude Budoucímu prodávajícímu uhrazena Budoucí kupujícím Záloha na Budovu; a
  - (iii) Budoucím kupujícím bude Budoucímu prodávajícímu dostatečným způsobem prokázáno zajištění financování Projektu v rozsahu Budovy;
- (g) Budoucí prodávající se zavazuje:
  - (i) Jako vlastník pozemku parc. č. 265/4, v katastrálním území Opava-Město, a jako spoluvlastník budovy bez č.p./č.e nacházející se na uvedeném pozemku, zajistit Budoucímu kupujícímu možnost vybudování vstupního portálu do Projektu na uvedené Budově a dále zajistit, aby Budoucí kupující mohl takový vstupní portál na vlastní náklady provozovat, zejména aby mu bylo umožněno jeho čištění, údržba a opravy, jakož i zajištění přívodu elektrické energie, to vše i ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům a budoucím (spolu)vlastníkům předmětných nemovitostí. Projekt portálu s ohledem na jeho vnější podobu bude podléhat souhlasu Budoucího prodávajícího, jehož udělení je podmínkou realizace portálu. Udělení souhlasu nebude bezdůvodně odepřeno nebo oddalováno. V souvislosti s umístěním vstupního portálu na pozemku p.č. 265/4, v katastrálním území Opava-Město, se Budoucí prodávající zavazuje na výzvu Budoucího kupujícího do šedesáti (60) dnů ode dne podání takové výzvy uzavřít s Budoucí kupující smlouvu o zřízení věcného břemene spočívajícího v umístění, provozu a údržbě stavby vstupního portálu na pozemku p.č. 265/4, v katastrálním území Opava-Město, ve prospěch nemovitostí Projektu. Budoucí kupující bude oprávněn Budoucího prodávajícího vyzvat k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nejdříve tehdy, kdy bude možné provést geometrické zaměření věcného břemene; a
  - (ii) zajistit, že pozemek p.č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, bude vždy po Dobu trvání a dále po dobu existence staveb Projektu možné v rozsahu stávajícího průchodu přes uvedenou nemovitost užívat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, přístupné každému bez omezení, tedy

sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru; (v této souvislosti se Budoucí prodávající zejména zavazuje, že s (budoucími) uživateli objektu „Slezanky“ (zahrnující v to i objekt bez č.p./č.e., stavbu občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 265/4, v katastrálním území Opava-Město, části obce Město), v příslušných smlouvách smluvně zajistí neomezenou možnost přístupu veřejnosti do Projektu přes uvedený pozemek parc. č. 265/4 a skrz průchod v uvedené budově); ujednání Stran v této odrážce přetrvává ukončení této Smlouvy uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky, závazek však zanikne nejpozději se zánikem poslední ze staveb Projektu;a

- (iii) v dobré víře s Budoucím kupujícím jednat o rozsahu a způsobu umožnění užití i případných dalších nemovitostí pro účely vstupního portálu do Projektu v rozsahu, jaký byl Budoucím kupujícím komunikován Budoucímu prodávajícímu, a v závislosti na vyřešení (budoucího) užívání objektu „Slezanky“; a
  - (iv) vyvinout veškeré úsilí, které lze na něm spravedlivě požadovat, aby bylo možno objekt bez č.p./č.e., stavba občanské vybavenosti, na pozemku p.č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, části obce Město a případné další nemovitosti uvedené v odrážce (iii) užit pro účely vstupního portálu do Projektu, a zavazuje se zdržet veškerých jednání, která by takové užití mohla ohrozit či znemožnit, a dále se zavazuje, že objekt „Slezanky“ bude řádně udržován a bude užíván tak, aby nebylo negativně zasahováno do realizace (tedy vybudování) Projektu a provozování komerčního centra v jeho rámci vybudovaného, přičemž tento závazek nezaniká zcizením uvedeného objektu (resp. spoluvlastnického podílu na něm) a dle výslovné dohody Stran přetrvává ukončení této Smlouvy uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky;
- (h) Vyjadřovat při komunikaci s médii a veřejností podporu Projektu v jeho nové podobě, upravené na základě požadavků Budoucího prodávajícího, a zájem Projekt v této podobě realizovat a to zejména:
- (i) Vydat tiskovou zprávu vyjadřující podporu Projektu, přičemž znění tiskové zprávy bude předem písemně odsouhlaseno Stranami; Znění tiskové zprávy je připojeno k této Smlouvě jako její Příloha č. 10;
  - (ii) V návaznosti na odsouhlasení objemové studie Projektu Stranami uskutečnit do dvou (2) týdnů poté společnou tiskovou konferenci, na které bude vyjádřena podpora Projektu oběma Stranami a bude veřejnosti představena objemová studie Projektu;

5.4 Budoucí prodávající se dále na základě této Smlouvy zavazuje v Kupní smlouvě na Budovu 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 nabyli;

- (b) Budoucí prodávající uhradí Budoucímu kupujícímu 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 Budoucího kupujícího k Nemovitostem (nebo jejich částí) 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, Příloze č. 4 a Příloze č. 5 této Smlouvy) a budou ke dni uzavření příslušné Kupní smlouvy na Budovu 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 Budoucímu 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 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, zpozdít, 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 (10) 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, zpozdít, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;

- (i) Příslušná územně plánovací dokumentace, včetně územně 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 kolaudačního souhlasu či jiného správního aktu povolujícího užívání staveb Projektu (např. rozhodnutí o zkušebním provozu) v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Budoucí prodávající jakkoliv nezadluží, nezatiží, 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;
- (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; a
- (o) pozemek p.č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, bude po dobu existence staveb Projektu možné v rozsahu stávajícího průchodu přes a skrz uvedenou nemovitost užívat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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, 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 týkajícím se Projektu, zejména ve vztahu k infrastruktuře, inženýrským sítím, dopravnímu řešení Projektu a jeho okolí apod. Budoucí kupující bude dále při realizaci Projektu respektovat dodatečné podmínky pro realizaci Projektu, jak byly Stranami dohodnuty dne 5. 8. 2011 na společném jednání, v tomto znění: (i) jedna ulice s rozšířením ve dvoraně vnitrobloku; (ii) v maximální míře ustoupené zasklení z ulice Popská s protažením pasáže až do tohoto otevřeného prostoru; (iii) kvalitní parková úprava archeologické konzervy; (iv) umístění eskalátorů na boční straně pasáže; a (v) kvalitní řešení parteru v kontaktu s veřejným a poloveřejným prostorem, kde se pohybují lidé;
- (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 osmnácti (18) měsíců poté, co Budoucí prodávající splní povinnost k odstranění staveb dle odstavce 2.5 této Smlouvy, návrh na zahájení územního řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí;



- (f) Podat do dvanácti (12) měsíců od nabytí právní moci Územního rozhodnutí návrh na zahájení stavebního řízení za účelem vydání Stavebního povolení;
- (g) Nezahájit realizační práce tj. stavební a demoliční práce nikoliv práce přípravné, na Projektu v rozsahu Budovy, dříve než bude uzavřena Kupní smlouva na Budovu;
- (h) Nebude-li Budova již ve vlastnictví Budoucího kupujícího, či již zdemolovaná, nejpozději při zahájení stavebních prací na Projektu v rozsahu Budovy předat Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku na Budovu nebo uhradit Budoucímu prodávajícímu Zálohu na Budovu. Strany se dohodly, že pokud bude před zahájením příslušných stavebních prací uhrazena Budoucímu prodávajícímu Záloha na Budovu, je Budoucí kupující bez dalšího oprávněn zajistit snížení výše částky zajištění poskytnutého Bankovní zárukou na Budovu o částku zajištěnou již uhrazením Zálohy na Budovu a Budoucí prodávající je povinen takovéto snížení akceptovat;
- (i) Nejpozději při zahájení stavebních prací na části Projektu umístěné mimo rozsah Budovy 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 Budovu, uhrazena Kupní cena za Budovu, či poskytnuta Bankovní záruka na Budovu, je Budoucí kupující bez dalšího oprávněn zajistit snížení výše částky zajištění poskytnutého Bankovní zárukou o souhrnnou částku zajištěnou již uhrazením Zálohy, Zálohy na Budovu, předložením Bankovní záruky na Budovu, či uhrazením Kupní ceny za Budovu 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 (60) dnů ode dne uzavření Kupní smlouvy na Budovu, 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 dvanáct 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 (10) dnů od jejího předpokládaného skončení, byla taková doba či lhůta automaticky platně prodloužena o dvanáct (12) měsíců a lhůty na ni navazující, včetně Doby trvání byly obdobně automaticky prodlouženy. Způsobem upraveným v tomto odstavci je Budoucí kupující oprávněn jednostranně prodloužit lhůty nejvýše dvakrát (2x), tj. nejdéle celkem o dva (2) roky. Strany se zavazují potvrdit si takové prodloužení lhůt a termínů dodatkem k této Smlouvě.

- 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, prodlouží se lhůty, případně Doba trvání automaticky o dobu, pro kterou bylo trvání Nepříznivých okolností dostatečným způsobem prokázáno Budoucím kupujícím Budoucím prodávajícím; Strany se zavazují potvrdit si takové prodloužení lhůt a termínů dodatkem k této Smlouvě.
- 5.9 Strany si potvrzují, že mají zájem se k žádosti Budoucího prodávajícího dohodnout, aby Územní rozhodnutí neřešilo realizaci Projektu na Pozemcích Obce a ohledně Budov Obce. Budoucí kupující se proto zavazuje do 16. 10. 2014 nechat zpracovat a Budocímú prodávajícímú předat ke schválení projektovou dokumentaci pro změnu územního rozhodnutí o umístění stavby (ÚR) č.j. MMOP 45771/2009, VYST/5783/2009/Me, které nabylo právní moci dne 23. 6. 2009 a následně byla prodloužena jeho platnost rozhodnutím č.j. MMOP 59105/2011, VYST/10540/2011/Me, které nabylo právní moci 13. 7. 2011 a rozhodnutím č.j. MMOP 85710/2013, VYST/11194/2013/Me, které nabylo právní moci 20. 9. 2013, kdy změna bude spočívat zejména ve (i) vyjmutí Budov Obce a Pozemků Obce z Projektu a dále bude řešit (ii) umožnění realizace přeložky rozvodů veřejného osvětlení včetně realizace rozvodny veřejného osvětlení na rozhraní pozemků p.č. 256/2, p.č. 253 a pozemku p.č. 260/3, vše k.ú. Opava-Město; a (iii) umožnění realizace přeložky trafostanice ČEZ včetně souvisejících rozvodů do Budov Obce, to vše do částky úplaty pro oprávněného projektanta nepřesahující 120.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých). Pokud Budoucí kupující poruší povinnost nechat zpracovat a Budocímú prodávajícímú předat ke schválení projektovou dokumentaci, jak je sjednána výše v tomto odstavci, a porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě jednoho (1) měsíce od obdržení písemné výzvy Budoucího prodávajícího, zavazuje se zaplatit Budocímú prodávajícímú smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) do šedesáti (60) dnů ode dne obdržení této výzvy. Budoucí kupující se současně zavazuje, že do jednoho (1) týdne po obdržení všech potřebných vyjádření a stanovisek dotčených orgánů a jiných subjektů, které mají být účastníky řízení, podá žádost o změnu územního rozhodnutí v rozsahu projektové dokumentace uvedené výše.
- 5.10 S ohledem na dodatečný požadavek Budoucího prodávajícího, aby Územní rozhodnutí neřešilo realizaci Projektu na Pozemcích Obce a ohledně Budov Obce, se Strany současně dohodly, že (a) do pravomocné změny územního rozhodnutí, jak je popsáno v odstavci 5.9, se sjednává výpůjčka Pozemků Obce, tedy Budoucí prodávající Budocímú kupujícímú přenechává Pozemky Obce a Budovy Obce, do bezúplatného užívání; a (b) Budoucí prodávající se zavazuje, že Pozemky Obce a Budovy Obce budou řádně udržovány a budou užívány tak, aby nebylo negativně zasahováno do realizace (tedy vybudování) Projektu a provozování komerčního centra v jeho rámci vybudovaného, přičemž tento závazek nezaniká zcizením Pozemků Obce a Budov Obce a dle výslovné dohody Stran přetrvává ukončení této Smlouvy uzavřením Kupní smlouvy na Pozemky.
- 5.11 Dále se Strany dohodly, že jakékoliv závazky Budoucího prodávajícího ohledně Nemovitostí, prohlášení Budoucího prodávajícího k Nemovitostem či záruky Budoucího prodávajícího za stav Nemovitostí obsažené v odstavcích 5.1, 5.2, 5.3 anebo 5.4 Smlouvy se vztahují na pozemky parc. č. 260/2 a parc. č. 256/1, vše v katastrálním

území Opava-Město, až od okamžiku nabytí vlastnického práva k uvedeným pozemkům ze strany Budoucího prodávajícího.

## **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 Budovu 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; anebo
- (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 (60) 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 Budovu 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 dále sjednaly, že Budoucí kupující bude v případě takového porušení povinností, které jej opravňuje k odstoupení od Smlouvy dle písmen (a) až (e) výše, oprávněn požadovat též po Budoucím prodávajícím a Budoucí prodávající bude povinen Budoucímu kupujícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši vypočtené

- (a) v případě smluvní pokuty uplatněné 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 m<sup>2</sup>; nebo
- (b) v případě smluvní pokuty uplatněné po Zaměření Projektu jako 50 % Kupní ceny.

kteřou bude Budoucí prodávající povinen zaplatit Budoucímu kupujícímu v termínu do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy Budoucího kupujícího k uhrazení smluvní pokuty Budoucímu prodávajícímu. 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) ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých); Strany si současně potvrzují, že v takovém případě se ukončuje nájem Předmětu nájmu k okamžiku doručení odstoupení a Budoucí prodávající je tak oprávněn ponechat si částku příslušného Nájemného uhrazenou za užívání Předmětu nájmu do odstoupení Budoucího kupujícího a tuto není povinen vracet, neboť se bude jednat o úplatu za užívání Předmětu nájmu Budoucímu kupujícímu do odstoupení. Nárok Budoucího prodávajícího na úhradu částek v předchozí větě bude případně započten proti nároku Budoucího kupujícího na vrácení Nájemného, které bylo Budoucímu kupujícímu uhrazeno a přesahuje dobu užívání Předmětu nájmu do odstoupení, dále Zálohy, či Zálohy na Budovu. Strany potvrzují, že s výjimkou možných pohledávek Budoucího prodávajícího za Budoucímu kupujícímu 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 nezankly 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 účinkem ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu kupujícímu odstoupit v případě, že:

- (a) Budoucí kupující nepředá ve stanovených lhůtách Budoucímu prodávajícímu Bankovní záruku na Budovu anebo Bankovní záruku anebo neuhradí Budoucímu prodávajícímu Zálohu na Budovu nebo Zálohu a takové porušení neodstraní ani do sto dvaceti (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 sto dvaceti (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 sto dvaceti (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 Budovu 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 porušení povinnosti, které opravňuje Budoucího prodávajícího k odstoupení od této Smlouvy dle písmen (a) až (d) výše, bude Budoucí prodávající oprávněn požadovat též po Budoucím kupujícím a Budoucí kupující bude povinen Budoucímu prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých), která je splatná do šedesáti (60) dnů ode dne doručení výzvy Budoucího prodávajícího k uhrazení smluvní pokuty Budoucímu kupujícímu. Strany se dohodly, že Budoucí 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 zakresu jejich tras; odstoupení se tato smlouva ruší s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení Budoucímu prodávajícímu. 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 (slovy: dvacet tisíc korun českých) 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 (3.) 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:	Voctářova 2449/5 180 00 Praha 8
Faxové číslo:	+420 226 202 827
K rukám:	předseda představenstva, Ing. arch. Omar Koleilat

S kopií: Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář  
Adresa: Lazarská 3, 110 00 Praha 1  
Faxové číslo : +420 221 990 450  
K rukám: JUDr. Radka Konečná

Budoucí prodávající: Statutární město Opava  
Adresa: Horní náměstí 69  
746 26 Opava  
Faxové číslo : +420 553 756 141  
K rukám: primátor, Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.

### **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 (3) členy. Budoucí kupující má právo jmenovat jednoho (1) rozhodce. Budoucí prodávající má právo jmenovat jednoho (1) rozhodce. Tito dva rozhodci zvolí předsedu rozhodčího senátu, který se zároveň stane třetím (3.) rozhodcem. Strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezů 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 (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 8.7 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky. Strany jsou si vědomy toho, že za trvání smluvního vztahu založeného touto Smlouvou nabyla účinnosti rekonstrukce občanského práva, konkrétně zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník (dále jen „NOZ“), jakož i další předpisy tuto novou normu reflektující. V této souvislosti si Strany potvrzují, že
- (a) není jejich zájmem tuto Smlouvu jako celek podřít režimu NOZ a žádné ujednání tohoto odstavce tak ani nebude vykládáno;
  - (b) bez ohledu na ujednání písmena (a) jsou si však vědomy toho, že ve smyslu § 3074 NOZ se nájem Předmětu nájmu dle odstavce 2.3 Smlouvy bude řídit NOZ bez dalšího; v této souvislosti se Strany dohodly, že (i) ustanovení § 1977

až § 1979, § 2002 až § 2004, § 2221 odst. 2, § 2232 NOZ se na nájem Předmětu nájmu nepoužijí; a (ii) současně Budoucí prodávající jako pronajímatel souhlasí se zápisem této smlouvy v rozsahu nájmu Předmětu nájmu do veřejného seznamu dle § 2203 NOZ;

- (c) Strany se dohodly, že pro účely aplikace § 2000 NOZ na nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy počítají dobu trvání deset (10) let v citovaném ujednání uvedenou až od 1. 1. 2014, tzn. zrušení závazku založeného touto Smlouvou ohledně nájmu Předmětu nájmu se nebude možno domáhat dle § 2000 NOZ dříve než 2. 1. 2024.
- (d) není jejich zájmem, aby se stavby Projektu staly součástí Pozemků a aby Kupní cena za Pozemky nebo Kupní cena za Budovu byla jakkoli navyšována o cenu staveb Projektu, a že současně s odkazem na ustanovení § 3055 NOZ vycházejí z toho, že s ohledem na nájem Předmětu nájmu zřízený touto Smlouvou nebude nutné pro účely realizace Projektu zřizovat pro stavby Projektu právo stavby na Pozemcích. Pokud však Budoucí kupující zahájí realizaci Projektu na Pozemcích po účinnosti NOZ a Pozemky budou stále ve vlastnictví Budoucího prodávajícího a ukáže se pro realizaci Projektu nutným či vhodným sjednat ve prospěch Budoucího kupujícího právo stavby, jak je předpokládají § 1240 a násl. NOZ, Budoucí prodávající se zavazuje zřídit pro Budoucího kupujícího bezúplatně a bezpodmínečně právo stavby k Pozemkům v rozsahu, v jakém určí Budoucí kupující, nejvýše však v rozsahu, v jakém budou zastavěny stavbami Projektu a současně v jakém budou ve smyslu § 1240 odstavce (2) NOZ sloužit k lepšímu užívání staveb Projektu, přičemž trvání takového práva stavby bude sjednáno na dobu o jeden (1) rok přesahující Doby trvání, přičemž však současně bude sjednáno, že nebude-li v této době uzavřena Kupní smlouva na Pozemky z důvodu porušení povinnosti Budoucího prodávajícího, bude doba trvání práva stavby automaticky prodloužena do 31. 12. 2030. Budoucí kupující bude v takovém případě oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího ke zřízení práva stavby, jak je sjednáno výše v tomto odstavci, kdykoli za Doby trvání, pokud zároveň Budoucímu prodávajícímu rozumným způsobem doloží důvody nutnosti či vhodnosti zřízení práva stavby, a Budoucí prodávající bude povinen uzavřít s Budoucím kupujícím smlouvu o zřízení práva stavby k Pozemkům, jak sjednáno výše v tomto odstavci, do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení takové výzvy Budoucího kupujícího.; a
- (e) pokud by se v důsledku nabytí účinnosti NOZ některé ujednání této Smlouvy stalo neplatným či obsoletním a z takového důvodu by některá práva či povinnosti sjednaná touto Smlouvou nebylo možno touto Smlouvou založit, resp. následně je realizovat, nahradí bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu obdrží výzvu jedné ze Stran, taková ujednání této Smlouvy novými tak, aby respektovala úmysl vyjádřený původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

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:

Příloha č. 1 - Výpis z obchodního rejstříku ohledně Budoucího kupujícího

Příloha č. 2 – Kupní smlouvy

Část 2A: Kupní smlouva na Pozemky

Část 2B: Kupní smlouva na Budovu

Příloha č. 3 - Výpisy z katastru nemovitostí a jiné dokumenty k Nemovitostem

- Část 3A: Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, Budovy Obce a Pozemků Obce
- Část 3B: Geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 z 13.7.2006 zhotovený MIKROAREA, s.r.o.
- Část 3C: Grafické označení předpokládaného předmětu koupě dle Kupní smlouvy na Pozemky
- Příloha č. 4 - Inženýrské sítě
- Část 4A: Plánek vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích
- Část 4B: Seznam, včetně zákresu jejich tras, všech inženýrských sítí v Pozemcích
- Příloha č. 5 - Seznam nájemních a jiných práv třetích osob k Nemovitostem
- Příloha č. 6 - Předmět nájmu
- Příloha č. 7 - Projekt
- Část 7A: Objemová studie Projektu – bližší specifikace Projektu
- Část 7B: Popisu Projektu uvedený v zápisu ze dne 5.8.2011
- Část 7: Zákres Projektu na podkladě katastrální mapy
- Příloha č. 8 - Seznam souhlasů vyžadovaných od Budoucího prodávajícího pro potřeby řízení
- Příloha č. 9 - Znalecké posudky na Nemovitosti
- Příloha č. 10 - Znění tiskové zprávy
- 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 16. 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 14. 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.
- 8.11 Dodatek č. 1 k této Smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne 16. 5. 2006 usnesením č. 485/26 ZM 06 odst. 1 písm. bc), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, tedy zejména pokud jde o prodej pozemků řešených Dodatkem č. 1 ke Smlouvě, a Radou Statutárního města Opavy dne 3. 5. 2006 usnesením č. 2695/62 MRM 06, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada, tedy zejména pokud jde o pronájem pozemků řešených Dodatkem č. 1 ke Smlouvě.
- 8.12 Dodatek č. 2 k této Smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 19. 6. 2007 usnesením č. 77/5 ZM 07 odst. 1 písm. ai), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 5. 6. 2007 usnesením č. 440/14 RM 07, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.
- 8.13 Dodatek č. 3 k této Smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 21. 6. 2010 usnesením č. 520/27 ZM 10, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 8. 6. 2010 usnesením č. 2770/79 RM 10, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.



- 8.14 Záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti (s výjimkou pozemků parc. č. 260/1 a 256/1, k.ú. Opava), prodat Budovy Obce a Pozemky Obce, 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 23. 11. 2011 do 9. 12. 2011. Dodatek č. 4 k této Smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 12. 12. 2011 usnesením č. 163/08 ZM 11, 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 prodej Budovy Obce a Pozemků Obce, a Radou Statutárního města Opava dne 28. 11. 2011 usnesením č. 850/28 RM 11, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada, tedy zejména pokud jde o pronájem pozemků.
- 8.15 Záměr Statutárního města Opava v rozsahu, v jakém v důsledku Dodatku č. 5 došlo ke změně zveřejněných podmínek původního záměru prodat Nemovitosti, Budovy Obce a Pozemky Obce, resp. pronajmout Pozemky a Pozemky Obce, byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 7. 6. 2013 do 24. 6. 2013 pod poř. č. 437/13. Dodatek č. 5 byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 24. 6. 2013 usnesením č. 391/18 ZM13, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 10. 6. 2013 usnesením č. 2249/63 RM13, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.
- 8.16 Záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti v rozsahu vyplývajícím z Dodatkem č. 6 přijatého úplného znění této Smlouvy, resp. pronajmout Pozemky a poskytnout jako výpůjčku Pozemky Obce a Budovy Obce v rozsahu vyplývajícím z Dodatkem č. 6 přijatého úplného znění 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 10. 4. 2014 do 28. 4. 2014 pod poř. č. 227/14. Dodatek č. 6 byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 28. 4. 2014 usnesením č. 506/23 ZM 14, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 28. 4. 2014 usnesením č. 2923/29 MRM 14, písm. d), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.

**Příloha č. 1**

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Budoucího kupujícího

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 7703

<b>Datum zápisu:</b>	5. června 2002
<b>Spisová značka:</b>	B 7703 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	Opava Development Company, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Voctářova 2449/5, Libeň, 180 00 Praha 8
<b>Identifikační číslo:</b>	267 04 277
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	<b>předseda představenstva:</b> OMAR KOLEILAT, dat. nar. 1. září 1975 Polská 1751/58, Vinohrady, 120 00 Praha 2 den vzniku funkce: 5. června 2013 den vzniku členství: 5. června 2013 <b>místopředseda představenstva:</b> DALIBOR PECH, dat. nar. 3. dubna 1955 Wolkerova 1886/41, 586 01 Jihlava den vzniku funkce: 5. června 2013 den vzniku členství: 5. června 2013 <b>člen představenstva:</b> RADIM SAYED, dat. nar. 10. října 1979 Vodňanského 2249, 253 01 Hostivice den vzniku členství: 5. června 2013
<b>Způsob jednání:</b>	Jménem společnosti jednají ve všech záležitostech vůči třetím stranám všichni členové představenstva společně, nebo předseda představenstva a místopředseda představenstva společně, nebo samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva.
<b>Dozorčí rada:</b>	<b>předseda dozorčí rady:</b> SIMON JOHNSON, dat. nar. 24. listopadu 1969 Veleslavínova 94/8, Staré Město, 110 00 Praha 1 den vzniku funkce: 5. června 2013 den vzniku členství: 5. června 2013 <b>člen dozorčí rady:</b> KLÁRA ZEMANOVÁ, dat. nar. 14. prosince 1975 Česká 933, Chrudim IV, 537 05 Chrudim den vzniku členství: 5. června 2013 <b>člen dozorčí rady:</b> BARBORA JANČOVÁ, dat. nar. 9. října 1977 Londýnská 258/24, Vinohrady, 120 00 Praha 2 den vzniku členství: 5. června 2013

<b>Jediný akcionář:</b>	Highridge Limited, IČ 37794 Valletta, St. Paul's Street , Maltská republika
<b>Akcie:</b>	20 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč v listinné podobě
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100 %

---

**Správnost tohoto výpisu se potvrzuje**

---

Městský soud v Praze

**Příloha č. 2**

**Část 2A: Kupní smlouva na Pozemky**

---

# KUPNÍ SMLOUVA na Pozemky

---

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

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

**KONEČNÁ & ZACHA**



**OBSAH**

<b>Článek</b>		<b>Strana</b>
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**, IČO 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO - Prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc.], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČO 26704277, se sídlem Praha 8, Voctářova 2449/5, PSČ 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /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 3.918 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 239/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 256/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 98 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře 2.852 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m <sup>2</sup> , pozemek parc. č. 256/1 – ostatní plocha, o výměře 775 m <sup>2</sup> , a pozemek parc. č. 260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 940 m <sup>2</sup> a část pozemku parc. č. 596 – ostatní plocha, označená v Geometrickém plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 ze dne 13. 7. 2006 novým parc. č. 596/2, o výměře 263 m <sup>2</sup> , který je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 5, 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 kterákoliv 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 BUDOVY - pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.918 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 98 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře 2.852 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/1 – ostatní plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>, a pozemek parc. č. 260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 940 m<sup>2</sup> a část pozemku parc. č. 596 – ostatní plocha, označená v Geometrickém plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 ze dne 13. 7. 2006 novým parc. č. 596/2, o výměře 263 m<sup>2</sup>, který je

nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 5, 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, případně jakékoliv další okolní pozemky ve vlastnictví Prodávajícího, které budou v průběhu územního a stavebního řízení zahrnuty a schváleny jako pozemky tvořící součást Projektu]

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] m<sup>2</sup> zjištěné při Zaměření Projektu a podle Geometrického plánu, činí [BUDE DOPLNĚNO - vypočtena jako násobek výměry Nemovitostí a částky 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> 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 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 uloženy na náklady Kupujícího 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.

### **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 [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: 4200145851/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle.

- 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, závazků a práv třetích osob, zejména práva stavby, věcných břemen, (budoucích) zástavních a podzástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností a jiných práv vymezených v § 11 písmenu b) a následujících zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění, a dále jakýchkoliv nájemních smluv či jiných smluv, kterými by se přenechávaly do užití jinému, 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 právnické osoby, zejména ne obchodní společnosti či družstva ani nejsou majetkem svěřeným do správy svěřenského fondu, resp. jeho správci, 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 právnické osoby, zejména ne obchodní společnosti či družstva ani nebyly majetkem svěřeným do správy svěřenskému fondu, resp. jeho správci;

- (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, zpozdit, 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, zpozdit, ohrozit anebo znemožnit realizaci Projektu;
- (h) Příslušná územně plánovací dokumentace, včetně územně plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou dobu trvání Budoucí smlouvy a 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, zpozdit či ztížit vydání Územního rozhodnutí, Demoličního povolení, Stavebního povolení či kolaudačního souhlasu či jiného správního aktu povolujícího užívání staveb Projektu (např. rozhodnutí o zkušebním provozu) v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, nepropachtuje, 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) 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; a
- (n) pozemek p.č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, bude po dobu existence staveb Projektu na Nemovitostech, resp. které se stanou součástí nemovitostí, možné v rozsahu stávajícího průchodu přes a skrz uvedenou nemovitost užívat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- 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., IČO 26704277, se sídlem Praha 8, Octářova 2449/5, PSČ 180 00]

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 3.918 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 239/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 98 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře 2.852 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 256/1 – ostatní plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>, a pozemek parc. č. 260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 940 m<sup>2</sup> a část pozemku parc. č. 596 – ostatní plocha, označená v Geometrickém plánu pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 ze dne 13. 7. 2006 novým parc. č. 596/2, o výměře 263 m<sup>2</sup>, 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. zejména právo stavby, věcná břemena, (budoucí) zástavní a podzástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), právo nájmu ani jiná omezení, služebnosti, a jiná práva vymezená v § 11 písmenu b) a následujících zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění (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 poznámka či 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 nabytí nemovitých věcí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí ta ze Stran, které tato povinnost bude svědčit dle příslušných právních předpisů účinných v době nabytí vlastnického práva Kupujícím k Nemovitostem. Strana, kterou bude stíhat povinnost k úhradě daně z převodu nemovitostí, se zavazuje v zákonné lhůtě, nejpozději však do čtyř (4) měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem, předložit druhé ze Stran kopii daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího jí podaného 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 nabytí nemovitých věcí jménem takové povinné Strany na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

## **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 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:	[Voctářova 2449/5] [180 00 Praha 8]
Faxové číslo :	[+420 226 202 827]
K rukám:	[Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]
S kopií:	[Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář]
Adresa:	[Lazarská 3] [110 00 Praha 1]
Faxové číslo :	[+420 221 990 450]
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, Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

### **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]

**Příloha č. 1**

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

**Příloha č. 2**

Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

**Příloha č. 3**

Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věcných břemen a jiných zatížení  
a omezení Nemovitostí



**Příloha č. 4**  
Geometrický plán

**[Příloha č. 5**

Geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006  
z 13.7.2006]

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

\_\_\_\_\_  
Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]  
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: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]  
Funkce: primátor

**Příloha č. 2**

Část 2B: Kupní smlouva na Budovu

---

# KUPNÍ SMLOUVA[ na Budovu]

---

mezi

Statutárním městem Opava

- a -

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

**KONEČNÁ & ZACHA**



**OBSAH**

<b>Článek</b>		<b>Strana</b>
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**, IČO 00300535, se sídlem Horní náměstí 69, 746 26 Opava, zastoupené [BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - Prof. PhDr. Zdeňkem Jiráskem, CSc.], primátorem města

(dále jen "**Prodávající**")

- a -

[BUDE DOPLNĚNO PODLE AKTUÁLNÍHO STAVU - **Opava Development Company, a.s.**, IČO 26704277, se sídlem Praha 8, Voctářova 2449/5, PSČ 180 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně] /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 30. 6. 2005 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 [2.2] 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:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| <b>"Prodávající"</b> | znamená stranu uvedenou výše ve výčtu Stran této Smlouvy jako první, tj. Statutární město Opava;          |
| <b>"Kupující"</b>    | 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 30. 6. 2005, ve znění dodatků [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: pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, včetně jeho veškerých součástí a příslušenství, zahrnujíc v to i budovu bez č.p./č.e. – jinou stavbu – umístěnou na pozemku parc. č. 239/3, a vše nacházející se v katastrálním území Opava-Město, části obce 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 kterákoliv 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 nejlepšího 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 - pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, včetně jeho veškerých součástí a příslušenství, zahrnujíc v to i budovu bez č.p./č.e. – jinou stavbu – umístěnou na pozemku parc. č. 239/3, vše nacházející se v katastrálním území Opava-Město, části obce 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 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 budovy bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěné na pozemku parc. č. 239/3 určená znaleckým posudkem *plus* (násobek výměry pozemku parc. č. 239/3 *krát* 2.500,- Kč/m<sup>2</sup> ),- 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 [●] 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: 4200145851/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle.

- 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 jejích 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, závazků a práv třetích osob, zejména práva stavby, věcných břemen, (budoucích) zástavních a podzástavních práv (ať zákonných, smluvních či vzniklých na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), omezení, služebností a jiných práv vymezených v § 11 písmenu b) a následujících zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění, a dále jakýchkoliv nájemních smluv či jiných smluv, kterými by se přenechávaly do užití jinému, 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 právnické osoby, zejména ne obchodní společnosti či družstva ani nejsou majetkem svěřeným do správy svěřenskému fondu, resp. jeho správci, 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 právnické osoby, zejména ne obchodní společnosti či družstva ani nebyly majetkem svěřeným do správy svěřenskému fondu, resp. jeho správci;
- (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, zpozdit, 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 územně plánovací dokumentace, včetně územně plánovací dokumentace Statutárního města Opava, umožňuje realizaci Projektu, dle nejlepšího vědomí Prodávajícího ji bude umožňovat po celou Dobu trvání Budoucí smlouvy a 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 kolaudačního souhlasu či jiného správního aktu povolujícího užívání staveb Projektu (např. rozhodnutí o zkušebním provozu) v rámci kolaudačního řízení;
- (l) Po podpisu této Smlouvy Prodávající jakkoliv nezadluží, nezatíží, nepronajme, nepropachtuje, 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) Faktický stav Nemovitostí mezi dnem uzavření Budoucí smlouvy a převzetím Nemovitostí Kupujícím se 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 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; a

- (o) pozemek p.č. 265/4 v katastrálním území Opava-Město, části obce Město, bude po dobu existence staveb Projektu na Nemovitostech, resp. které se stanou součástí nemovitostí, možné v rozsahu stávajícího průchodu přes a skrz uvedenou nemovitost užívat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- 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 vyplývající 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., IČO 26704277, se sídlem Praha 8, Octářova 2449/5, PSČ 180 00]

Část B: [BUDE DOPLNĚNO V SOULADU SE SKUTEČNÝM ZAČLENĚNÍM NEMOVITOSTÍ DO PROJEKTU A PODLE GEOMETRICKÉHO PLÁNU pozemek parc. č. 239/3 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m<sup>2</sup>, včetně jeho veškerých součástí a příslušenství, zahrnujíc v to i budovu bez č.p./č.e. – jinou stavbu – umístěnou na pozemku parc. č. 239/3, a]

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. zejména právo stavby, věcná břemena, (budoucí) zástavní a podzástavní práva (ať zákonná, smluvní či vzniklá na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu), právo nájmu ani jiná omezení, služebnosti, a jiná práva vymezená v § 11 písmenu b) a následujících zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění (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 poznámka či 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 nabytí nemovitých věcí vztahující se k převodu Nemovitostí podle této Smlouvy na Kupujícího uhradí ta ze Stran, které tato povinnost bude svědčit dle příslušných právních předpisů účinných v době nabytí vlastnického práva Kupujícím k Nemovitostem. Strana, kterou bude stíhat povinnost k úhradě daně z převodu nemovitostí, se zavazuje v zákonné lhůtě, nejpozději však do čtyř (4) měsíců ode dne zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího Nemovitostem předložit druhé ze Stran kopii daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ohledně převodu Nemovitostí na Kupujícího jí podaného 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 nabytí nemovitých věcí jménem takové povinné Strany na účet určený tímto finančním úřadem pro úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

## **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:

Kupující: [Opava Development Company a.s.]  
 Adresa: [Voctářova 2449/5]  
 [180 00 Praha 8]  
 Faxové číslo : [+420 226 202 827]  
 K rukám: [Ing. arch. Omar Koleilat, předseda představenstva]

S kopií: [Konečná & Zacha, s.r.o., advokátní kancelář]  
 Adresa: [Lazarská 3]  
 [110 00 Praha 1]  
 Faxové číslo : [+420 221 990 450]  
 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, Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]

### **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]

**Příloha č. 1**

Výpis z obchodního rejstříku ohledně Kupujícího

**Příloha č. 2**

Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí

### **Příloha č. 3**

Seznam práv třetích osob k Nemovitostem, vyznačení tras věcných břemen a jiných zatížení  
a omezení Nemovitostí

**Příloha č. 4**  
Geometrický plán

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Za Prodávajícího:

Statutární město Opava

\_\_\_\_\_  
Jméno: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]  
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: [Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.]  
Funkce: primátor

**Příloha č. 3**

Část 3A: Výpis z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí ve vlastnictví Budoucího  
prodávajícího, Budovy Obce a Pozemků Obce

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2014 08:57:13

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Statutární město Opava

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	00300535	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	-------------	--------------	----------------	----------------

239/1	3918	ostatní plocha	zeleň	
-------	------	----------------	-------	--

239/2	202	ostatní plocha	zeleň	
-------	-----	----------------	-------	--

239/3	66	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 239/3

243/1	574	ostatní plocha	zeleň	
-------	-----	----------------	-------	--

243/2	52	ostatní plocha	zeleň	
-------	----	----------------	-------	--

243/4	70	ostatní plocha	zeleň	
-------	----	----------------	-------	--

256/1	775	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	-----	----------------	-----------------------	--

256/2	98	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV

260/2	940	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Město, č.p. 103, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 260/2

260/3	2852	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-------	------	----------------	-----------------------	--

271/1	1237	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Město, č.p. 183, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 271/1

P 271/2	133	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 271/2

596	1582	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-----	------	----------------	-----------------------	--

597	369	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-----	-----	----------------	-----------------------	--

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2014 08:57:13

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 249

Parcela: 256/1

V-1062/2007-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2007.

V-1062/2007-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy ze dne 27.1.1998. Právní účinky vkladu ke dni 2.3.1998

RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Parcela: 596

Z-18754/2013-806

Klíše, 40001 Ústí nad Labem,

RČ/IČO: 27295567

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 579/1998.

POLVZ:40/1998

Z-100040/1998-806

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

OpavaNet a.s., Příčná 2828/10,

Parcela: 256/2

V-221/2002-806

Předměstí, 74601 Opava, RČ/IČO:

Parcela: 260/3

V-221/2002-806

25860011

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

o Věcné břemeno (podle listiny)

oprávnění podle smlouvy

OKD, a. s., Prokešovo náměstí

Parcela: 596

V-2724/2001-806

2020/6, Moravská Ostrava, 72830

Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2001.

V-2724/2001-806

## D Jiné zápisy - Bez zápisu

### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3163/2014-806

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-7/2014-806

Parcela: 256/2

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o 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 382/69, Město, 74601

RČ/IČO: 00300535

Opava

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2014 08:57:13

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Listina

- o 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 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o 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 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o 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 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o Kolaudační rozhodnutí na WC centrum č.j. Výst.-191/2004 /B ze dne 20.01.2004. Právní moc ke dni 04.02.2004.  
Z-2686/2004-806  
Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o Smlouva kupní ze dne 18.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2005.  
V-4252/2005-806  
Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o Smlouva směnná ze dne 02.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2007.  
V-1062/2007-806  
Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava
- o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 odst. 2 zák.č.219/2000 Sb. ze dne 07.06.2013.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2013.  
V-6155/2013-806  
Pro: Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 RČ/IČO: 00300535  
Opava

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.05.2014 10:32:29

### **Příloha č. 3**

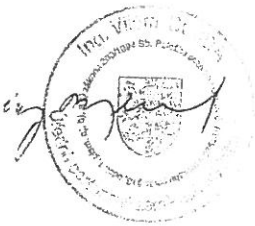

Část 3B: Geometrický plán pro rozdělení pozemku a změnu hranice pozemku č. 318-135/2006 z 13.7.2006 zhotovený MIKROAREA, s.r.o.

PŘÍLOHA A

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
239/1	39	23	ostat. pl. zeleň	239/1	39	24	ostat. pl. zeleň		2	239/1	168	39	23	celá
596	15	82	ostat. pl. ost.kom.	596/1	13	18	ostat. pl. ost.kom.		2	596	168		1	a
				596/2	2	63	ostat. pl. ost.kom.	1	2	596	168	13	18	
	55	05			55	05								

Nabyvatelé: 1-

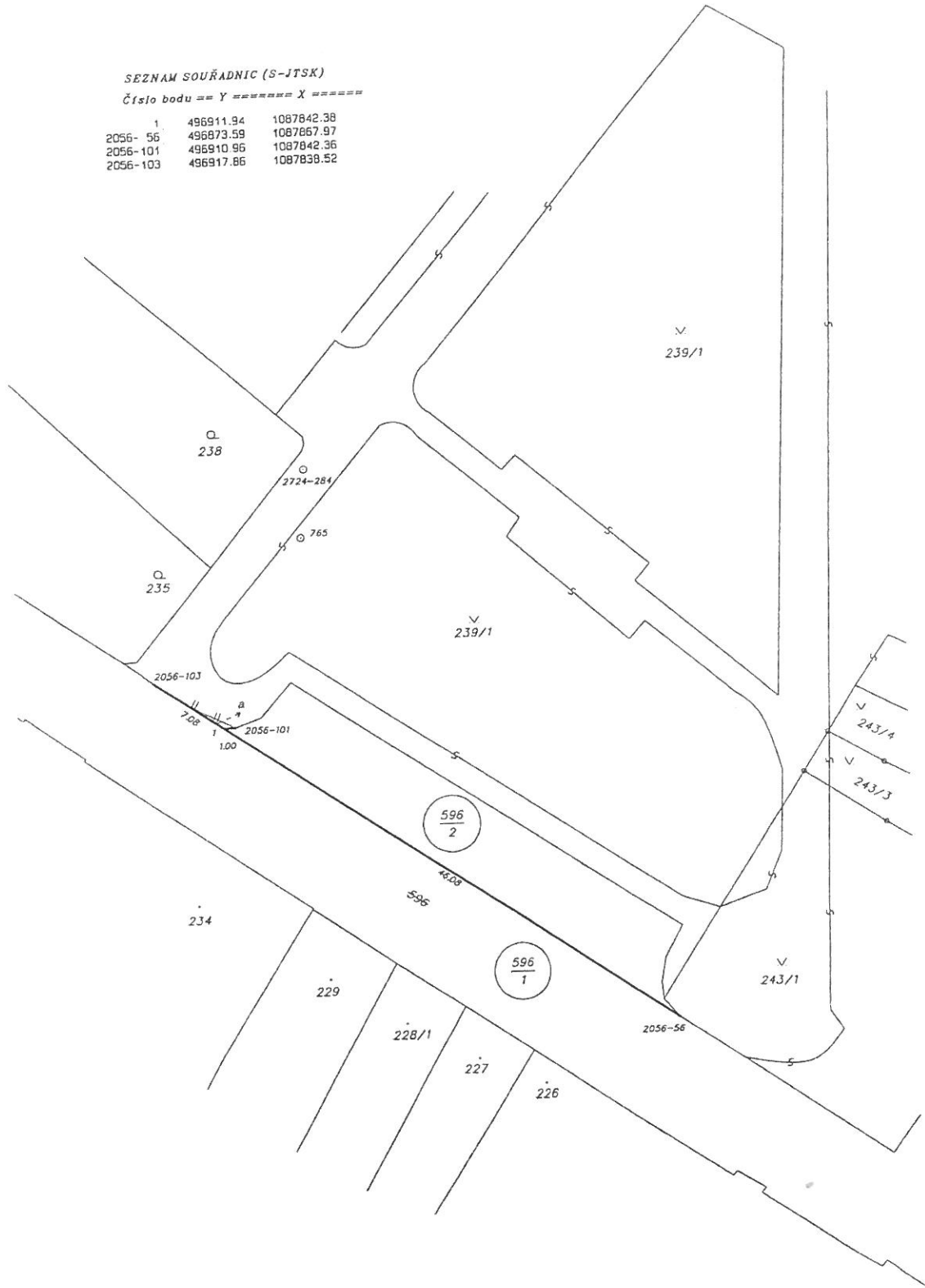
Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p>pro rozdělení pozemku změnu hranice pozemku</p>	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel
		
Zhotovili: <b>"MIKROAREA, s.r.o."</b> OPAVA, Nákladní 30 IČ 25398865	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil
Číslo plánu: 318-135/2006	Ing. Vilém Bojda	Ing. Dagmar KALPEROVÁ
Okres: Opava Obec: Opava Kat. území: Opava-Město	Dne 13.7.2006      číslo 176/2006	Dne 4.7.2006      číslo 176/2006
Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr: 2-ze souladnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-grafický	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů	Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	obrubníky	

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)





Číslo bodu == Y ===== X =====

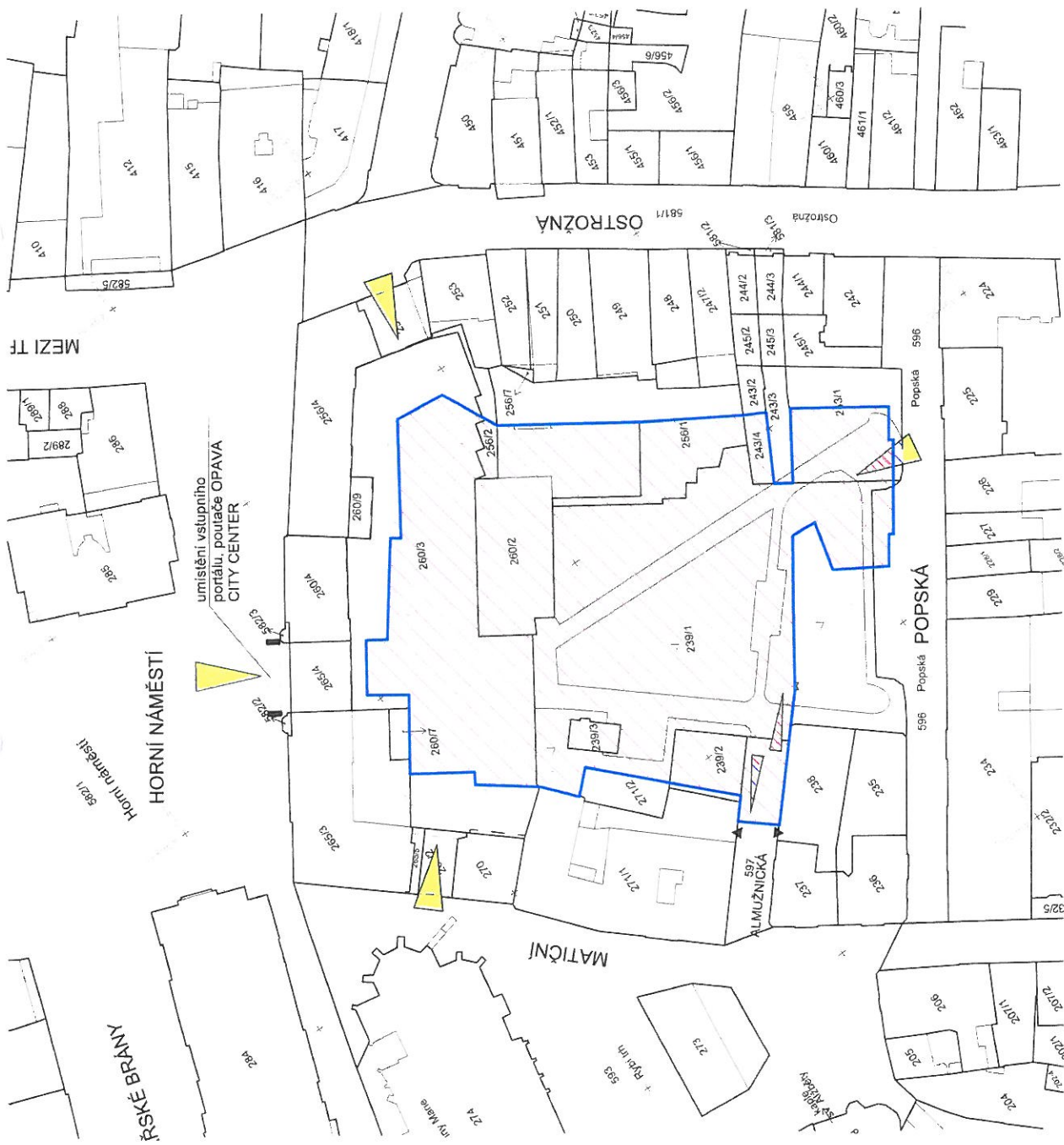
1	496911.94	1087842.38
2056-56	496873.59	1087867.97
2056-101	496810.96	1087842.36
2056-103	496917.66	1087838.52



### **Příloha č. 3**

Část 3C: Grafické označení předpokládaného předmětu koupě dle Kupní smlouvy na  
Pozemky

- LEGENDA**
- 
 přístup do sousedních dvorů
  - 
 přístup
  - 
 vjezd/výjezd OPAVA CITY CENTER ve stejném místě
  - 
 zastavěná plocha - 7.150m<sup>2</sup>



Architekt:  
 PETR FRANTA, ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
 e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
 www.petrfranta.eu

Investor:  
 Opava Development Company a.s.  
 Votčátova 2449/5 180 00 Praha B

**OPAVA CITY CENTER**  
 OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

## **Příloha č. 4**

Část 4A: Plánek vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích



**Příloha č. 4**  
**Plánek vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích**

Vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích, jakož i v okolí Pozemků, je zobrazeno na příložených snímcích, přičemž k těmto inženýrským sítím nejsou v současné době zřízena věcná břemena a tato tak ani nejsou uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí.

Budoucí kupující se zavazuje tato vedení inženýrských sítí respektovat a nijak do nich nezasahovat bez předchozího souhlasu vlastníka těchto sítí či jiné osoby oprávněné se sítí nakládat.

Jedná se o následující inženýrské sítě:

- plyn
- elektro
- vodovod
- telecom (telekomunikační síť)
- kanalizace

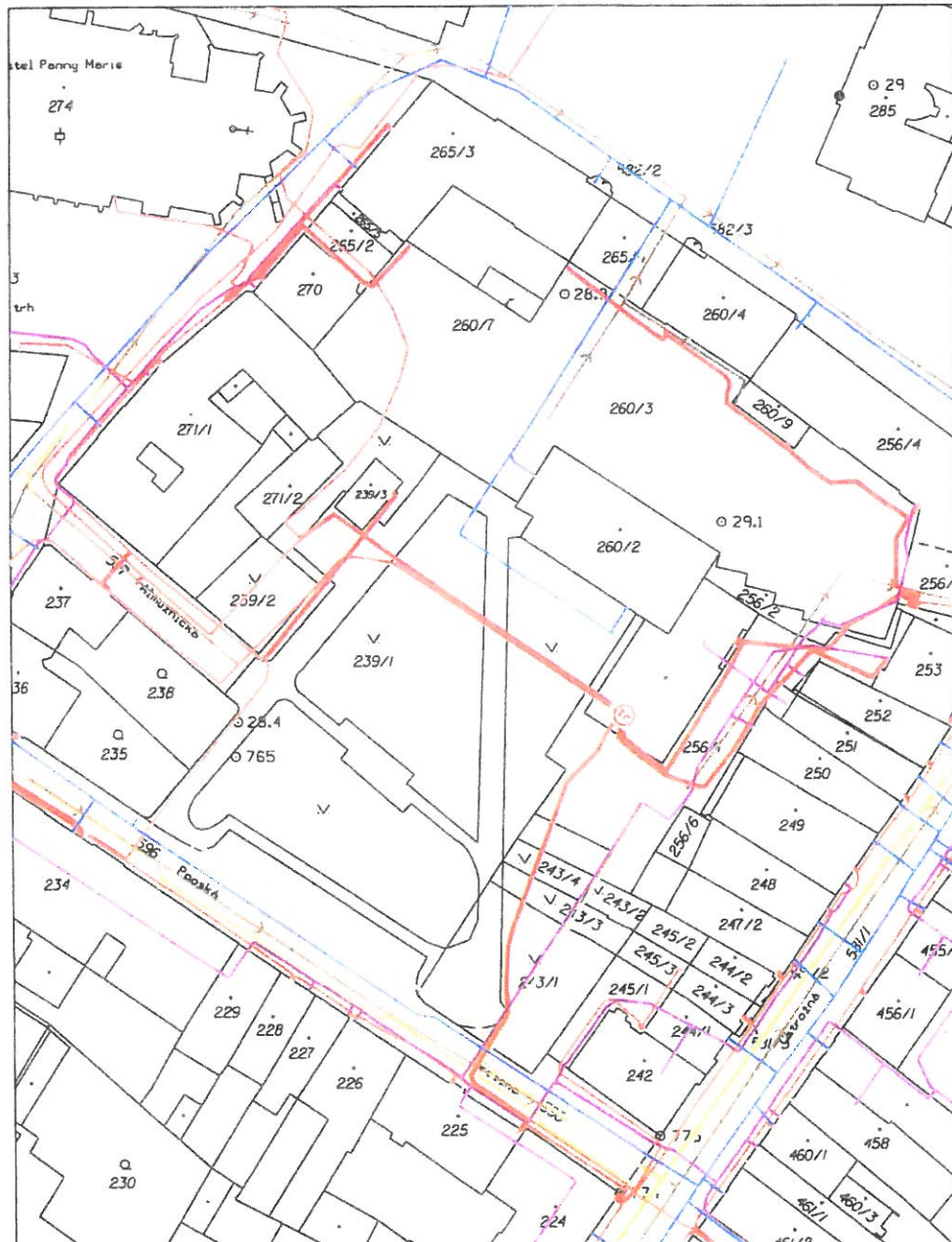
Budoucí kupující souhlasí s tím, že uzavření smluv o zřízení věcného břemene, vztahujících se k inženýrským sítím výše uvedeným, jakož i dalším sítím, jejichž existence bude v Pozemcích zjištěna, a zřízení příslušných věcných břemen není v rozporu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků.

Vedle toho je k pozemku parc.č. 260/3, ostatní plocha, zřízeno věcné břemeno pro OpavaNet a.s., spočívající v právu vedení telekomunikační sítě (věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě – optické kabelové trasy), dle Smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené mezi Statutárním městem Opava jako povinným z věcného břemene a společností OpavaNet a.s. jakožto oprávněným z věcného břemene dne 9. 1. 2002. Tato smlouva, včetně nákresu trasy vedení telekomunikační sítě, je součástí této přílohy.

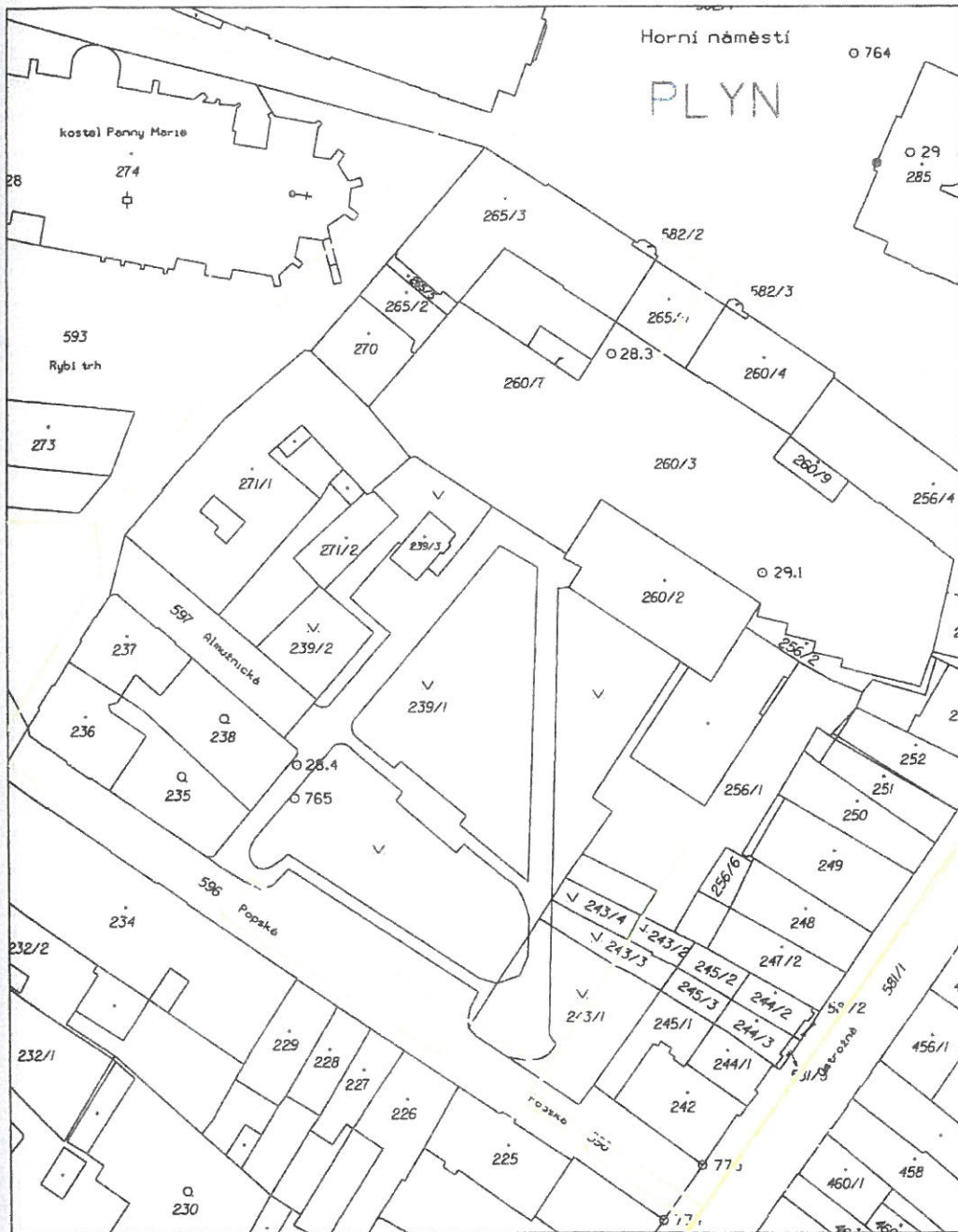
Plánek inženýrských sítí uložených v Pozemcích není úplný a bude doplněn a upřesněn v souladu s ustanovením Článku V. odst. 5.2 Smlouvy ve lhůtě do 60 dnů ode dne uzavření Smlouvy, což Strany berou na vědomí.

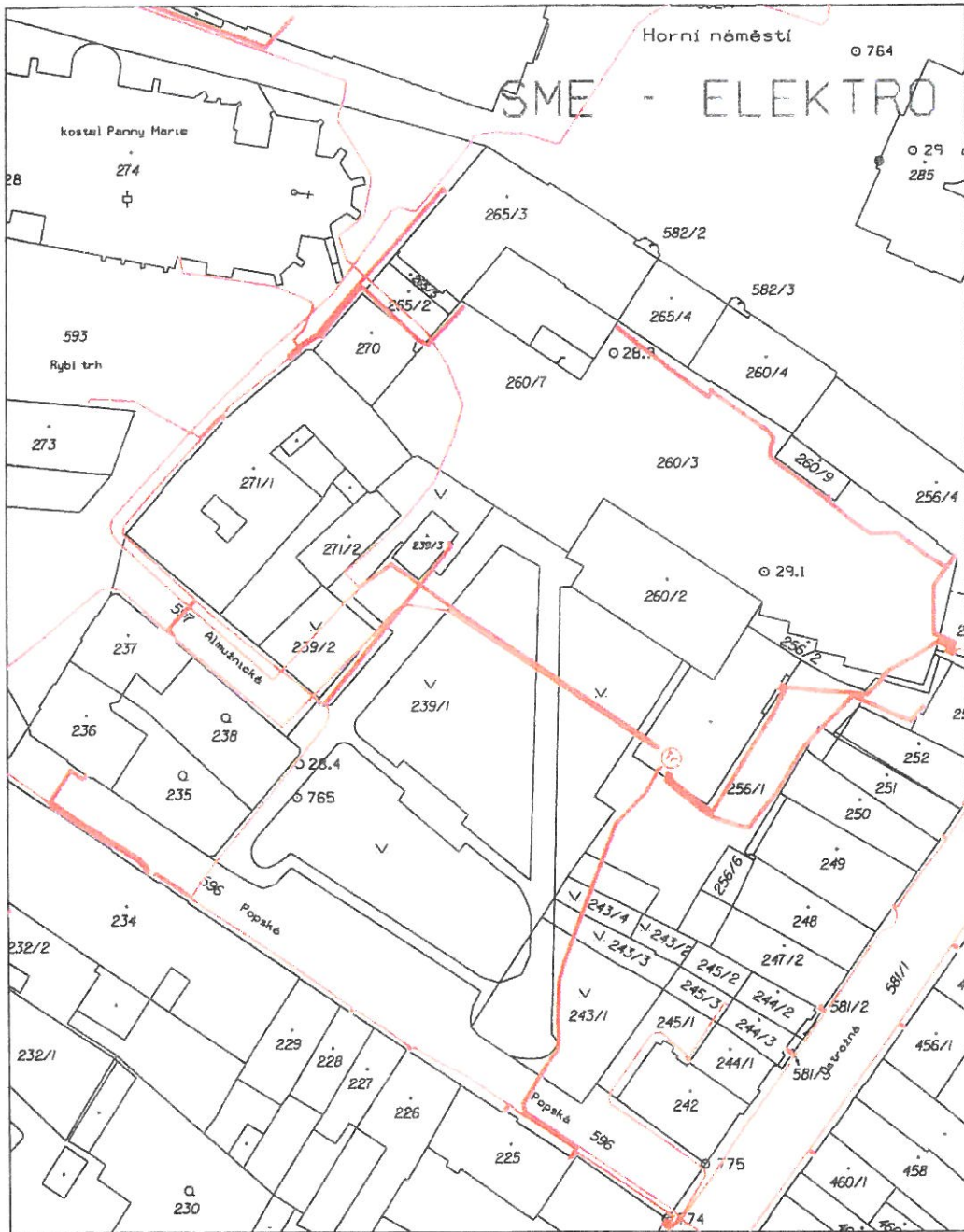
V Opavě dne 6. 6. 2005

Príloha 4

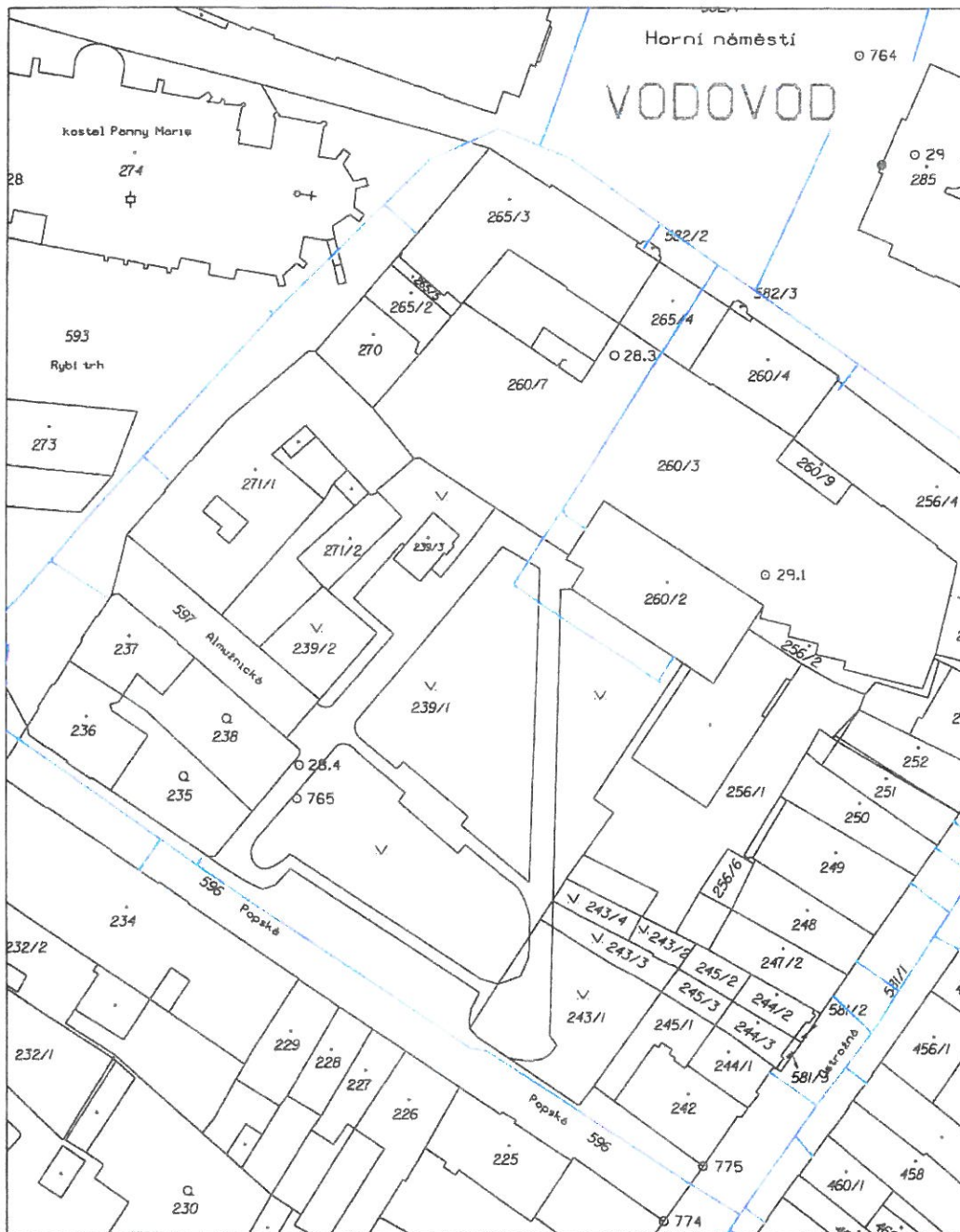


...hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 7:48:54

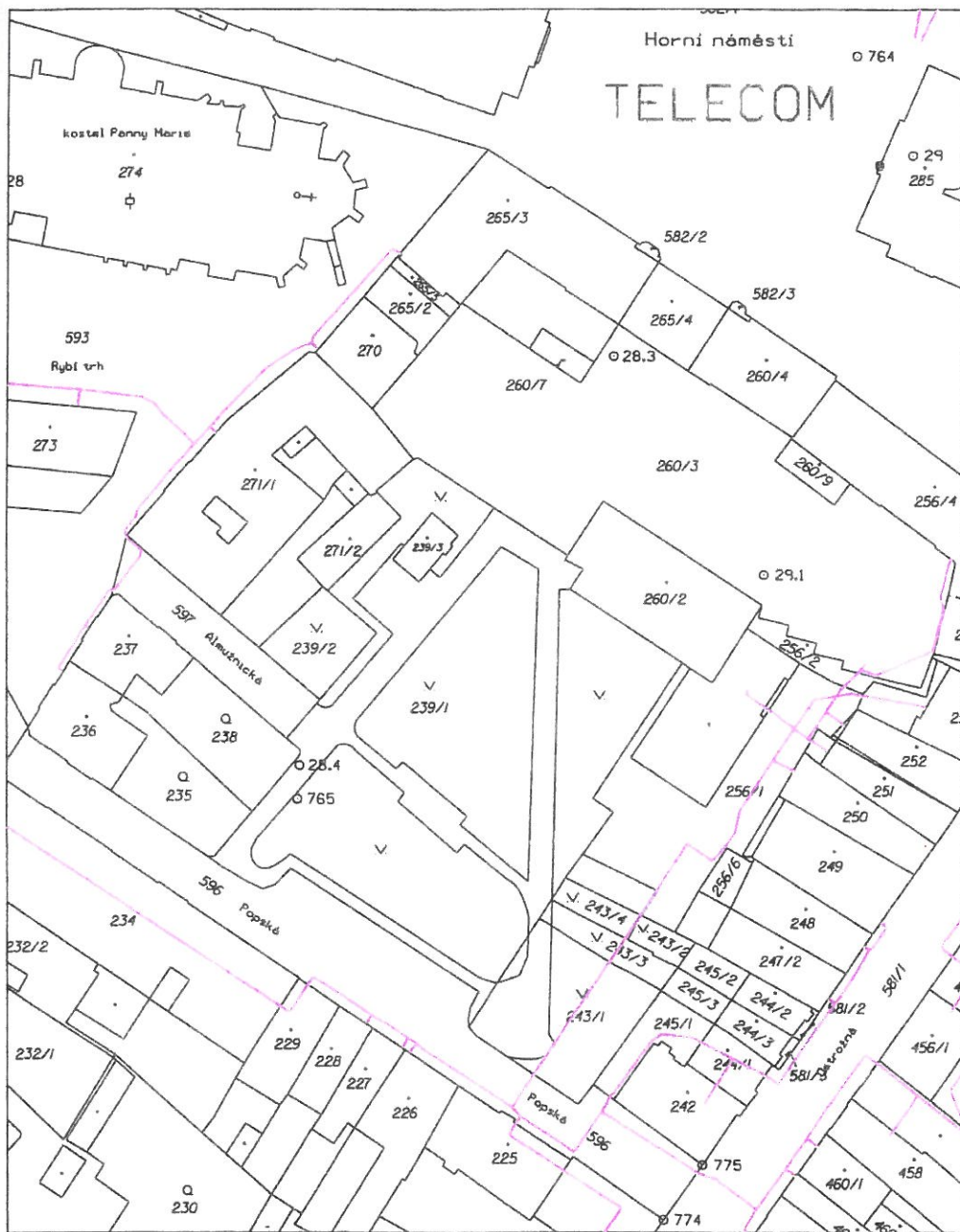




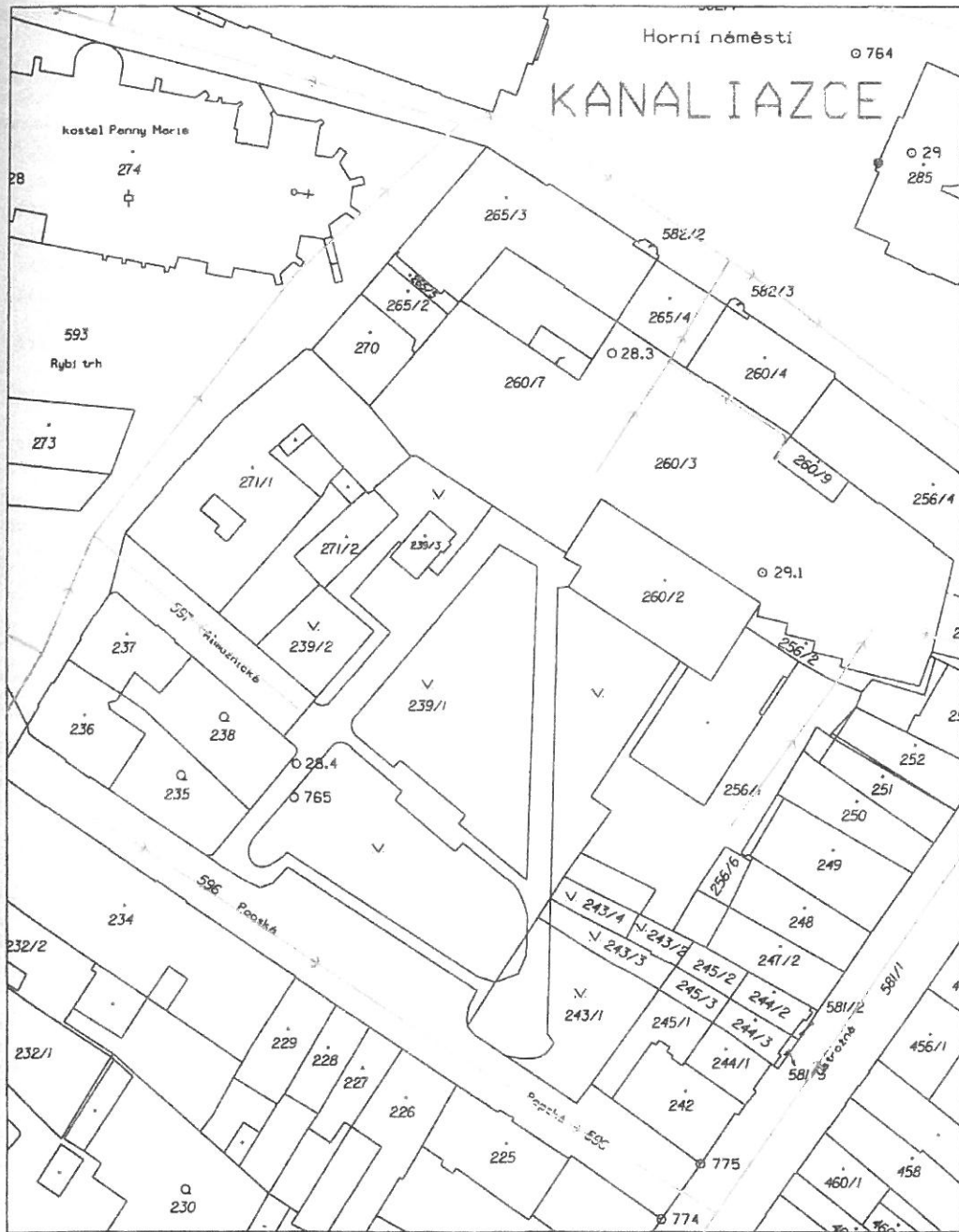
...hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 7:54:57



...hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 8:00:40



...hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 7:57:54



...lhrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 7:53:27

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 02.06.2005 12:16

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

**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

číslo zápisu: 11.540/05

razítko: *Krusberská*







TK/LCHA č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu:02.06.2005 12:16

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
239/1	3923	ostatní plocha	zeleň	
239/2	202	ostatní plocha	zeleň	
243/1	574	ostatní plocha	zeleň	
243/4	70	ostatní plocha	zeleň	
260/3	2852	ostatní plocha	ostatní komunikace	
271/1	1237	zastavěná plocha a nádvoří		
271/2	133	zastavěná plocha a nádvoří		
597	369	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Město, č.p. 183	obč.vyb		271/1
bez čp/če	tech.vyb		271/2

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, Opava, Předměstí, 746 01 Opava 1, RČ/IČO: 25860011

Parcela: 260/3

V-221/2002-806

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
-----------	---------

## Smlouva o zřízení věcného břemene

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Vlastník nemovitosti:

### Statutární město Opava

Se sídlem : Horní náměstí 49, 746 26 Opava

Zastoupený : primátorem města, Doc. RnDr. Ing. Janem Mrázkem, Csc.

IČO : 00 30 05 35

jako povinný na straně jedné

a

### OpavaNet, a.s.

Se sídlem : Příčná 10, 746 01 Opava,

IČO : 25 86 00 11

Zastoupená: předsedou představenstva ing. Markem Hájkem a členem představenstva ing. Vladanem Šetkou jako oprávněný na straně druhé

### A. Smlouva o zřízení věcného břemene

#### L

Povinný prohlašuje, že je v době uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem nemovitostí, specifikovaných v níže uvedené tabulce.

List vlastnictví 168 zapsaný u KÚ Opava,

Vlastník Statutární město Opava, Město č.p. 382 Horní náměstí 69

Katastr Opava - Město

číslo parcely	druh pozemku	využití <i>budovy</i>	popis	délka (m)	poznámka
Trasa	Breda - Hláška				
134	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 157	Dům Na Valech 1	18	sklep
589/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Na Valech	51	výkop
590	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Podkovní	46	výkop
164/2	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr u kina	100	výkop
164/15	Zastavěná plocha	Ostatní komunikace	Dvůr u kina	5	výkop
164/8	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 134	Kolářská 3	12	sklep
591	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Kolářská	14	výkop
302	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr u Opery	65	výkop
303	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 145	Horní náměstí 35	28	sklep
306	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 144	Horní náměstí 34	19	sklep
308	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 143	Horní náměstí 33	10	sklep
586/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Pekařská	10	výkop
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	H. náměstí	180	výkop
284	Zastavěná plocha	Občanská vybavenost bud. s č.p. 195	SI Divadlo	1	sklep
Trasa	Na Valech 1 - MP				
148	Zahrada		Zahrada Kol 13	25	výkop
164/17	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr Kolářská	8	
164/14	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Dvůr Kolářská	6	
152	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Garáž	Dvůr Kolářská 13	8	výkop
151	Zastavěná plocha	Občanská vybavenost bud. s č.p. 451	Dům Kolářská 13	30	sklep
589/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Na Valech	20	výkop
107/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 53	Ul. Na Valech 5	12	sklep

588/2	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI U Fortny	15 výkop
588/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI U Fortny chodník	6 výkop
<b>Trasa MMO - TIPA</b>				
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	D nám U Hlásky	50 v zemi
293	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 107	Pruchod	12 sklepem
363	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr Mezi trhy	104 v zemi
298	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 131	H náměstí 48	30 v budově
357/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 131-11.g	Dvůr další	18 v zemi
46/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 20	D nám 6	12 na půdě
44	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 19	D nám 7	13 na půdě
43	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 18	D nám 8	10 na půdě
<b>Trasa MMO - PČR - Nadr. Okruh</b>				
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	H náměstí	55 výkop
581/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI Ostrožná	50 výkop
260/3	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Atrium Slezanka	11 tvárnice TS
256/2	Zastavěná plocha	<del>Občanská vybavenost bud. bez č.p.</del>	Dvůr MZ	2 tvárnice TS
578	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI Hrnčířská u ČP	68 výkop
418/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 121	Hrnčířská 3	30 sklep
420/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 122	Hrnčířská 5	19 sklep
432	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 123	Hrnčířská 7	19 sklep
433/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 124	Hrnčířská 9	19 sklep
434	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 125	Hrnčířská 11	26 sklep
437/2	Zastavěná plocha	<del>Občanská vybavenost bud. bez č.p.</del>	Hrnčířská 16	1 sklep
435/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 126	Masarykova 14	7 sklep
569/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI Masarykova	431 výkop
426	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 329	Masafská 12	30 v budově
510	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 350	Hrnčířská 13	19 sklep
509	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 351	Hrnčířská 15	19 sklep
507	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 346	Hrnčířská 15a	20 sklep
508/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 348	Hrnčířská 17	30 sklep
565/4	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI Hrnčířská U PČR	20 výkop
565/5	Ostatní plochy	Ostatní veřejná zeleň	UI Hrnčířská chodník	44 výkop
492/1	Ostatní plochy	Ostatní veřejná zeleň	park	10 výkop
<b>Trasa Na Valech 1 - Koruna</b>				
592/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	UI U Jakařské Brány	30 v zemi
182/10	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Náměstí Republiky	10 v zemi
182/6	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Nám. Rep. před Korunou	8 v zemi

## II.

Výše uvedené strany uzavírají v souladu s ust. § 91 odst. 3 zákona č. 151/2000 Sb., zákon o telekomunikacích a o změně dalších zákonů (dále jen „zákon o telekomunikacích“) tuto smlouvu o zřízení věcného břemene k výše uvedeným nemovitostem v rámci výstavby telekomunikační sítě **MAN Opava**

Vlastník nemovitostí jako povinný tímto zřizuje ve prospěch výše uvedené společnosti OpavaNet, a.s. jako oprávněné v souladu s ust. § 90 a § 91 zákona o telekomunikacích a příslušných ustanovení občanského zákoníku věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě, jehož obsah je vymezen tak, že vlastník nemovitostí jako osoba povinná se zavazuje strpět umístění, zřízení, provozování, provádění oprav, úprav, revizí a údržby podzemní telekomunikační sítě (optické kabelové trasy) včetně vnějších vytyčovací a identifikačních bodů na jeho nemovitostech, specifikovaných v článku I této smlouvy, dále strpět vstup a vjezd na tyto nemovitosti v souvislosti s činnostmi uvedenými výše.

Společnost OpavaNet, a.s. jako osoba oprávněná, tato výše uvedená práva odpovídající věcnému břemenu přijímá s tím, že je oprávněna vykonávat uvedená práva od podpisu této smlouvy.

Nedílnou součástí této smlouvy je orientační náčrtek předmětné trasy do katastrální mapy (viz. příloha č. 1), který je vyhotovený pro vyznačení rozsahu zřizovaného věcného břemene po umístění kabelové trasy.

Oznámení vstupu na nemovitosti uvedené v čl. I. bude prováděno oznámením na adresu povinného, nebo jiným vhodným způsobem.

## B. Cena

### III.

Věcné břemeno uvedené v článku II. této smlouvy se zřizuje bezúplatně, a to na základě smlouvy o obchodní spolupráci a strategickém partnerství uzavřené mezi povinným a oprávněným 18.1.2001.

## C. Délka trvání věcného břemene

### IV.

Věcné břemeno se zřizuje na dobu trvání datové sítě společnosti OpavaNet a s.

### V.

Návrh na zahájení řízení na vklad práv odpovídajících věcnému břemenu do katastru nemovitostí podá oprávněný podle platných právních předpisů a norem, s čímž vlastník (povinný) výslovně souhlasí.

Povinný prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná břemena či závady, na něž by povinný měl zvláště upozornit, a které by jakkoli znemožnili realizaci oprávnění plynoucí oprávněným z této smlouvy a zřízeného věcného břemene. Oprávněný výslovně prohlašuje, že je jim stav nemovitosti uvedených výše znám.

Práva a povinnosti z této smlouvy plně zavazují všechny právní nástupce povinného. V případě jakékoli změny vlastnických práv k předmětným nemovitostem, jež jsou uvedeny v článku I. této smlouvy, před vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí se povinný zavazuje informovat o této skutečnosti oprávněné a dle potřeby je povinen zajistit písemný souhlas s ověřeným podpisem nového vlastníka předmětných nemovitostí s vkladem věcného břemene do KN. Povinný musí oznámit oprávněným též jiné dispozice se svými nemovitostmi, zejména pronájem a zřízení věcného břemene.

### VI.

Účastníci smlouvy berou na vědomí, že podepsáním smlouvy jsou svými projevy vázáni až do dne vkladu do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu s přihlédnutím k ustanovení § 47 OZ.

Oprávněný a všechny osoby jím pověřené a zmocněné se budou chovat tak, aby v co nejmenší míře omezovali vlastníka ve výkonu jeho práv souvisejících s předmětnými pozemky a aby co nejvíce šetřili majetek povinného a všech dotčených osob. Oprávněný se zároveň zavazuje uhradit veškeré škody vzniklé vlastníkovu na nemovitostech v důsledku své činnosti dle této smlouvy, jakož i činnosti osob jmu pověřených či zmocněných. Oprávněný jsou také povinni uvést bez zbytečného odkladu na vlastní náklady nemovitosti povinného po provedení prací na telekomunikačním vedení do původního či náležitého stavu, nebo se s povinným dohodnout na přiměřené náhradě.

## D. Závěrečná a společná ustanovení

### VII.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy uvedené v textu.

Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.

Každé ustanovení této smlouvy je oddělitelné. Budou-li některá ustanovení této smlouvy neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud tyto nemají vzájemnou vázanost. V uvedeném případě budou neplatná či neúčinná ustanovení bez zbytečného odkladu nahrazena takovými ustanoveními, která co nejvíce odpovídají původnímu účelu těchto neplatných či neúčinných ustanovení.


Povinný dále prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že oprávněný ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) z č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje osobní údaje povinného za účelem realizace této smlouvy, příp. i pro účely oznamování budoucích vstupů. Povinnému náleží všechna práva dle z. č. 101/2000 Sb., zejména dle ust. § 21 tohoto zákona. Povinný výslovně souhlasí s tím, aby oprávněný ve smyslu § 11 z.č. 101/2000 Sb. shromáždil a zpracoval o povinném údaje, týkající se jména, bydliště, názvu firmy, identifikačního čísla a sídla, a to za účelem jejich eventuálního použití při realizaci práv a povinností oprávněného a povinného z věcného břemene v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou a v souvislosti s činností, které následně na zatížených pozemcích bude oprávněný z věcného břemene realizovat. Jiné použití je vyloučeno.

Tato smlouva je sepsána v 5-ti vyhotoveních, z nichž jedno přebírá povinný, druhé oprávněný a zbylé jsou určeny pro potřeby katastrálního úřadu.


Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána z jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.


V Opavě dne: 25. 2. 2002

za povinného (vlastníka)

  
Doc. RnDr. Ing. Jan Mrázek Csc.  
Primátor města

za OpavaNet, a.s.

  
Ing. Hájek Marek  
Předseda představenstva

  
Ing. Šetka Vladan  
Člen představenstva

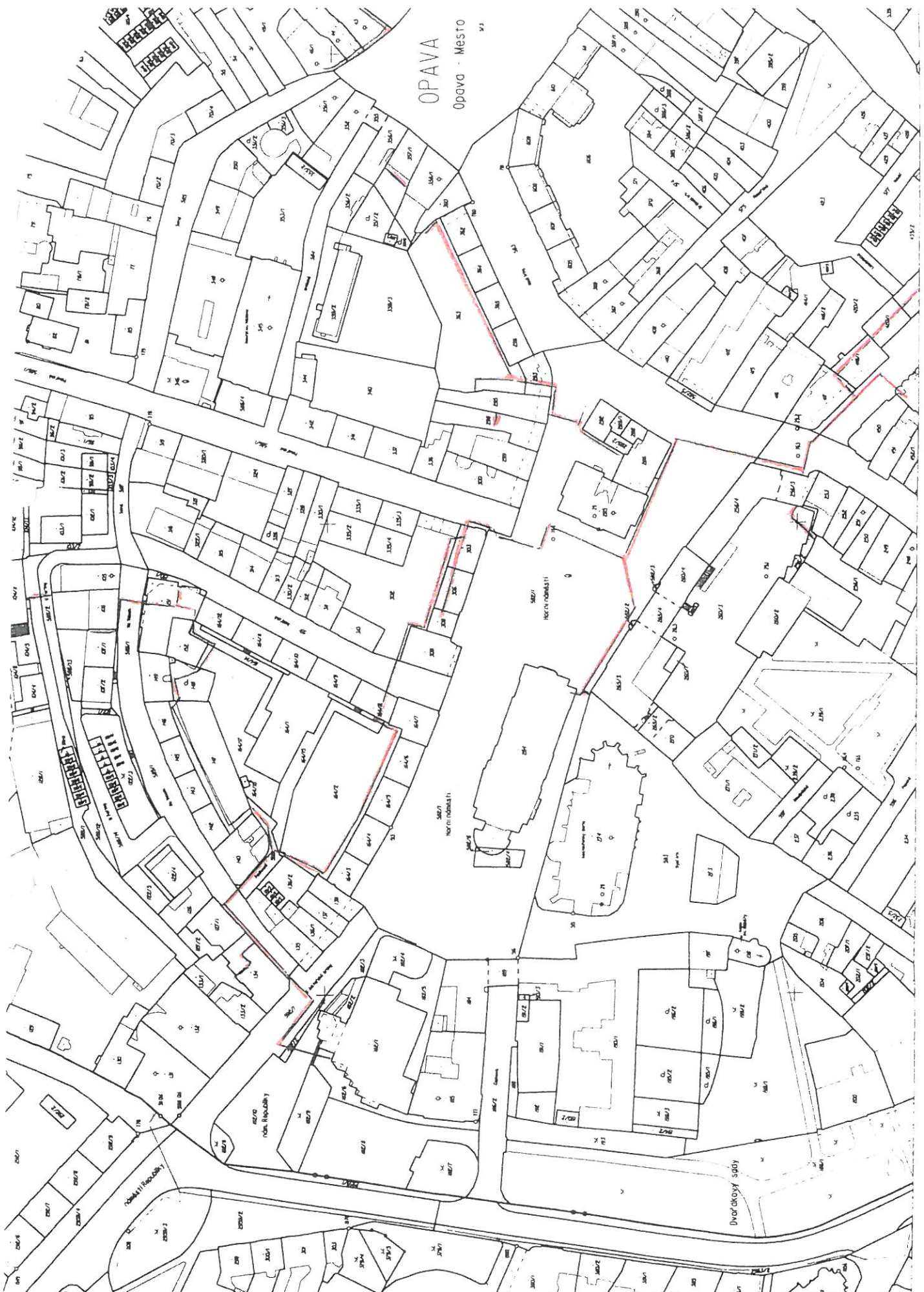
**OpavaNet**

www.opavanet.cz  
info@opavanet.cz

**OpavaNet a.s.**

Příčná 10, 746 01 Opava  
Tel., fax 0653 - 616 777  
DIČ: 384-2586001

OPAVA  
Opava - Město



Smlouva o zř. věc. břemene Statutární město Opava-OpavaNet a s  
Trasa v katastrální mapě 1:1000  
Příloha č.1  
2/2

## Příloha č. 4

Část 4B: Seznam, včetně zákresu jejich tras, všech inženýrských sítí v Pozemcích

**Příloha č. 4**  
Plánek vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích

Vedení inženýrských sítí uložených v Pozemcích, jakož i v okolí Pozemků, je zobrazeno na přiložených snímcích, přičemž k těmto inženýrským sítím nejsou v současné době zřízena věcná břemena a tato tak ani nejsou uvedena ve výpisu z katastru nemovitostí.

Budoucí kupující se zavazuje tato vedení inženýrských sítí respektovat a nijak do nich nezasahovat bez předchozího souhlasu vlastníka těchto sítí či jiné osoby oprávněné se sítí nakládat.

Jedná se o následující inženýrské sítě:

- plyn
- elektro
- vodovod
- telecom (telekomunikační síť)
- kanalizace

Budoucí kupující souhlasí s tím, že uzavření smluv o zřízení věcného břemene, vztahujících se k inženýrským sítím výše uvedeným, jakož i dalším sítím, jejichž existence bude v Pozemcích zjištěna, a zřízení příslušných věcných břemen není v rozporu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a o nájmu pozemků.

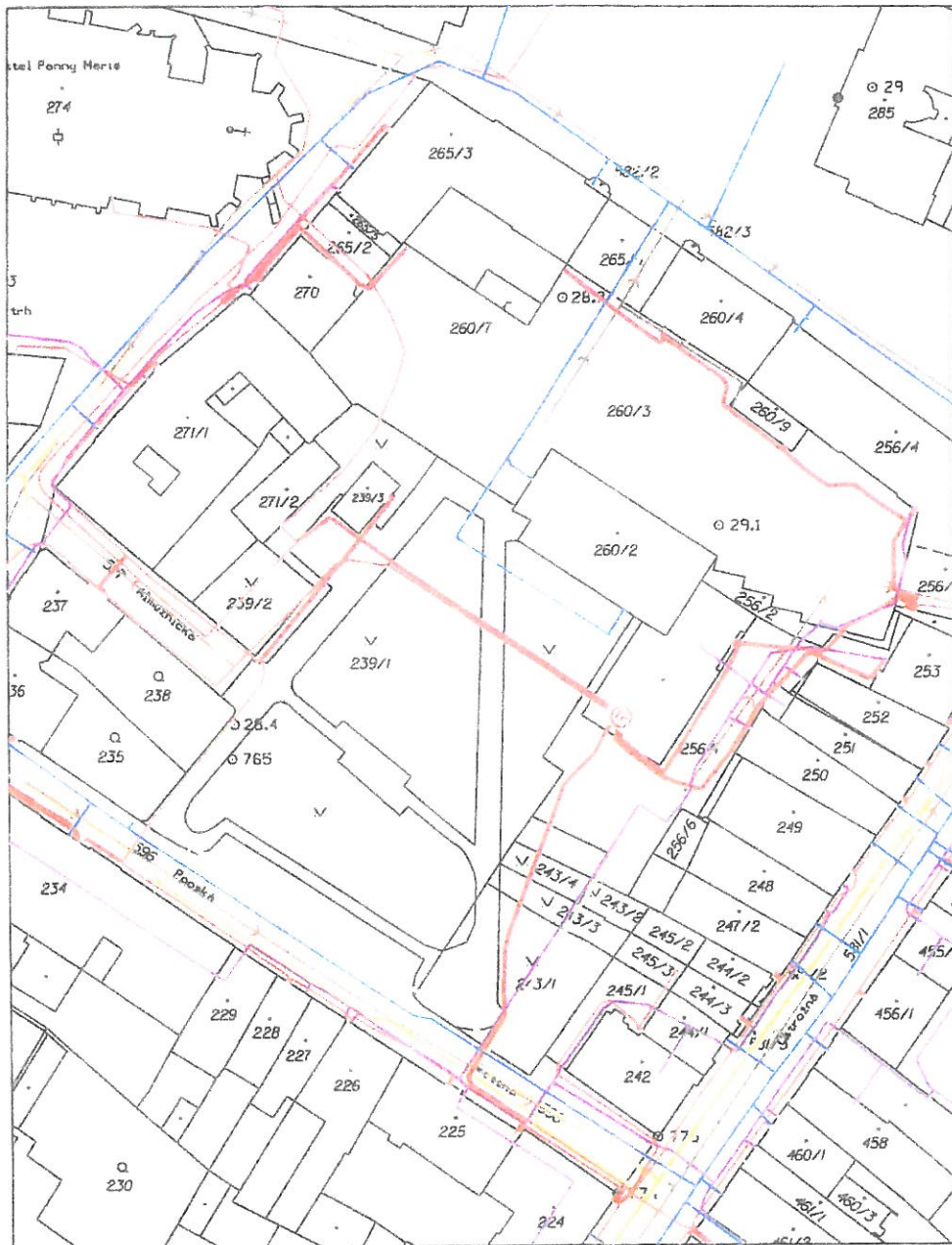
Vedle toho je k pozemku parc.č. 260/3, ostatní plocha, zřízeno věcné břemeno pro OpavaNet a.s., spočívající v právu vedení telekomunikační sítě (věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě – optické kabelové trasy), dle Smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené mezi Statutárním městem Opava jako povinným z věcného břemene a společností OpavaNet a.s. jakožto oprávněným z věcného břemene dne 9. 1. 2002. Tato smlouva, včetně nákresu trasy vedení telekomunikační sítě, je součástí této přílohy.

Plánek inženýrských sítí uložených v Pozemcích není úplný a bude doplněn a upřesněn v souladu s ustanovením Článku V. odst. 5.2 Smlouvy ve lhůtě do 60 dnů ode dne uzavření Smlouvy, což Strany berou na vědomí.

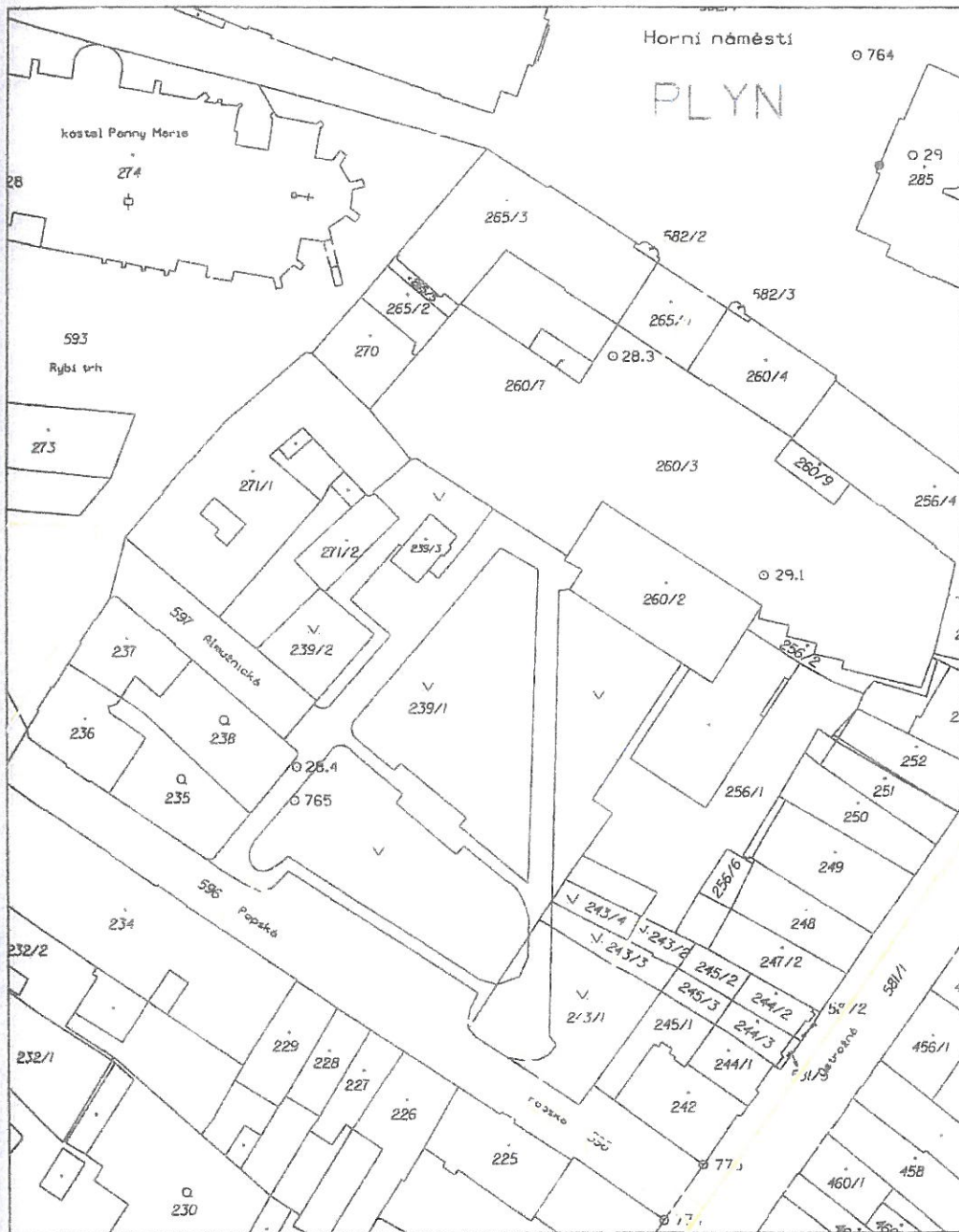
V Opavě dne 6. 6. 2005



PRILEHA 4

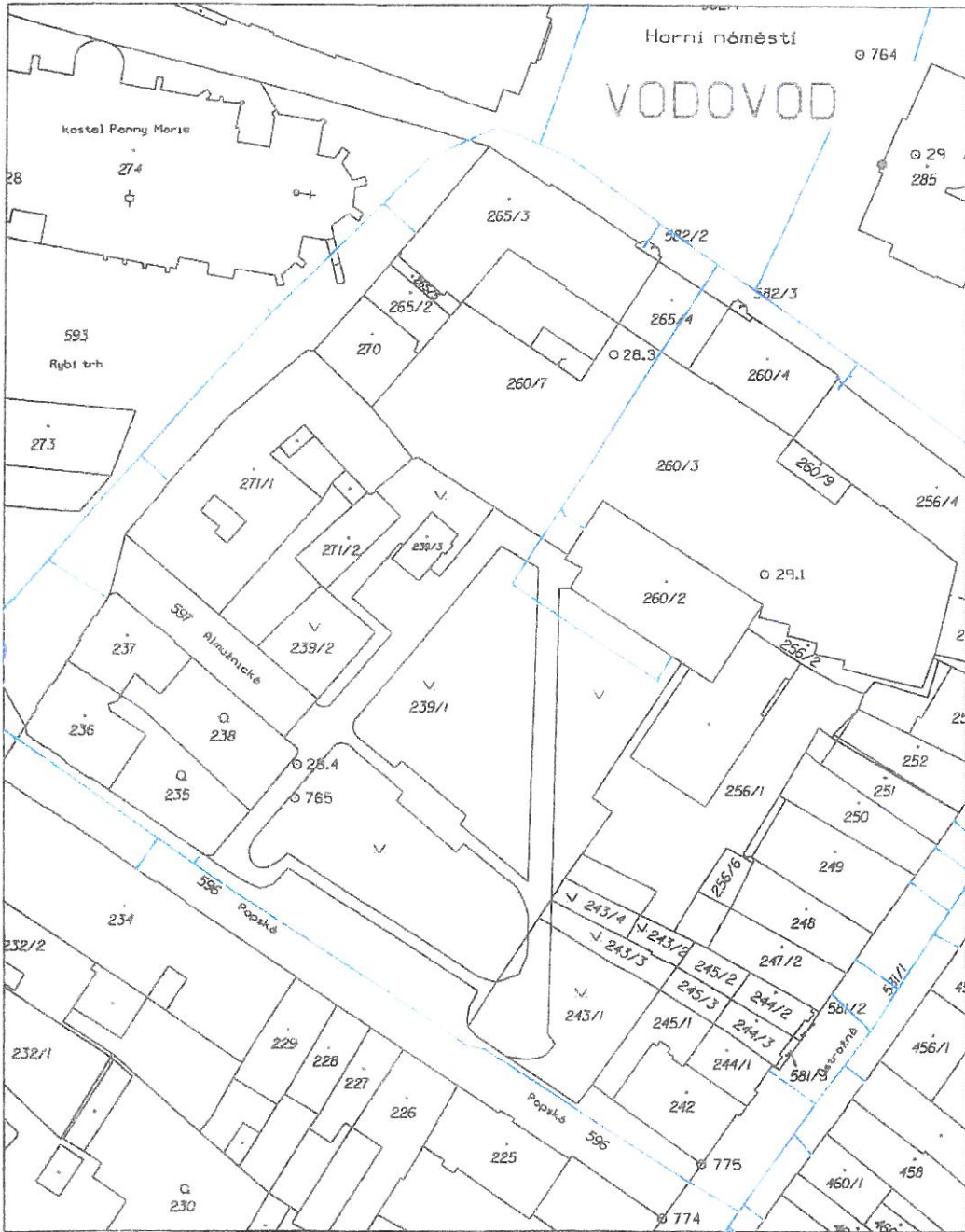


...\hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 7:48:54

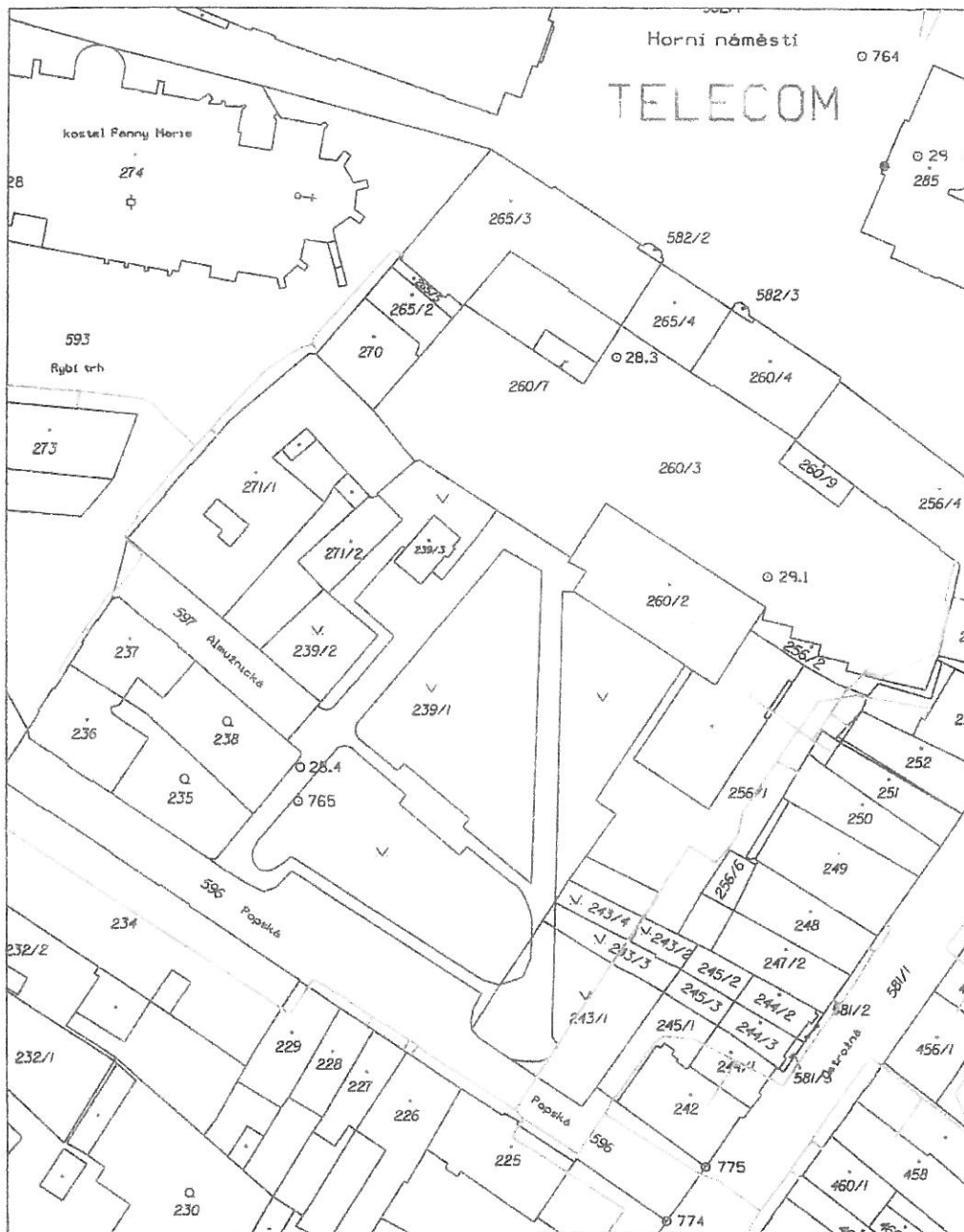


...hrbacovalex\_popaska.dgn 3.6.2005 7:54:00

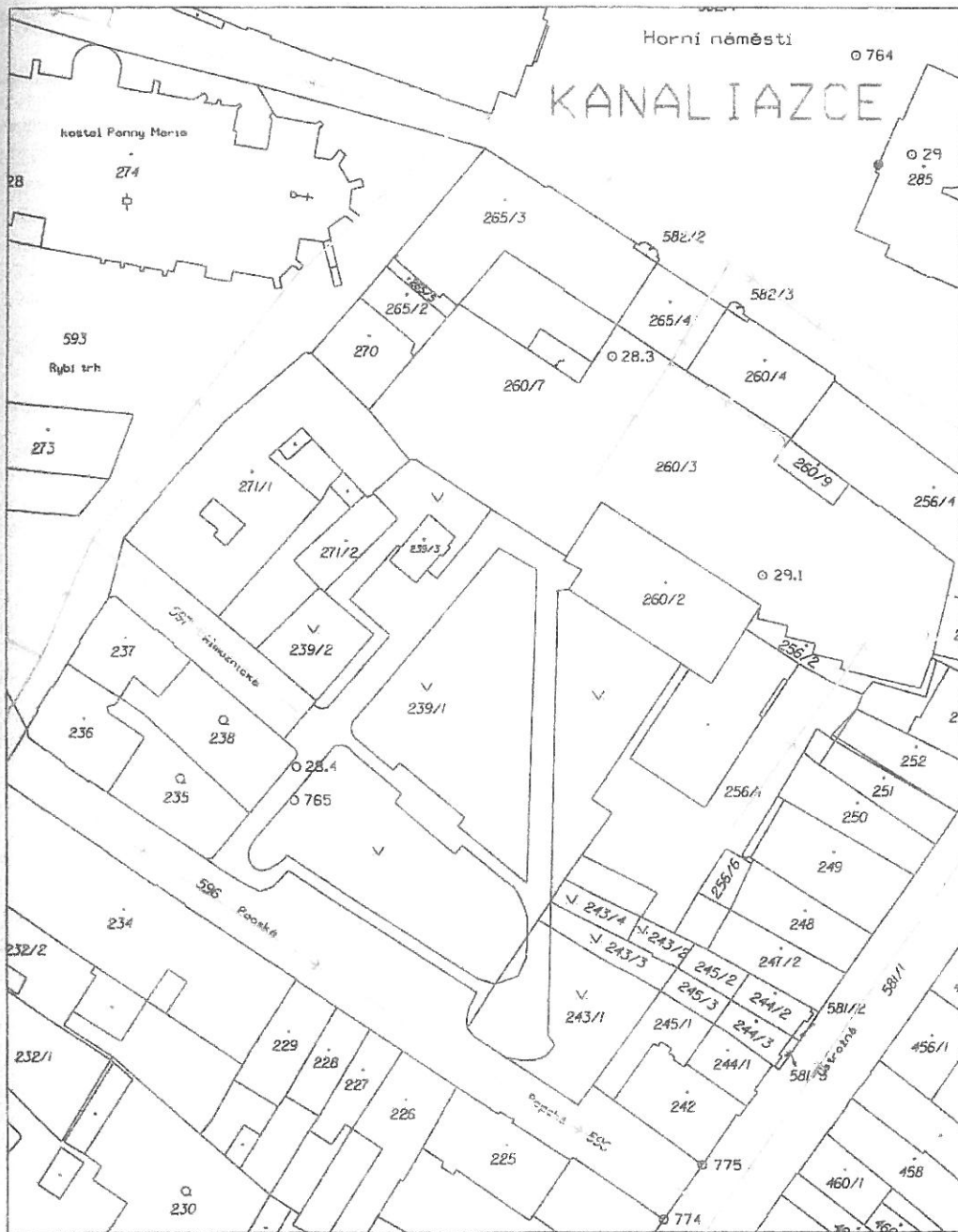




...hrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 8:00:40



...hrbacova\lex\_popska.dgn 3.6.2005 7:57:54



...hrbacova\ex\_popska.dgn 3.6.2005 7:53:27



TKILCHA č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu:02.06.2005 12:16

Adresa: 3806 Opava

Obec: 505927 Opava

Číslo listu: 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

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
239/1	3923	ostatní plocha	zeleň	
239/2	202	ostatní plocha	zeleň	
243/1	574	ostatní plocha	zeleň	
243/4	70	ostatní plocha	zeleň	
260/3	2852	ostatní plocha	ostatní komunikace	
271/1	1237	zastavěná plocha a nádvoří		
271/2	133	zastavěná plocha a nádvoří		
597	369	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Město, č.p. 183	obč.vyb		271/1
bez čp/ča	tech.vyb		271/2

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, Opava, Předměstí, 746 01 Opava 1, RČ/IČO: 25860011

Parcela: 260/3

V-221/2002-806

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu:02.06.2005 12:16

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

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

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: Krusberský

razítko:

číslo PÚ: 11.540/05





## Smlouva o zřízení věcného břemene

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Vlastník nemovitosti:

### Statutární město Opava

Se sídlem Horní náměstí 49, 746 26 Opava

Zastoupený primátorem města, Doc. RnDr. Ing. Janem Mrazkem, Csc.

IČO 00 30 05 35

jako povinný na straně jedné

3

### OpavaNet, a.s.

Se sídlem Příčná 10, 746 01 Opava,

IČO. 25 86 00 11

Zastoupená: předsedou představenstva ing. Markem Hájkem a členem představenstva ing. Vladanem Šetkou jako oprávněný na straně druhé

### A. Smlouva o zřízení věcného břemene

#### I.

Povinný prohlašuje, že je v době uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem nemovitostí, specifikovaných v níže uvedené tabulce.

List vlastnictví 168 zapsaný u KÚ Opava,

Vlastník Statutární město Opava, Město č.p. 382 Horní náměstí 69

Katastr Opava - Město

číslo parcely	druh pozemku	využití <i>budovy</i>	popis	délka (m)	poznámka
<b>Trasa Breda - Hláška</b>					
134	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 157	Dům Na Valech 1	18	sklep
589/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Na Valech	51	výkop
590	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Podkovní	46	výkop
164/2	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr u kina	100	výkop
164/15	Zastavěná plocha	Ostatní komunikace	Dvůr u kina	5	výkop
164/8	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 134	Kolářská 3	12	sklep
591	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Kolářská	14	výkop
302	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr u Opery	65	výkop
303	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 145	Horní náměstí 35	28	sklep
306	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 144	Horní náměstí 34	19	sklep
308	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 143	Horní náměstí 33	10	sklep
586/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Pekařská	10	výkop
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	H. náměstí	180	výkop
284	Zastavěná plocha	Občanská vybavenost bud. s č.p. 195	Sl. Divadlo	1	sklep
<b>Trasa Na Valech 1 - MP</b>					
148	Zahrada		Zahrada Kol 13	25	výkop
164/17	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr Kolářská	8	
164/14	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Dvůr Kolářská	6	
152	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Garáž	Dvůr Kolářská 13	8	výkop
151	Zastavěná plocha	Občanská vybavenost bud. s č.p. 451	Dům Kolářská 13	30	sklep
589/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Na Valech	20	výkop
107/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 53	Ul. Na Valech 5	12	sklep

588/2	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. U Fortny	15 výkop
588/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. U Fortny chodník	6 výkop
<b>Trasa MMO - TJPA</b>				
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	D nám. U Hlasky	50 v zemi
293	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 107	Průchod	12 sklepem
363	Zastavěná plocha	Ostatní stavební objekt Dvůr	Dvůr Mezi trhy	104 v zemi
298	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 131	H náměstí 48	30 v budově
357/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 121-118	Dvůr další	18 v zemi
46/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 20	D nám. 6	12 na půdě
44	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 19	D nám. 7	13 na půdě
43	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 18	D nám. 8	10 na půdě
<b>Trasa MMO - PČR - Nádr. Okruh</b>				
582/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	H náměstí	55 výkop
581/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Ostrožná	50 výkop
260/3	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Atrium Slezanka	11 tvárnice TS
256/2	Zastavěná plocha	<del>Občanská vybavenost bud. bez č.p.</del>	Dvůr MZ	2 tvárnice TS
578	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Hrnčířská u ČP	68 výkop
418/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 121	Hrnčířská 3	30 sklep
420/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 122	Hrnčířská 5	19 sklep
432	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 123	Hrnčířská 7	19 sklep
433/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 124	Hrnčířská 9	19 sklep
434	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 125	Hrnčířská 11	26 sklep
437/2	Zastavěná plocha	<del>Občanská vybavenost bud. bez č.p.</del>	Hrnčířská 16	1 sklep
435/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 126	Masarykova 14	7 sklep
569/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Masarykova	431 výkop
426	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 329	Masařská 12	30 v budově
510	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 350	Hrnčířská 13	19 sklep
509	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 351	Hrnčířská 15	19 sklep
507	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 346	Hrnčířská 15a	20 sklep
508/1	Zastavěná plocha	Objekt bydlení bud. s č.p. 348	Hrnčířská 17	30 sklep
565/4	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. Hrnčířská U PČR	20 výkop
565/5	Ostatní plochy	Ostatní veřejná zeleň	Ul. Hrnčířská chodník	44 výkop
492/1	Ostatní plochy	Ostatní veřejná zeleň	park	10 výkop
<b>Trasa Na Valech 1 - Koruna</b>				
592/1	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Ul. U Jakařské Brány	30 v zemi
182/10	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Náměstí Republiky	10 v zemi
182/6	Ostatní plochy	Ostatní komunikace	Nám. Rep. před Korunou	8 v zemi

## II.

Výše uvedené strany uzavírají v souladu s ust. § 91 odst. 3 zákona č. 151/2000 Sb., zákon o telekomunikacích a o změně dalších zákonů (dále jen „zákon o telekomunikacích“) tuto smlouvu o zřízení věcného břemene k výše uvedeným nemovitostem v rámci výstavby telekomunikační sítě **MAN Opava**.

Vlastník nemovitosti jako povinný tímto zřizuje ve prospěch výše uvedené společnosti OpavaNet, a.s. jako oprávněné v souladu s ust. § 90 a § 91 zákona o telekomunikacích a příslušných ustanovení občanského zákoníku věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě, jehož obsah je vymezen tak, že vlastník nemovitosti jako osoba povinná se zavazuje strpět umístění, zřízení, provozování, provádění oprav, úprav, revizí a údržby podzemní telekomunikační sítě (optické kabelové trasy) včetně vnějších vytyčovací a identifikačních bodů na jeho nemovitostech, specifikovaných v článku I. této smlouvy, dále strpět vstup a vjezd na tyto nemovitosti v souvislosti s činnostmi uvedenými výše.

Společnost OpavaNet, a.s. jako osoba oprávněná, tato výše uvedená práva odpovídající věcnému břemenu přijímá s tím, že je oprávněna vykonávat uvedená práva od podpisu této smlouvy.

Nedílnou součástí této smlouvy je orientační náčrtek předmětné trasy do katastrální mapy (viz. příloha č. 1), který je vyhotovený pro vyznačení rozsahu zřizovaného věcného břemene po umístění kabelové trasy.

Oznámení vstupu na nemovitosti uvedené v čl. I. bude prováděno oznámením na adresu povinného, nebo jiným vhodným způsobem.

## B. Cena

### III.

Věcné břemeno uvedené v článku II. této smlouvy se zřizuje bezúplatně, a to na základě smlouvy o obchodní spolupráci a strategickém partnerství uzavřené mezi povinným a oprávněným 18.1.2001.

## C. Délka trvání věcného břemene

### IV.

Věcné břemeno se zřizuje na dobu trvání datové sítě společnosti OpavaNet a.s.

### V.

Návrh na zahájení řízení na vklad práv odpovídajících věcnému břemenu do katastru nemovitostí podá oprávněný podle platných právních předpisů a norem, s čímž vlastník (povinný) výslovně souhlasí.

Povinný prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádná břemena či závady, na něž by povinný měl zvláště upozornit, a které by jakkoli znemožnily realizaci oprávnění plynoucí oprávněným z této smlouvy a zřízeného věcného břemene. Oprávněný výslovně prohlašuje, že je jim stav nemovitosti uvedených výše znám.

Práva a povinnosti z této smlouvy plně zavazují všechny právní nástupce povinného. V případě jakékoli změny vlastnických práv k předmětným nemovitostem, jež jsou uvedeny v článku I. této smlouvy, před vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí se povinný zavazuje informovat o této skutečnosti oprávněné a dle potřeby je povinen zajistit písemný souhlas s ověřeným podpisem nového vlastníka předmětných nemovitostí s vkladem věcného břemene do KN. Povinný musí oznámit oprávněným též jiné dispozice se svými nemovitostmi, zejména pronájem a zřízení věcného břemene.

### VI.

Účastníci smlouvy berou na vědomí, že podepsáním smlouvy jsou svými projevy vázáni až do dne vkladu do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu s přihlednutím k ustanovení § 47 OZ.

Oprávněný a všechny osoby jím pověřené a zmocněné se budou chovat tak, aby v co nejmenší míře omezovali vlastníka ve výkonu jeho práv souvisejících s předmětnými pozemky a aby co nejvíce šetřili majetek povinného a všech dotčených osob. Oprávněný se zároveň zavazuje uhradit veškeré škody vzniklé vlastníkově na nemovitostech v důsledku své činnosti dle této smlouvy, jakož i činnosti osob jmu pověřených či zmocněných. Oprávněný jsou také povinni uvést bez zbytečného odkladu na vlastní náklady nemovitosti povinného po provedení prací na telekomunikačním vedení do původního či náležitého stavu, nebo se s povinným dohodnout na přiměřeně nahradě.

## D. Závěrečná a společná ustanovení

### VII.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy uvedené v textu.

Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.

Každé ustanovení této smlouvy je oddělitelné. Budou-li některá ustanovení této smlouvy neplatná nebo neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud tyto nemají vzájemnou vázanost. V uvedeném případě budou neplatná či neúčinná ustanovení bez zbytečného odkladu nahrazena takovými ustanoveními, která co nejvíce odpovídají původnímu účelu těchto neplatných či neúčinných ustanovení.

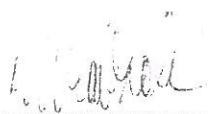
Povinný dále prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že oprávněný ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) z.č. 101/2000 Sb. zpracovává a shromažďuje osobní údaje povinného za účelem realizace této smlouvy, příp. i pro účely oznamování budoucích vstupů. Povinnému náleží všechna práva dle z. č. 101/2000 Sb., zejména dle ust. § 21 tohoto zákona. Povinný výslovně souhlasí s tím, aby oprávněný ve smyslu § 11 z.č. 101/2000 Sb. shromáždil a zpracoval o povinném údaje, týkající se jména, bydliště, názvu firmy, identifikačního čísla a sídla, a to za účelem jejich eventuelního použití při realizaci práv a povinností oprávněného a povinného z věcného břemene v souvislosti s touto uzavíranou smlouvou a v souvislosti s činnostmi, které následně na zatížených pozemcích bude oprávněný z věcného břemene realizovat. Jine použití je vyloučeno.

Tato smlouva je sepsána v 5-ti vyhotoveních, z nichž jedno přebírá povinný, druhé oprávněný a zbyte jsou určeny pro potřeby katastrálního úřadu.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána z jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.


V Opavě dne . . . . .


za povinného (vlastníka)

  
Doc. RnDr. Ing. Jan Mrázek Csc.  
Primátor města



za OpavaNet, a.s.

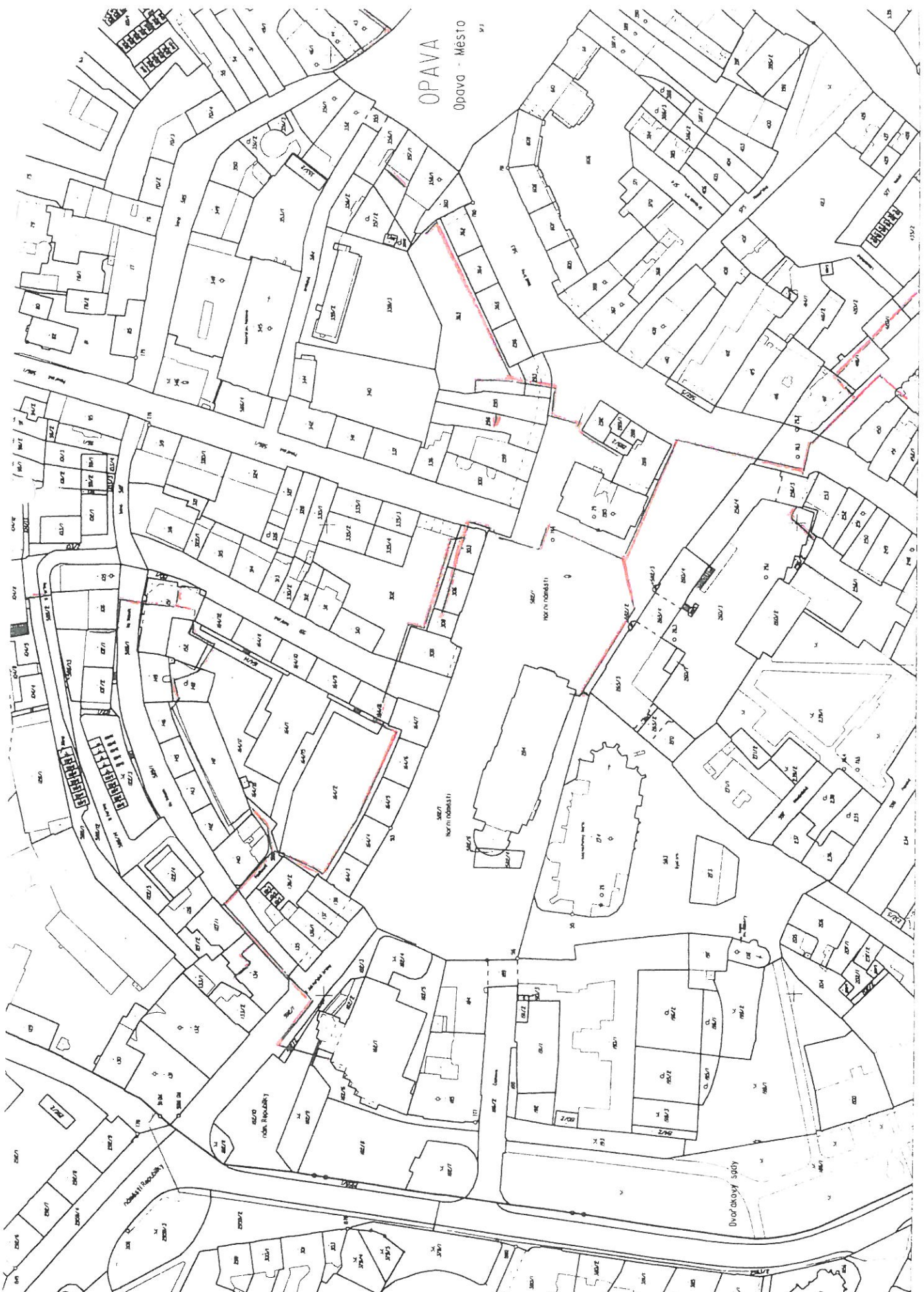
  
Ing. Hájek Marek  
Předseda představenstva

  
Ing. Šetka Vladan  
Člen představenstva

**OpavaNet** OpavaNet a.s.  
www.opavanet.cz Příčna 10, 746 01 Opava  
info@opavanet.cz Tel./fax 0653 - 616 777  
ČiČ 384-2586001

*25. 2. 2002*  
*Jan Mrázek*

OPAVA  
Opava - Město



Smlouva o zř. věc břemene Statutární město Opava-OpavaNet a s  
Trasa v katastrální mapě 1:1000  
Příloha č.1  
2/2

## **Příloha č. 5**

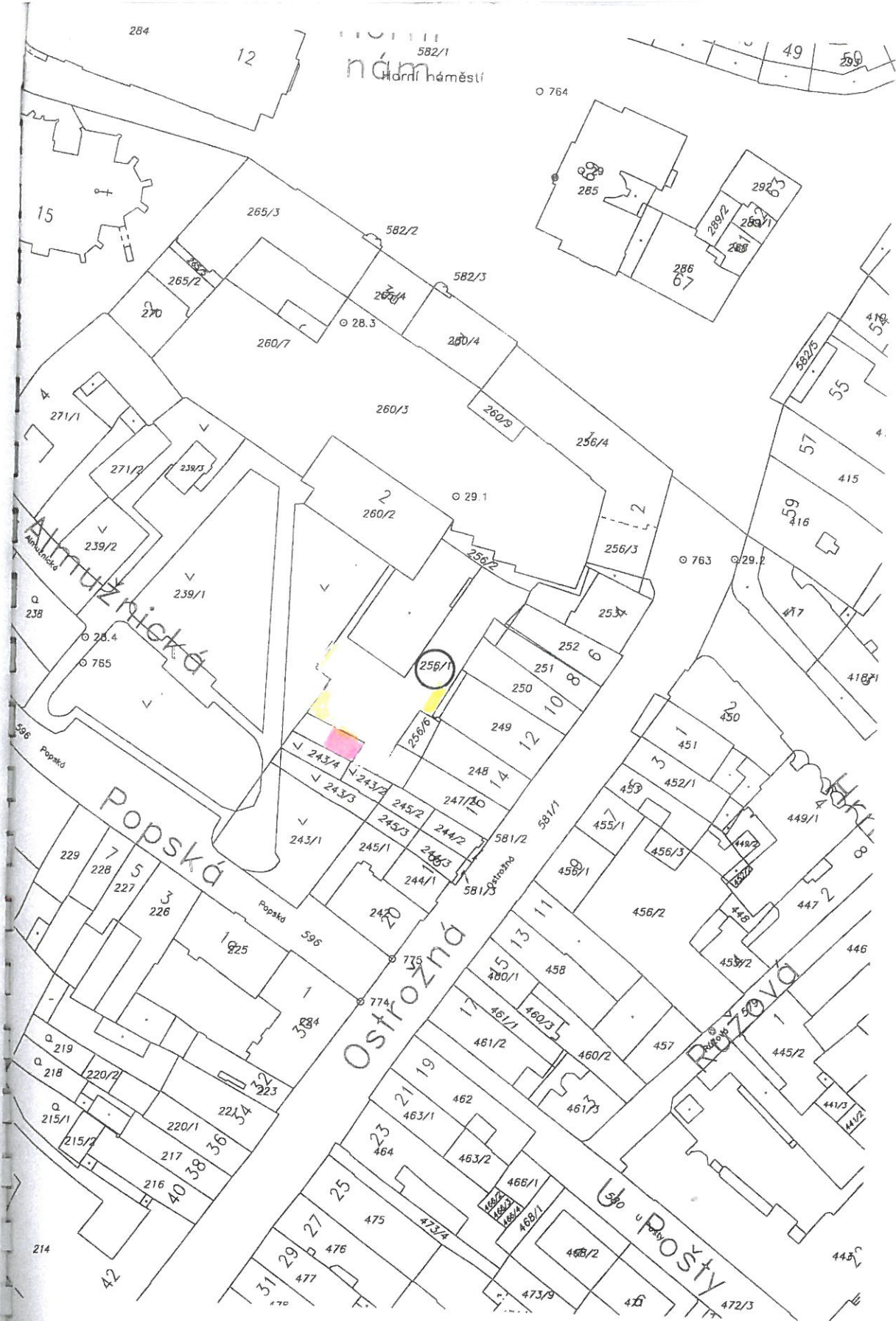
Seznam nájemních a jiných práv třetích osob k Nemovitostem

## Příloha č. 5

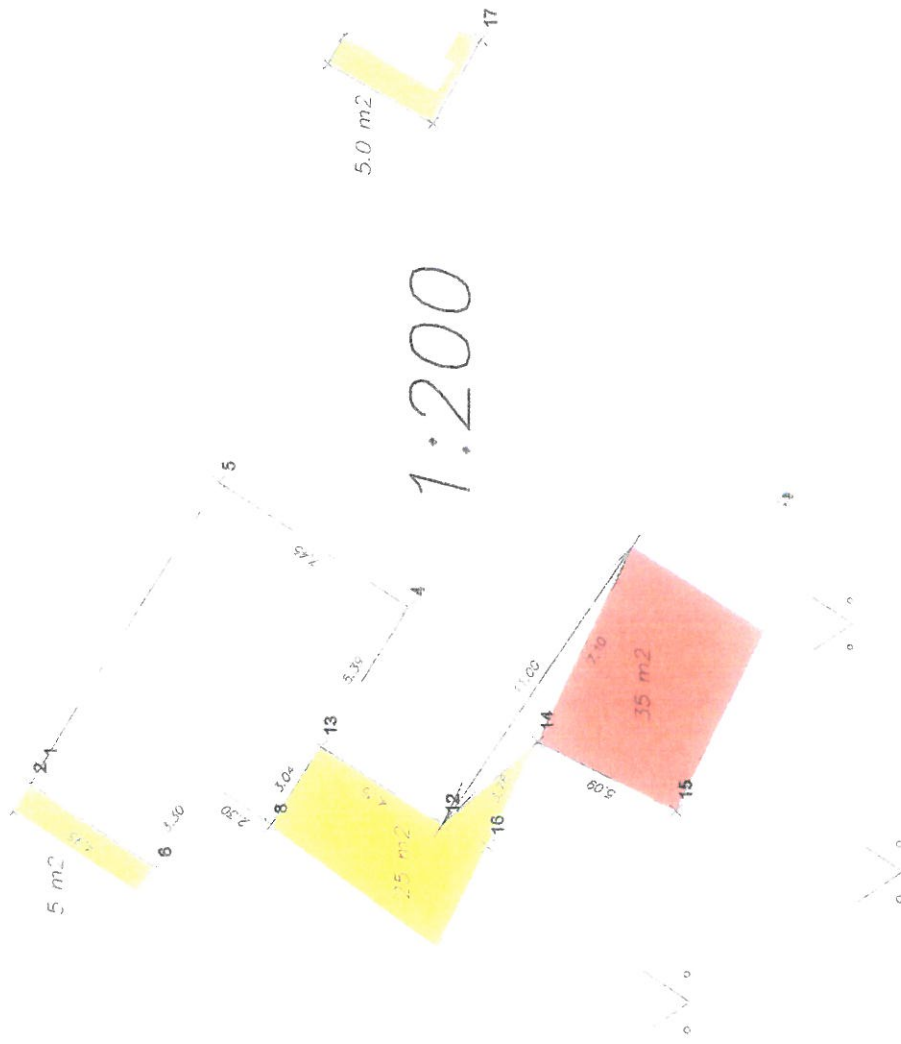
### Seznam nájemních a jiných práv třetích osob k Nemovitostem

1. Nájemní smlouva uzavřená mezi Městem Opava jako pronajímatelem a Janou Pospíšilovou jakožto nájemcem dne 7. 3. 1996, pronajata část pozemku parc.č. 260/3, ostatní plocha, kat. území Opava – Město, ve výměře 1 m<sup>2</sup> za účelem umístění reklamního poutače.
2. Nájemní smlouva uzavřená mezi Městem Opava jako pronajímatelem a Jednotou Opava, spotřební družstvo jakožto nájemcem dne 24. 3. 1997, pronajata část pozemku parc.č. 260/3, ostatní plocha, kat. území Opava – Město, ve výměře 100 m<sup>2</sup> za účelem rozšíření prodejny.
3. Nájemní smlouva uzavřená mezi Městem Opava jako pronajímatelem a Jednotou Opava, spotřební družstvo jakožto nájemcem dne 6. 2. 1997, pronajata část pozemku parc.č. 260/3, ostatní plocha a část pozemku parc.č. 256/3, zastavěná plocha a nádvoří, kat. území Opava - Město, ve výměře 200 m<sup>2</sup>, pokud jde o pozemek parc.č. 260/3, resp. ve výměře 36 m<sup>2</sup>, pokud jde o pozemek parc.č. 256/3, za účelem rozšíření prodejny.
4. Smlouva o nájmu nemovitostí za účelem umístění plakátovacích ploch a plakátovacích sloupů uzavřená mezi Statutárním městem Opava jako pronajímatelem a Technickými službami Opava s.r.o. jakožto nájemcem dne 30. 11. 2004, pronajata část pozemku parc.č. 239/1, ostatní plocha, za účelem umístění plakátovací plochy.
5. Budova č.p. 183, objekt občanské vybavenosti, umístěná na pozemku parc.č. 271/1, zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v kat. území Opava – město, byla dána zřizovací listinou, schválenou Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne 3. 5. 2005, dle ust. § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, do správy k vlastnímu hospodářskému využití příspěvkové organizaci s názvem Slezské divadlo Opava, se sídlem Opava, Horní náměstí 13, PSČ: 746 69, IČ: 00100552, zřízené Statutárním městem Opava; v souladu s vymezením majetkových práv je příspěvková organizace oprávněna pronajmout a vypůjčit svěřený nemovitý majetek na dobu delší než jeden rok jen s předchozím souhlasem zřizovatele, přičemž platí, že organizace není oprávněna bez souhlasu zřizovatele nemovitý majetek jakýmkoli způsobem zcizit, tímto majetkem ručit, ani jej vložit do obchodní společnosti nebo družstva nebo jej jinak používat k účasti na podnikání třetích osob, jakkoli jej zatěžovat věcnými či obligačními právy třetích osob či jinak nakládat s nemovitým majetkem, vyjma takového nakládání s nemovitým majetkem, k němuž je dle zřizovací listiny výslovně oprávněna.

V Opavě dne 6. 6. 2005







**Příloha č. 6**

Předmět nájmu



LEGENDA

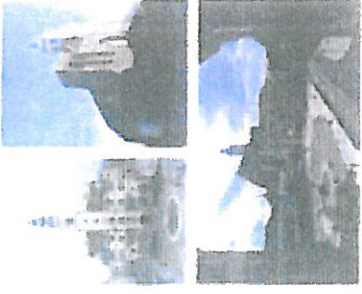


zájmové území - předmět nájmu



## **Příloha č. 7**

Část 7A: Objemová studie Projektu – bližší specifikace Projektu



# OPAVA CENTRUM

STUDIE  
KVĚTEN 2005



**NÁZEV PLOCHA POZNÁMKA**

PLOCHA ŘEŠENÉHO UZEMÍ	10 100 m <sup>2</sup>	
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	6 135 m <sup>2</sup>	
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	3 365 m <sup>2</sup>	
ZELEN	600 m <sup>2</sup>	
PRODEJNÍ PLOCHY INP	3 170 m <sup>2</sup>	
PRODEJNÍ PLOCHY ZNP	2 635 m <sup>2</sup>	
PRODEJNÍ PLOCHY CELKEM	5 705 m <sup>2</sup>	
PRODEJNÍ PLOCHA - ULICE	1 250 m <sup>2</sup>	
OBCHODNÍ PASÁŽ INP	1 025 m <sup>2</sup>	
OBCHODNÍ PASÁŽ ZNP	440 m <sup>2</sup>	
OBCHODNÍ PASÁŽ CELKEM	1 465 m <sup>2</sup>	

BYDLENÍ 5 700 m<sup>2</sup> (cca 50 bytu)

PARKING 1 170 m<sup>2</sup>  
180 stání (obchod)  
50 stání (bydlení)

**OPAVA**

ROZLOHA 90 km<sup>2</sup>  
POČET OBÝVATEL 64 000  
POLoha V BLÍZKOSTI HRANIC S POLSKEM A NĚMECKEM  
NEJBĚŽNĚJŠÍ MĚSTA OSTRAVA BRNO A TĚRNOV

**ŘEŠENÉ UZEMÍ**

POZEMEK SE NACHÁZÍ VE VNITROBLUKU V CENTRU MĚSTA MĚZ  
HLAVNÍM OPRAVKOVÝM NÁMĚSTÍM A HLAVNÍ OBCHODNÍ ULICÍ.

**NAVRH**

NAVrhOVANÝ OBJEKT VYTVARÍ NOVÉ PROPOJENÍ HORNÍHO NÁMĚSTÍ A  
OS. PROZNE ULICE KRYTOU OBCHODNÍ PASÁŽÍ  
ZAROVNĚNÍ MĚSTSKÝM RADOU STAVAJÍCÍ ZÁSTAVBY VNITROBLUKY KĚB  
VYTVARÍ CENTRÁLNÍ KULOVÝ PROSTOR S TERASAMI A ZELENÍ

Bruntal  
Krnov

Olomouc

Ironmadne  
garazek

P

Hlucin  
Ostrava



HRANICE RESENEHO  
UZEMI  
HLAVNI DOPRAVNI  
TAHY  
KOMUNIKACE VHODNE  
PRO OBSLUHU  
DOPRAVNI OMEZENI  
- POUZE MHD  
PEŠI ZONA

Hranice na morave  
Olomouc

Ostrava

DOPRAVA

OPAVA CENTRUM

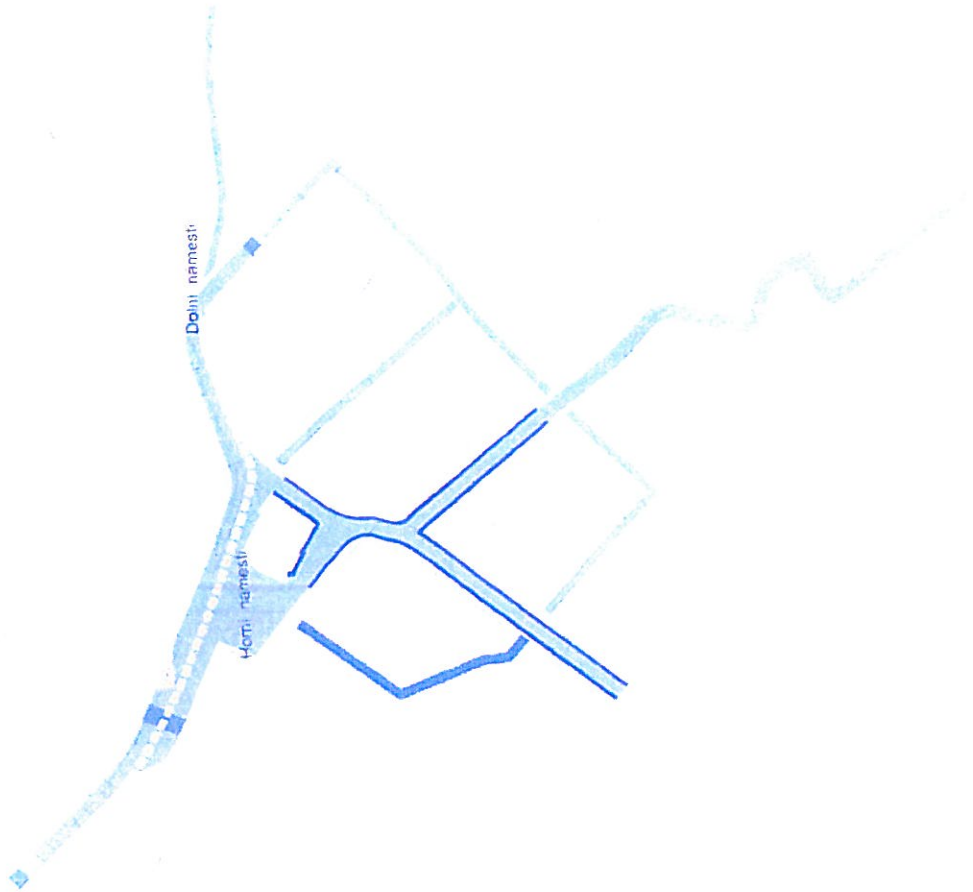
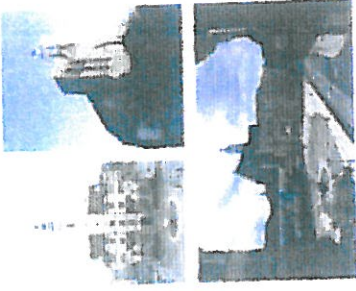


HRANICE ŘEŠENÉHO  
ÚZEMÍ  
PAMÁTKY, KOSTELY,  
ATP.  
INSTITUTE, ÚŘADY,  
ATP.  
KULTURA, SPORT  
ŠKOLY

VÝZNAMNÉ  
OBJEKTY

OPAVA CENTRUM





HRANICE ŘEŠENÉHO  
ÚZEMÍ

Hlavní pěší trasy

Pěší zóna

Vedlejší pěší trasy

Nové vytvořena  
trasy

Obchodně využitě  
ulice

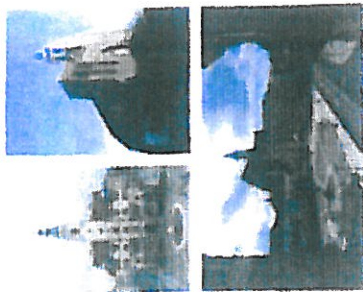
Trasy MHD

Zastávky MHD

Placitky zeleně

PĚŠÍ TRASY

OPAVA CENTRUM



HRANICE ŘEŠENÉHO  
ÚZEMÍ

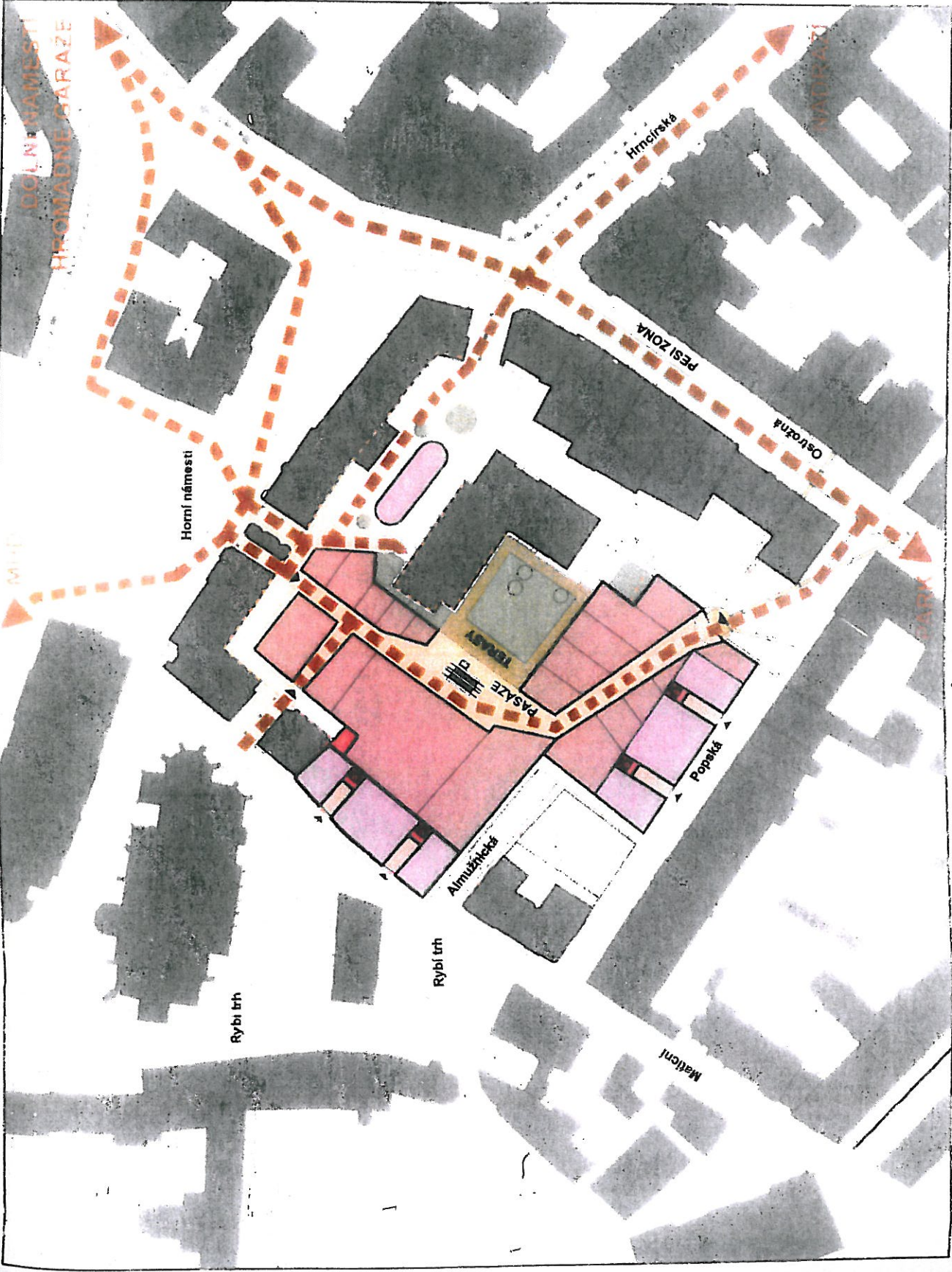
|

HRANICE ÚZEMÍ

OPAVA CENTRUM

50m

0 10 20



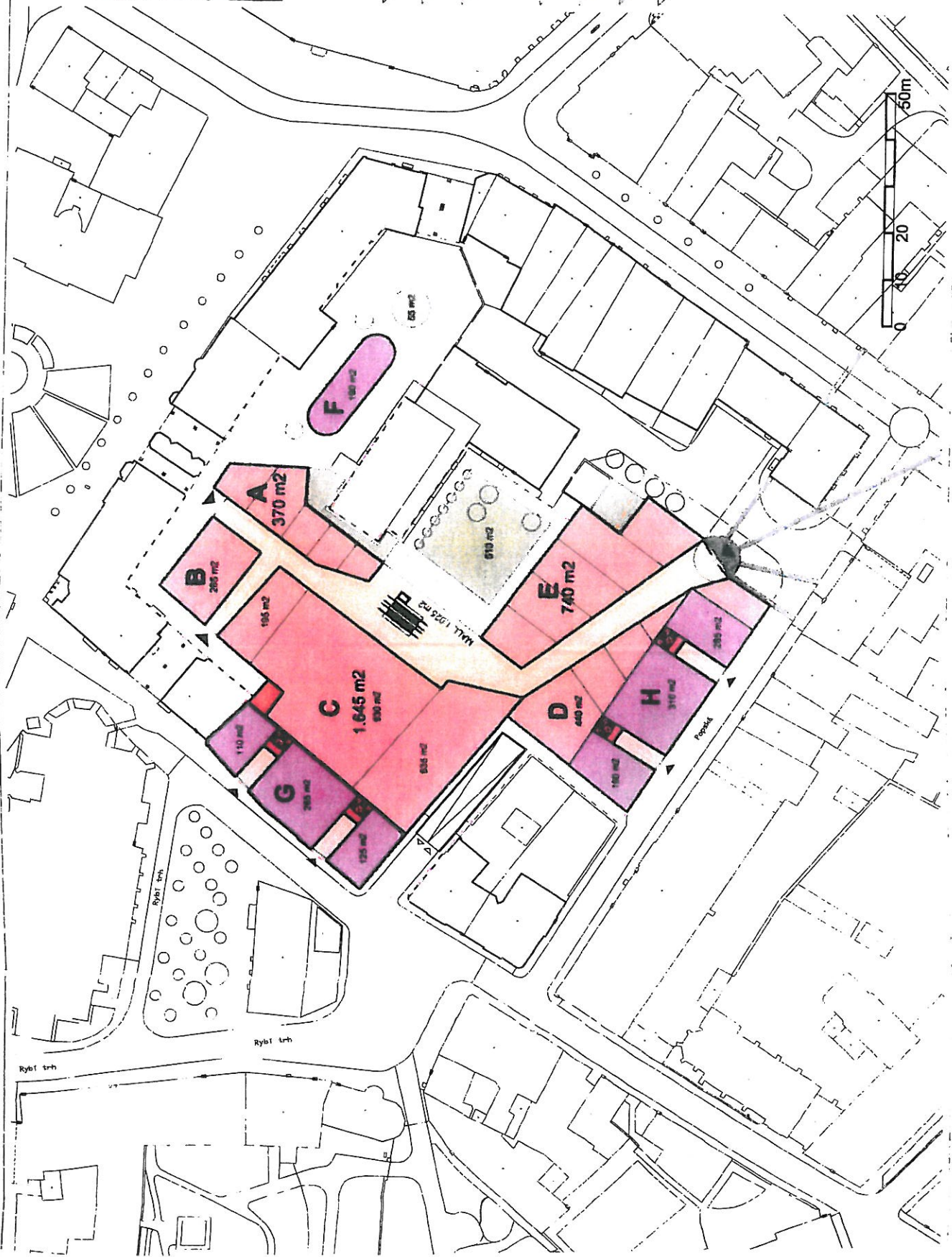
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRODEJNÍ PLOCHA - SHOPPING MALL
- PRODEJNÍ PLOCHA - ULICE
- HLAVNÍ PĚŠÍ TAHY
- PASÁŽE
- KOMUNIKACE
- ZÁZEMÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY NOVĚ

PARTER  
1:2000

OPAVA CENTRUM

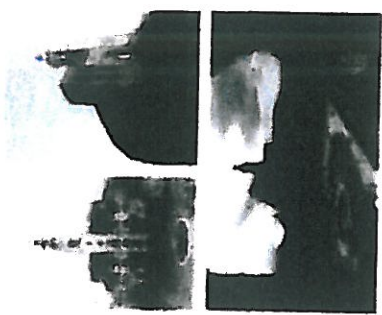


- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PRODEJNÍ PLOCHA - SHOPPING MALL
- PRODEJNÍ PLOCHA - ULICE
- PASAŽE
- KOMUNIKACE
- ZÁZEMÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY NOVĚ



PŮDORYS 1.NP

OPAVA CENTRUM

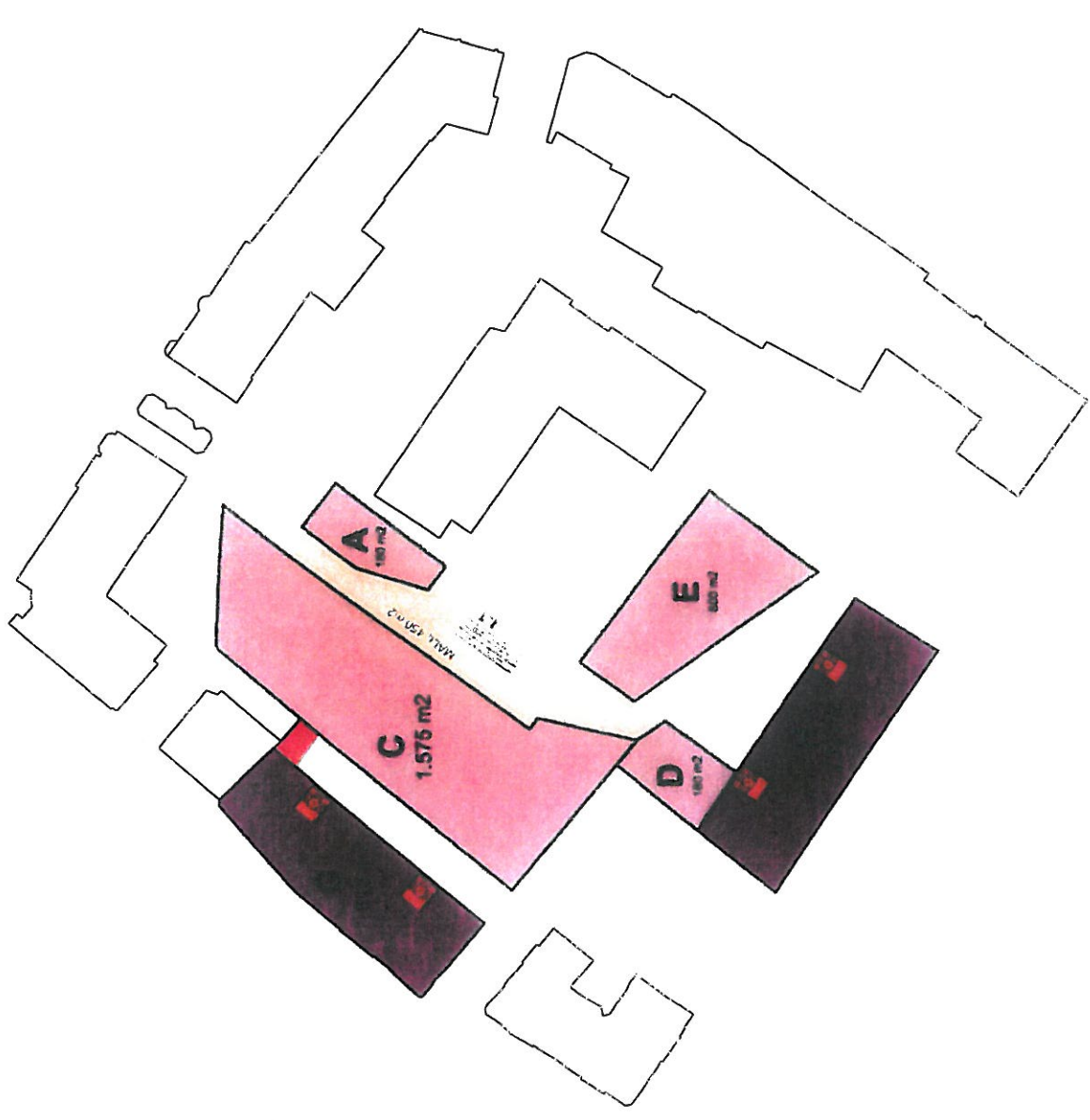


PRODEJNÍ PLOCHA  
- SHOPPING MALL

BYDLENÍ

PASAŽE

KOMUNIKACE



PŮDORYS 2.NP

OPAVA CENTRUM



...lhrbacovalex\_popska.dgn 3.6.2005 8:09:26



OPAVA CITY CENTER 1 NP



zájmové území

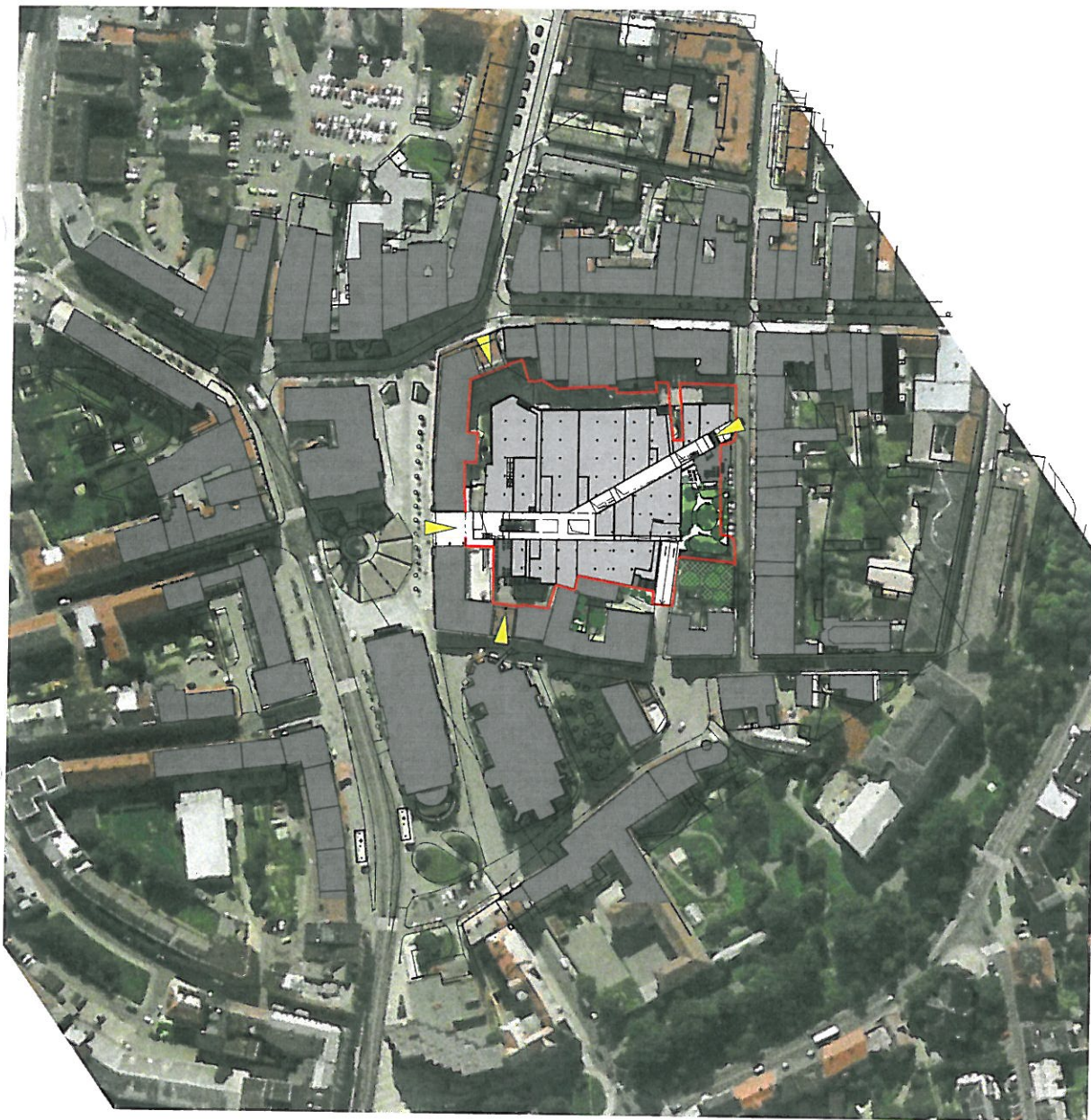


**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
VÝCHOZÍ PODMÍNKY  
As indicated  
x14

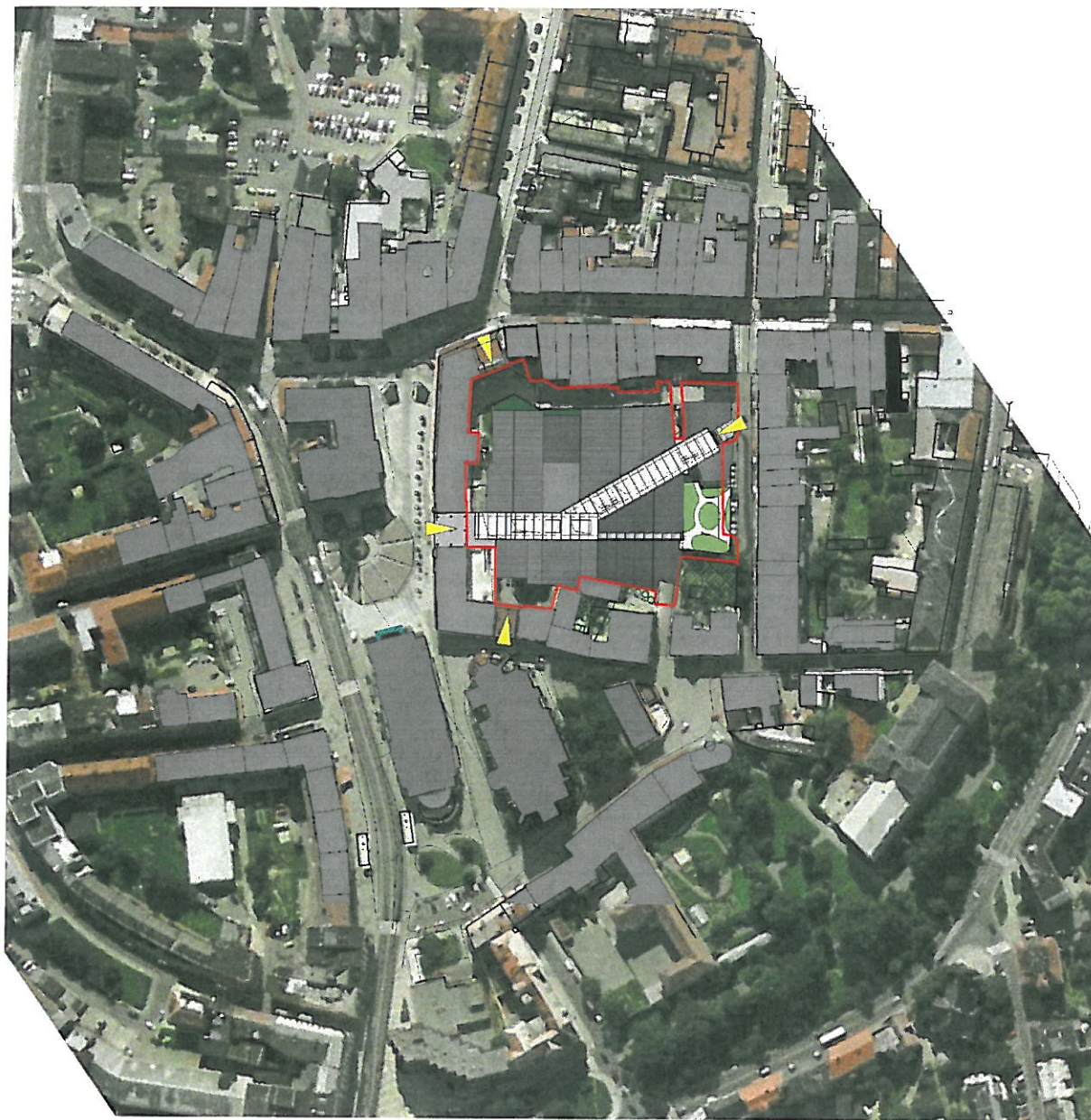


- chodba
- kavárna
- obchodní plocha
- pasáž
- pasáž, siazanka
- terasa
- vertikální komunikace



## URBANISTICKY-HISTORICKÉ ASPEKTY NÁVRHU OPAVA CITY CENTER

- odstranění předchozích urbanisticko historicky necitlivých staveb (vertikální panelová stavba v prostoru za Slezankou)
- začlenění stopy historického urbanismu místa do navržené struktury stavby
- opticky rozmanitá a členitá síťešší krajina (pohledy z Hlášky)
- synergičké zapojení historického objektu měnřmry do současného organismu města
- městotvorné využitř Almuřnické ulice k přřstupu do objektu, ochrana a pohledová expozice historického dvornřho oplocení



Investor:

**CRESTYL**

Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA, ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE

URBANISTICKÉ ASPEKTY NÁVRHU

1: 2000

x22

**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNĚ NÁMĚSTĚ

**SHRNUTÍ PODMÍNEK KOMISE  
MĚSTA OPAVY PRO REALIZACI  
PROJEKTU**

1. jedna ulice s rozšířením ve dvorané vnitrobloku v maximální míře
2. ustoupené zasklení z ulice Popská s protažením pasáže až do tohoto otevřeného prostoru
3. kvalitní parková úprava archeologické konzervy umísťování na boční straně pasáže
4. kvalitní řešení parteru v kontaktu s veřejným a poloveřejným prostorem, kde se pohybují lidé

- za těchto podmínek je město ochotné projekt podpořit

● NEJ SOUČÁSTI  
NOVÉHO PROJEKTU

▲ přístup do sousedních dvorů

▲ přístup

→ vjezd/výjezd OPAVA CITY  
CENTER ve stejném místě

zpevněné dlažběné plochy

chodba

kavárna

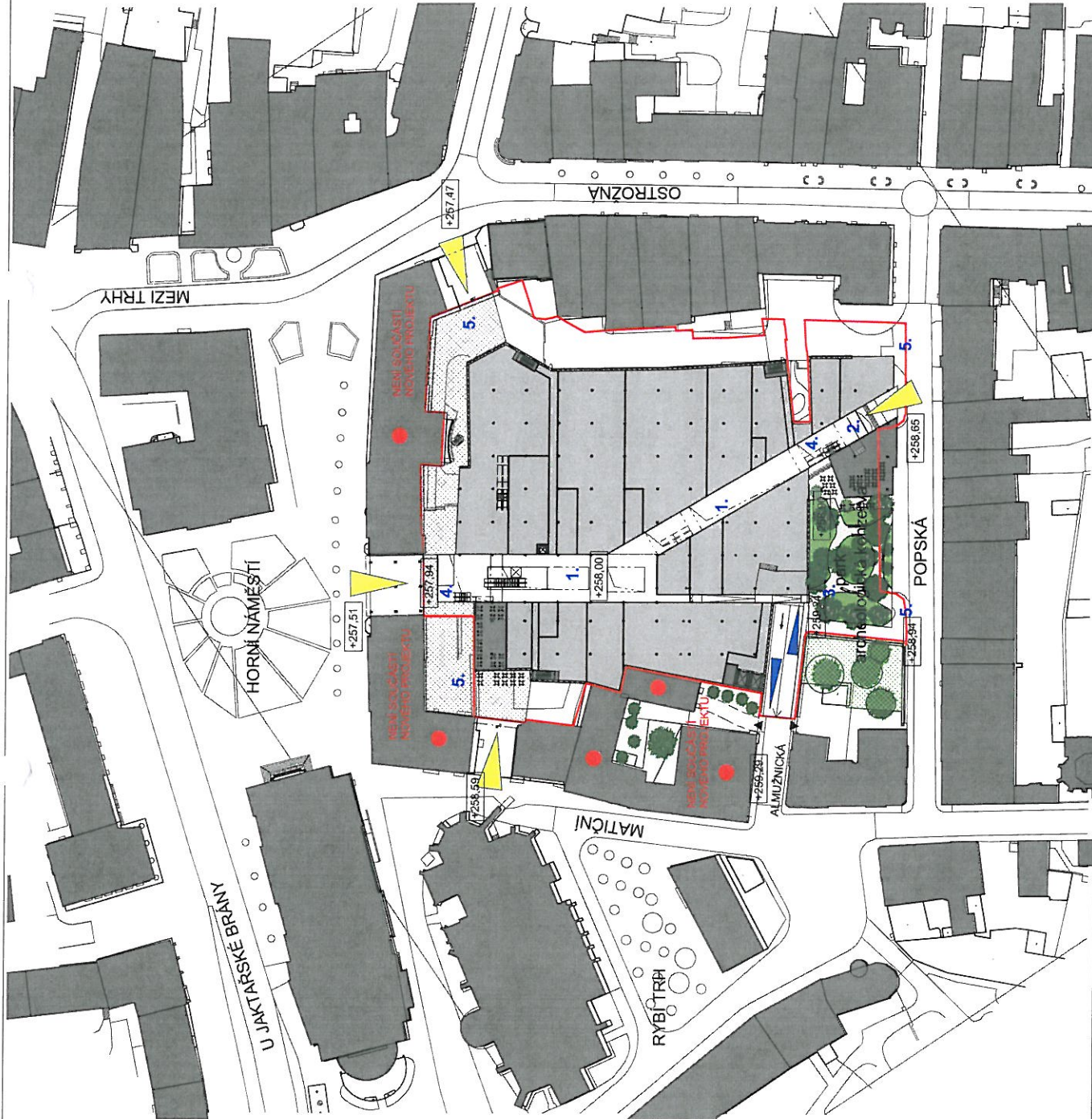
obchodní  
plocha

pasáž

pasáž  
slezanka

terasa

vertikální  
komunikace



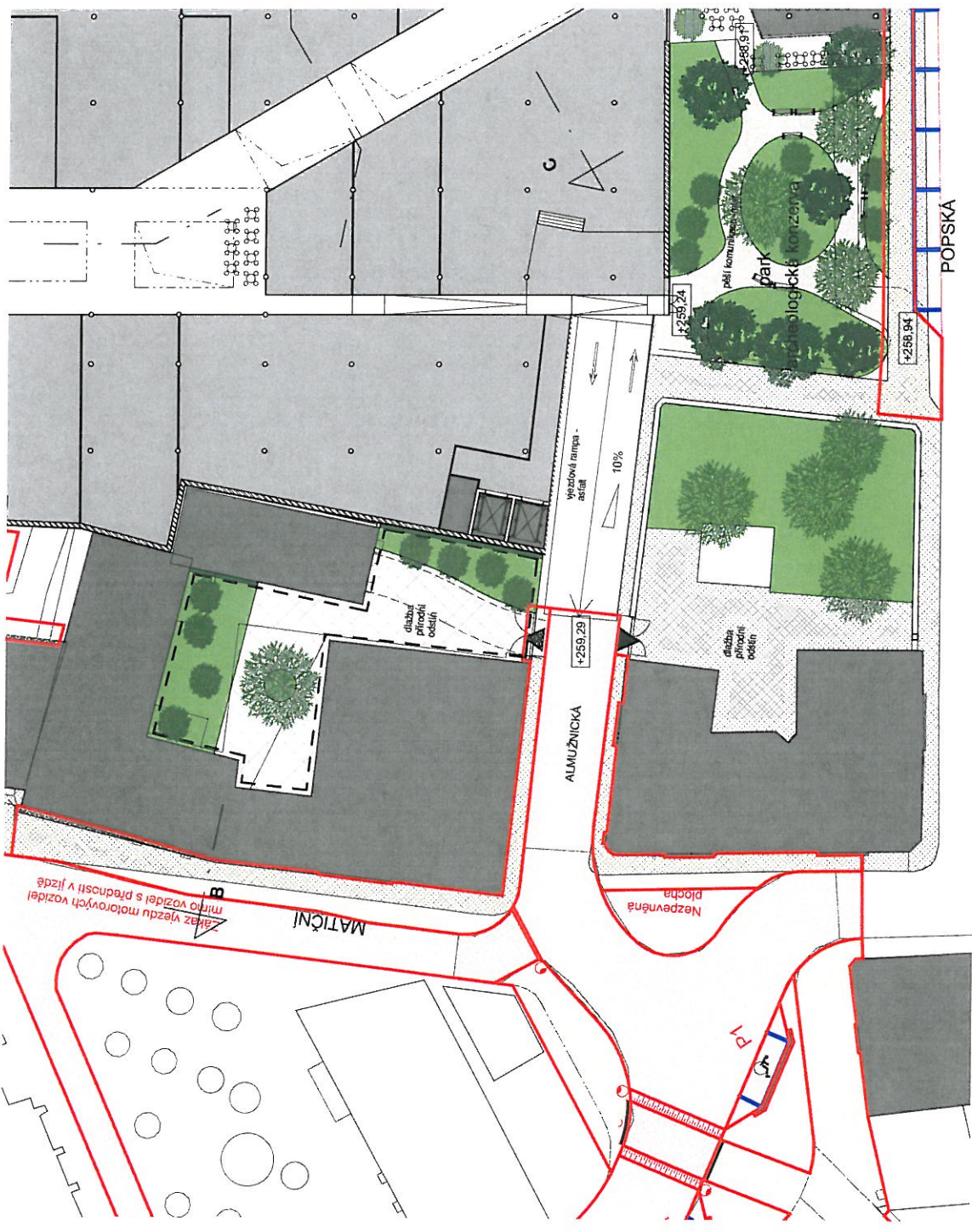
Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu





Investor:  
**CRESTYL**

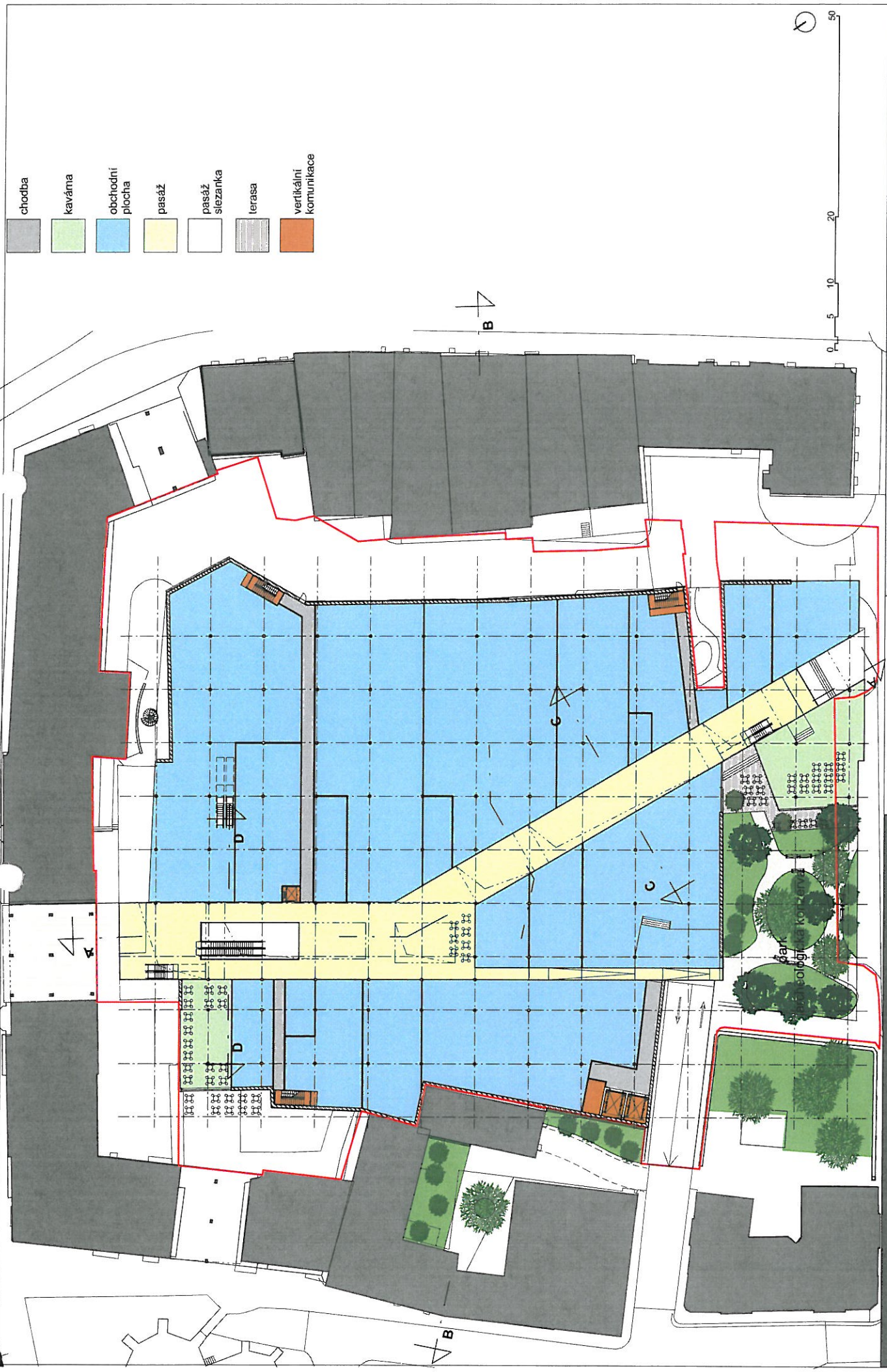
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

STUDIE  
PARTER  
1 : 1000  
x12



-  přístup do sousedních dvorů
-  zpevněné dlažďené plochy
-  zpevněné dlažďené plochy - ŽULOVÁ DLAŽBA
-  detailní řešení okolí měřimy a její zapojení do nové vzniklé struktury



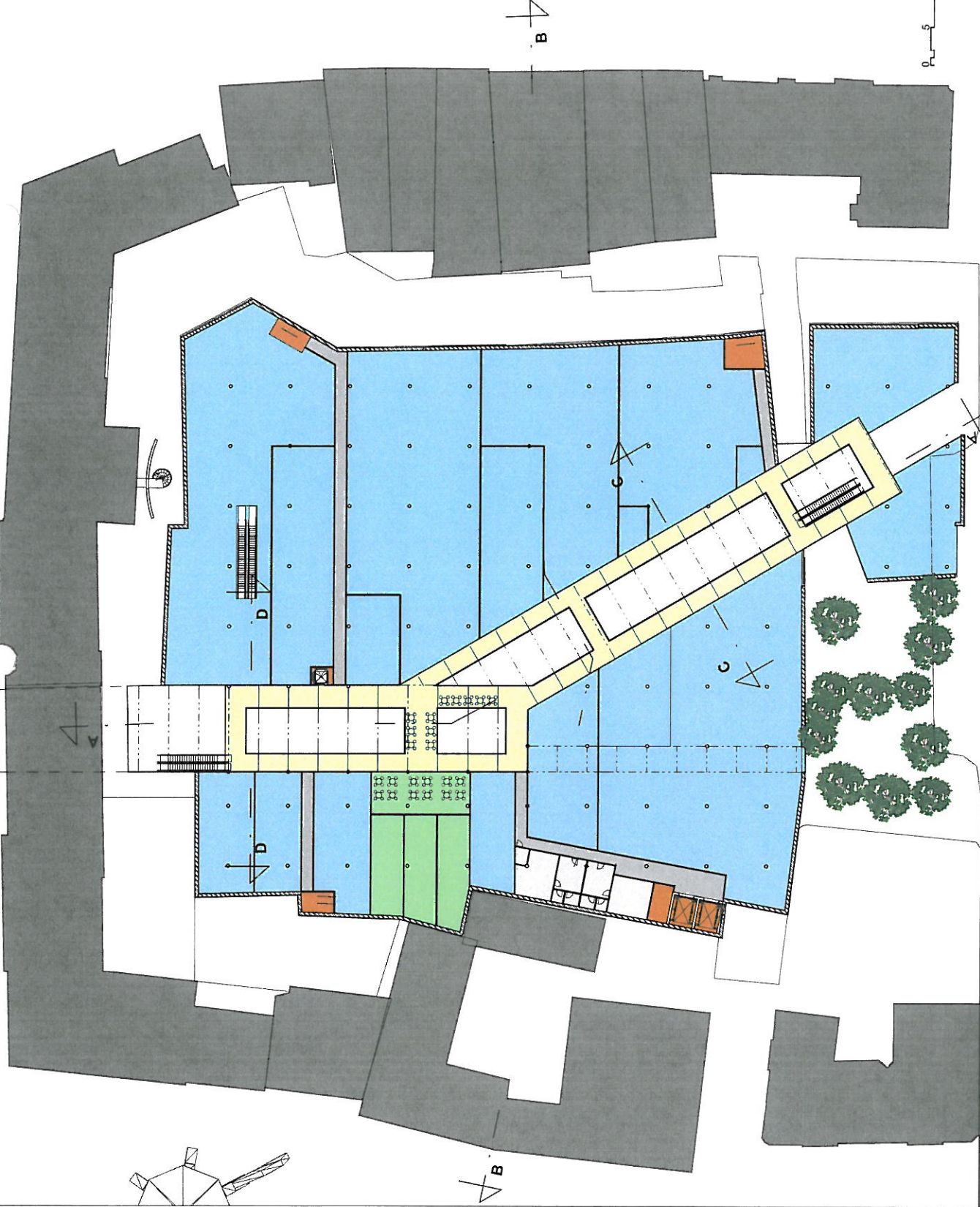
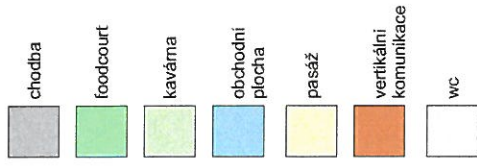
- chodba
- kavárna
- obchodní plocha
- pasáž
- pasáž slezanka
- terasa
- vertikální komunikace

STUDIE  
 PŮDORYS 1NP  
 1 : 500  
 2

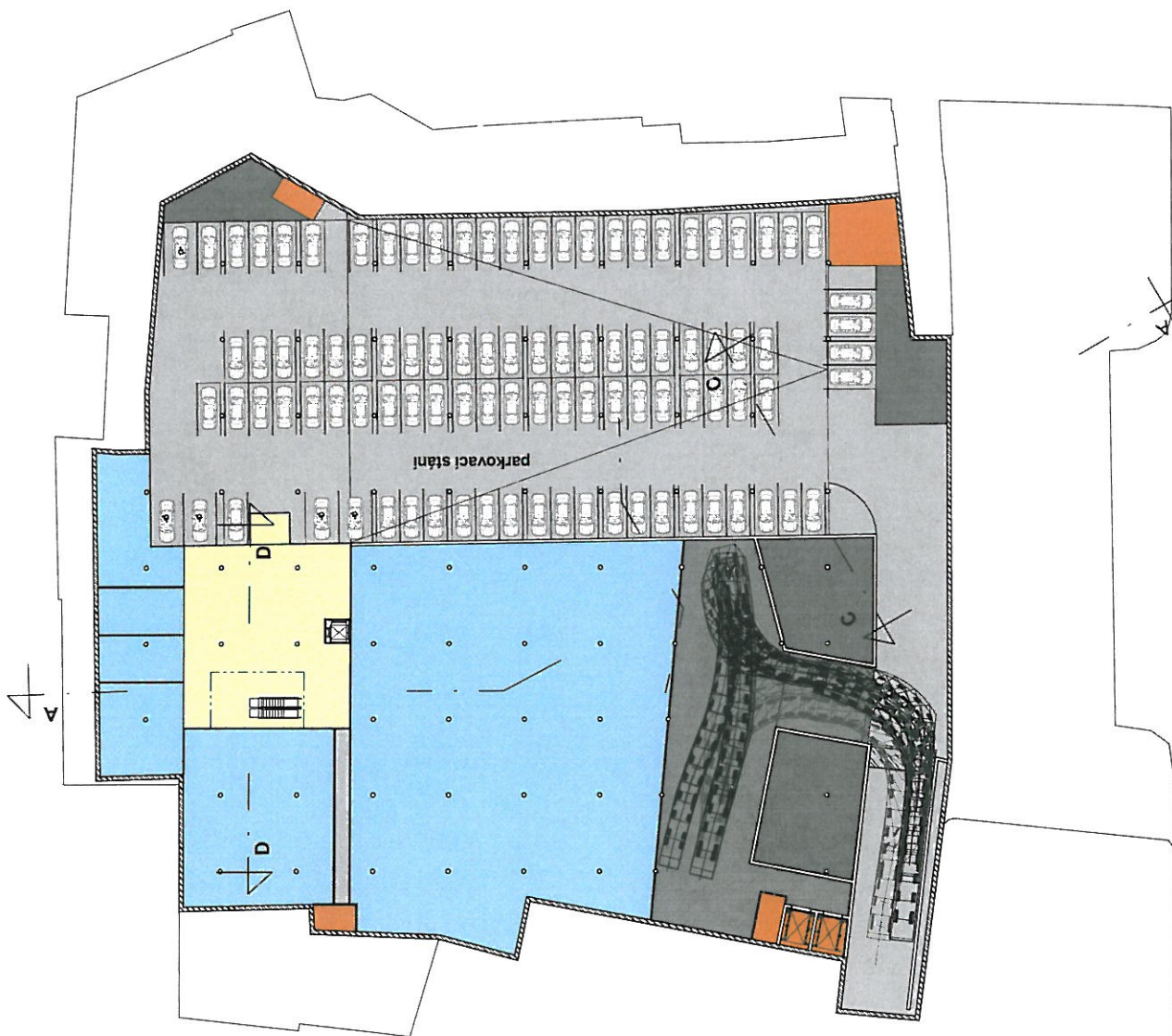
Investor:  
**CRESTYL**  
 Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

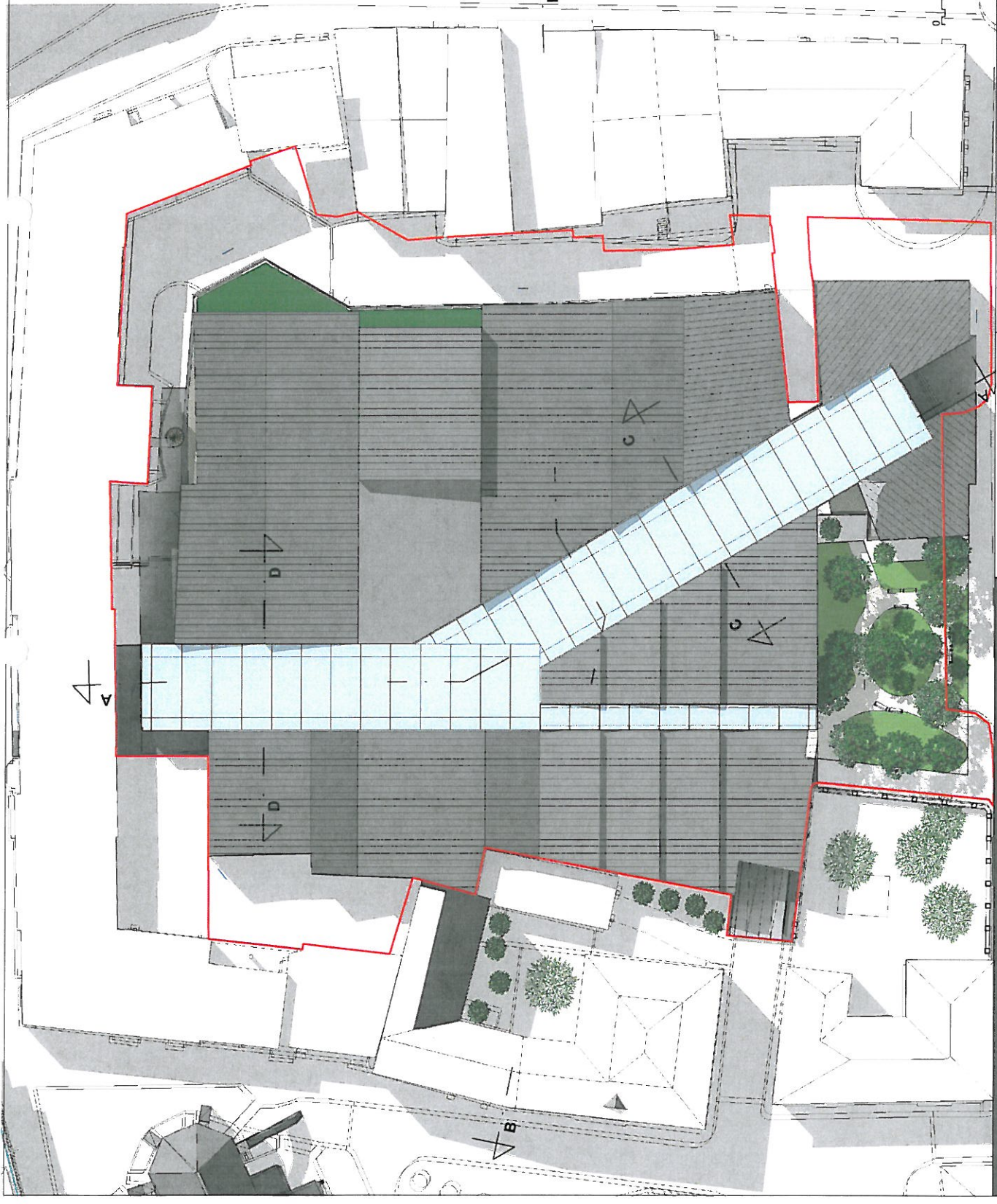
Architekt  
 PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
 e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
 www.petrfranta.eu

**OPAVA CITY CENTER**  
 OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ



- chodba
- obchodní plocha
- parking
- pasáž
- technická místnost
- vertikální komunikace
- zásobování

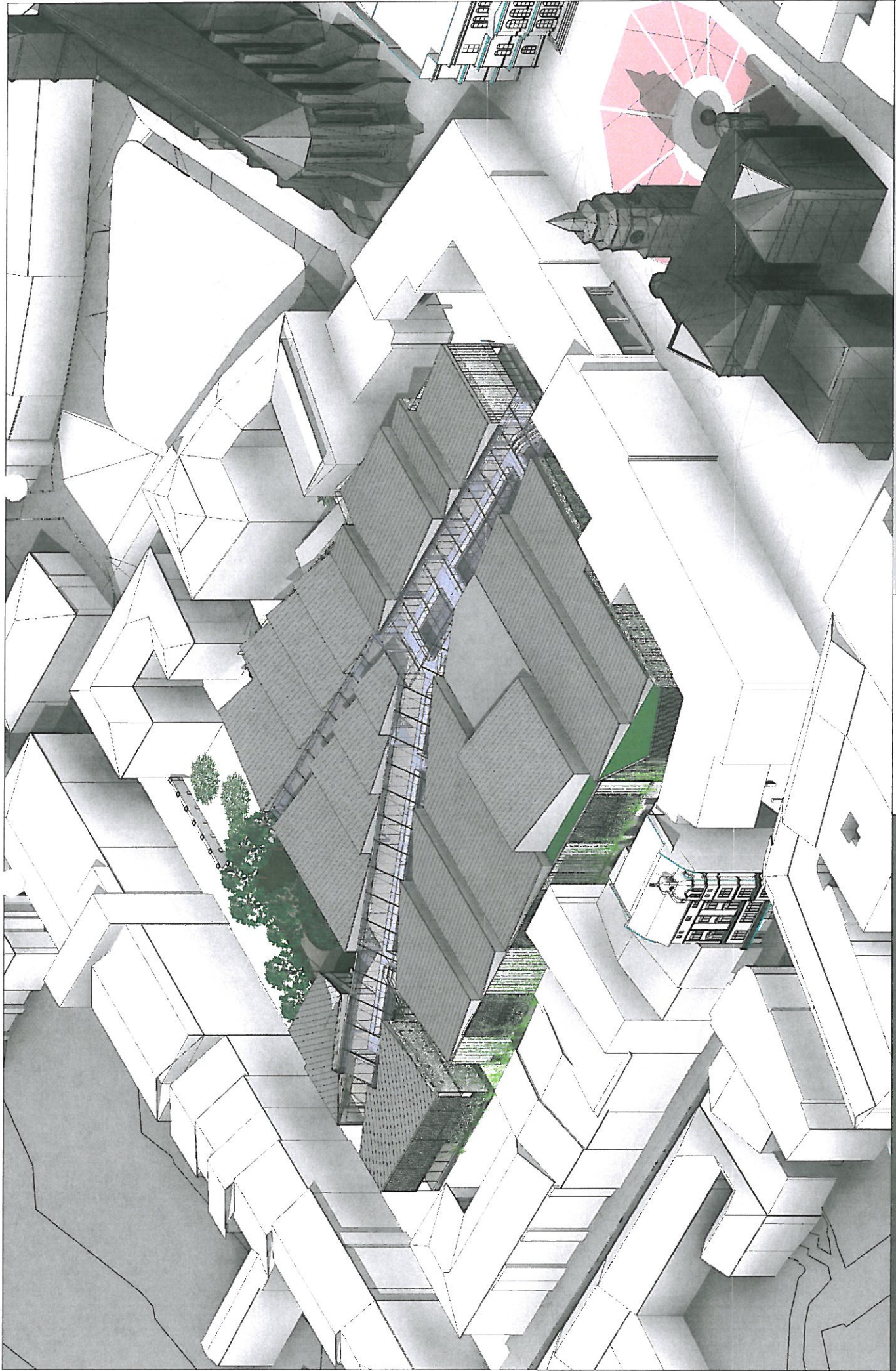




Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ



Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

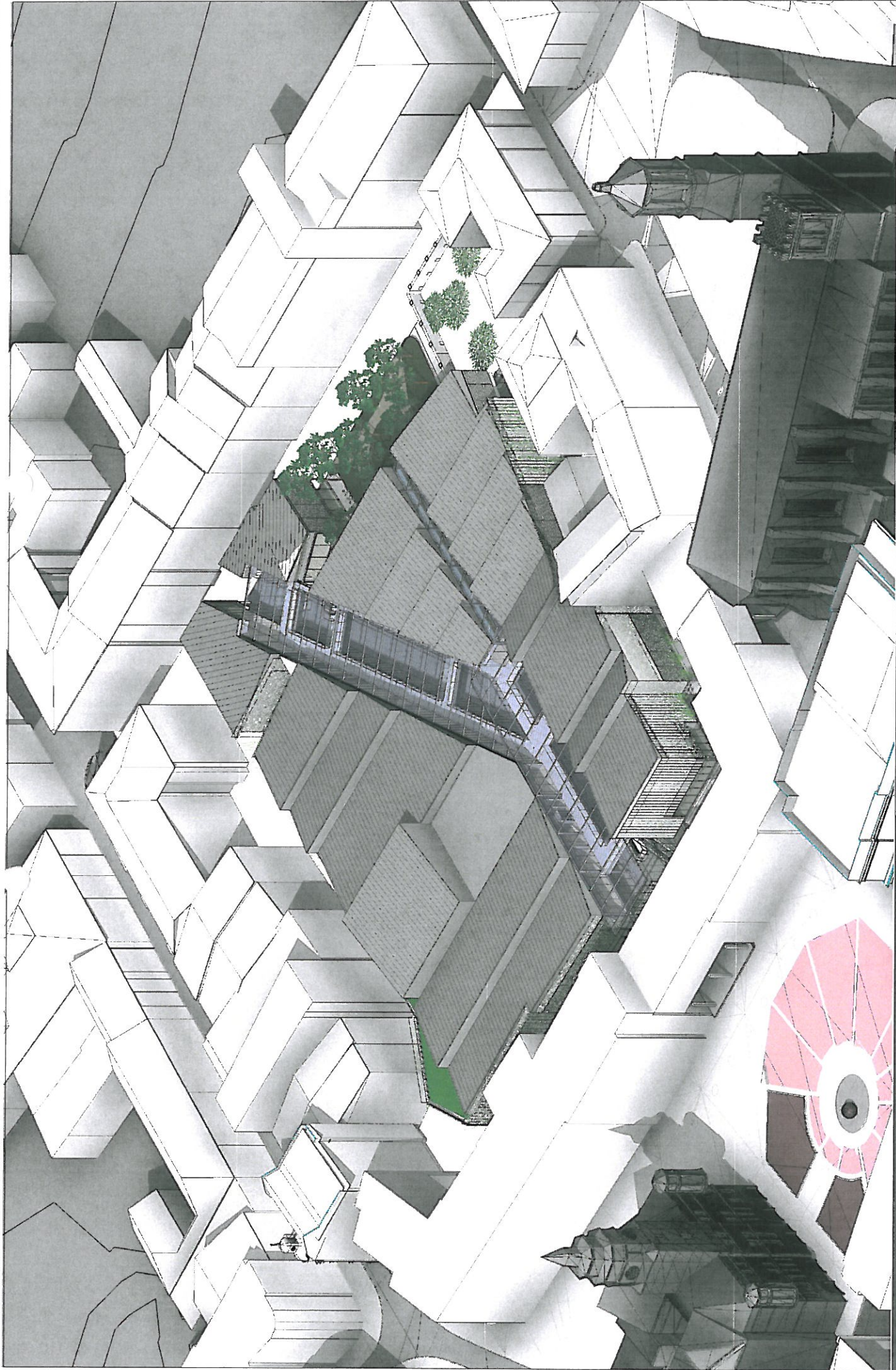
STUDIE  
3D NÁHLED 4

x08

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/6, 110 00 Praha-Staré Město

**OPA VA CITY CENTER**  
OPA VA, HORNÍ NÁMĚSTÍ





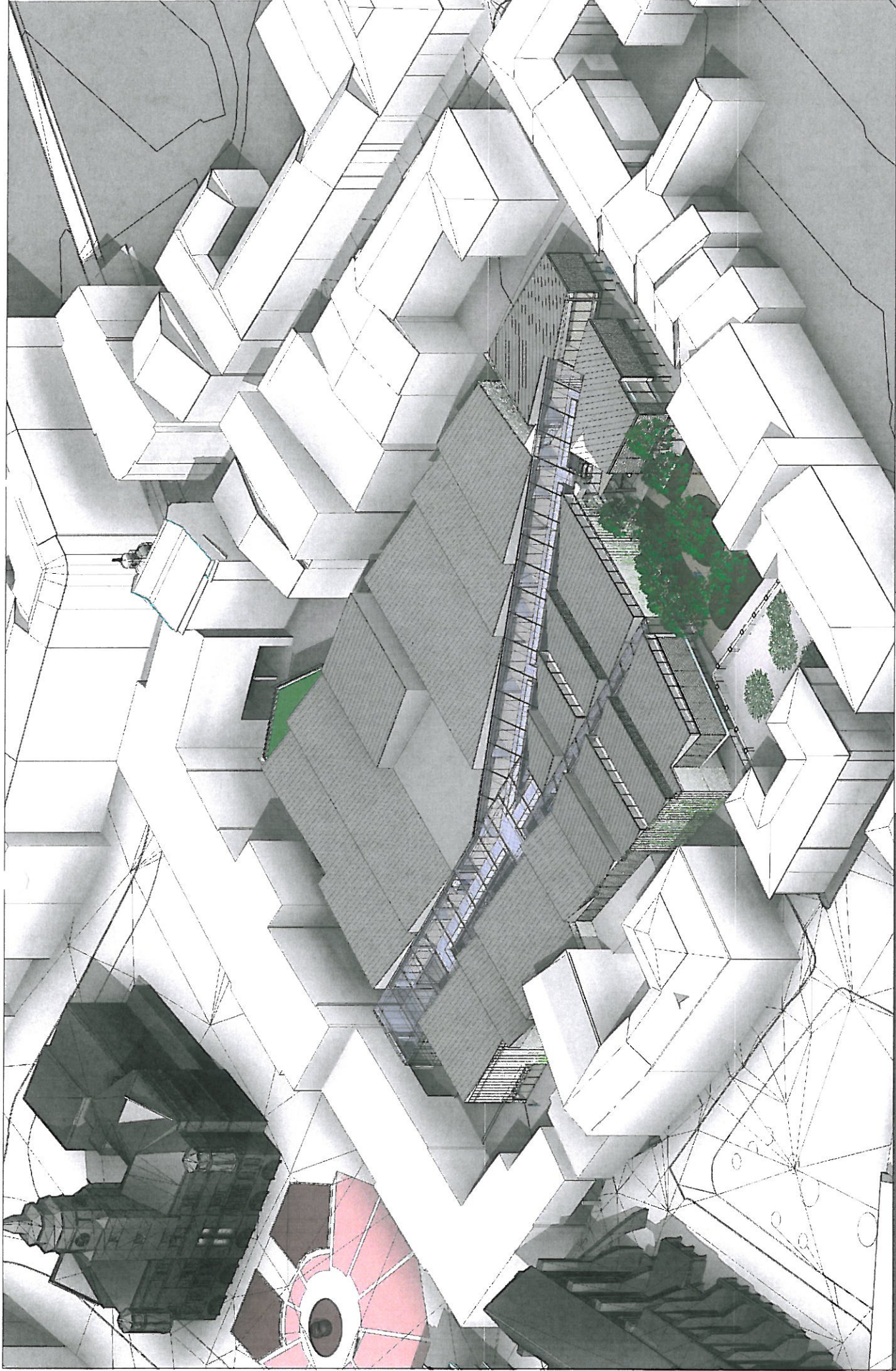
**OPA VA CITY CENTER**  
OPA VA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha - Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
3D NÁHLÉD 1

x05

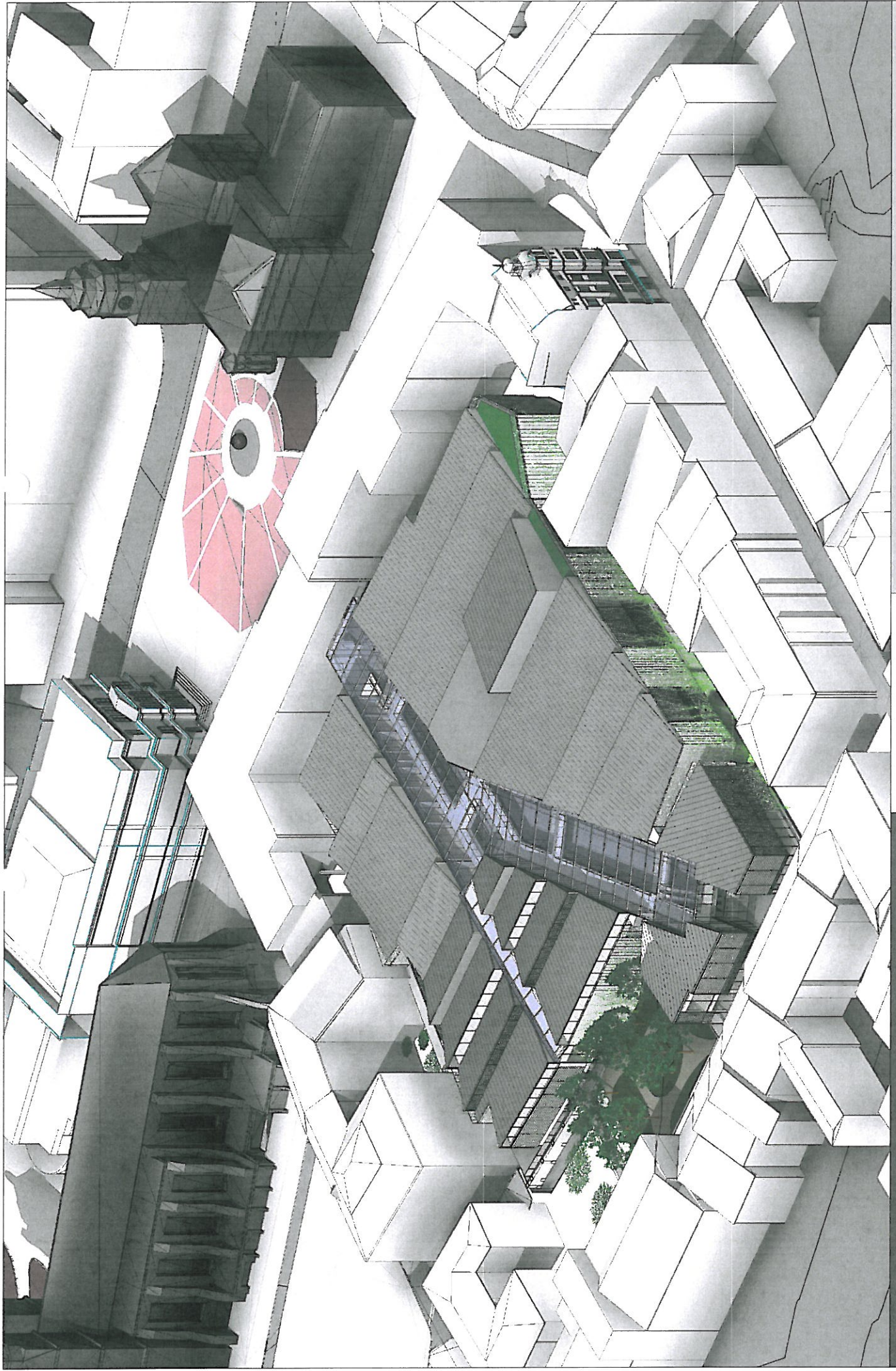


Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
ŘEŠENÍ STŘEŠNÍ KRAJINY  
#06

**OPA VA CITY CENTER**  
OPA VA, HORNÍ NÁMĚSTÍ



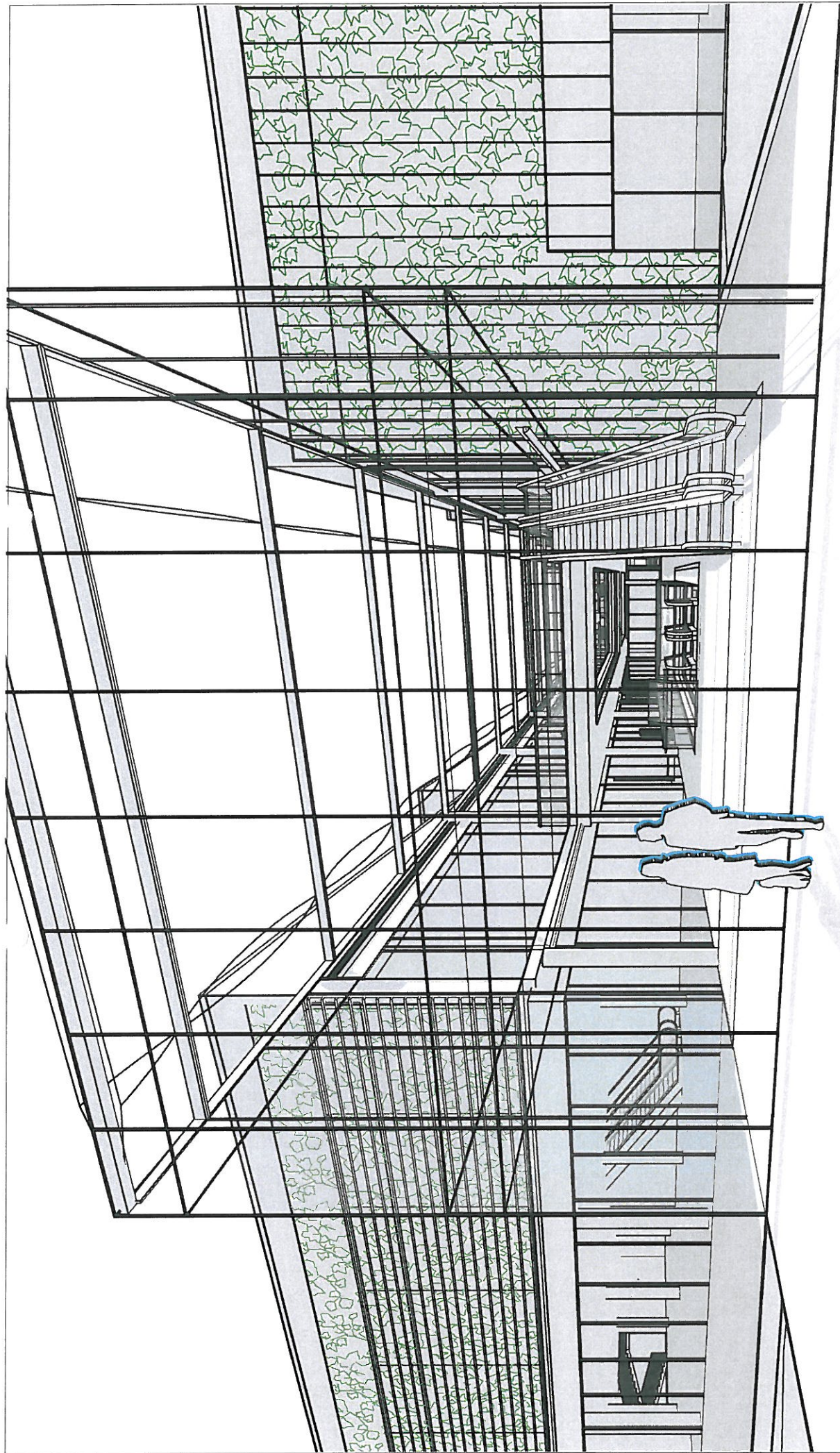
**OPA VA CITY CENTER**  
OPA VA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
3D NÁHLED 3

x07



Architekt  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
POHLED NA VSTUP

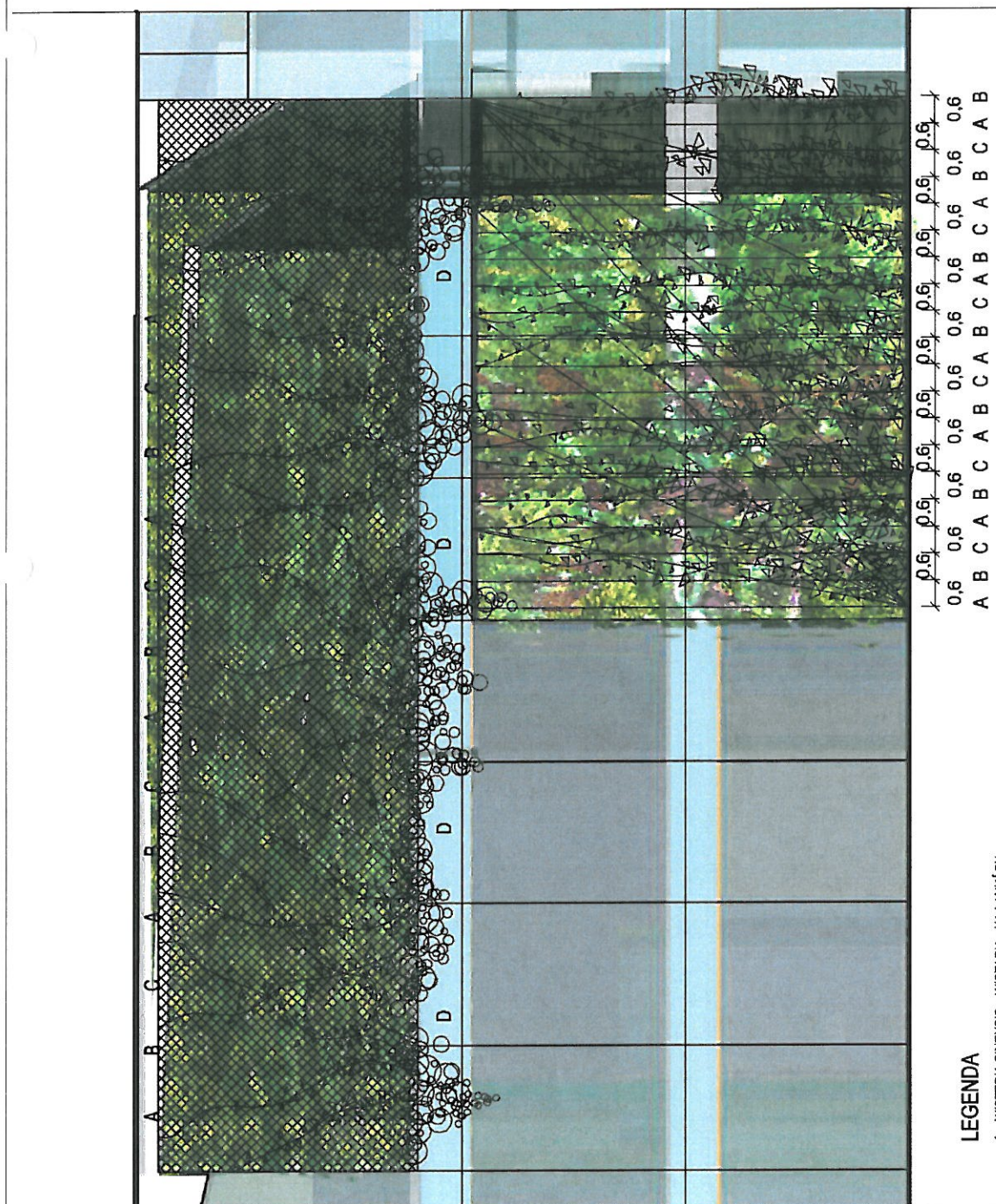
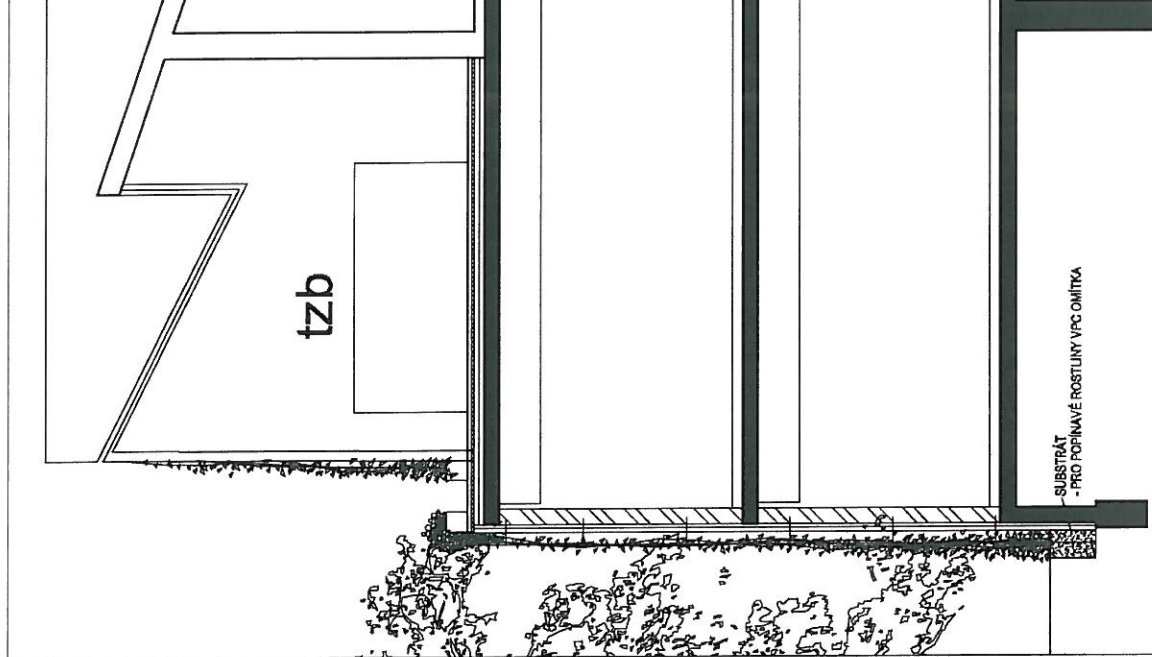
x09

Investor:

**CRESTYL**

Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ



**LEGENDA**

- A WISTERIA SINENSIS - WISTARIA - NA LANKÁCH
- B ARISTOLOCHIA DURIOR - PODRÁŽEC
- C HEDERA HELIX - BREČTAN - PŘÍMO NA ZDI
- D TRUHLÍKY (PŘEPADAVÉ) - PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA - PŘISAVNÍK

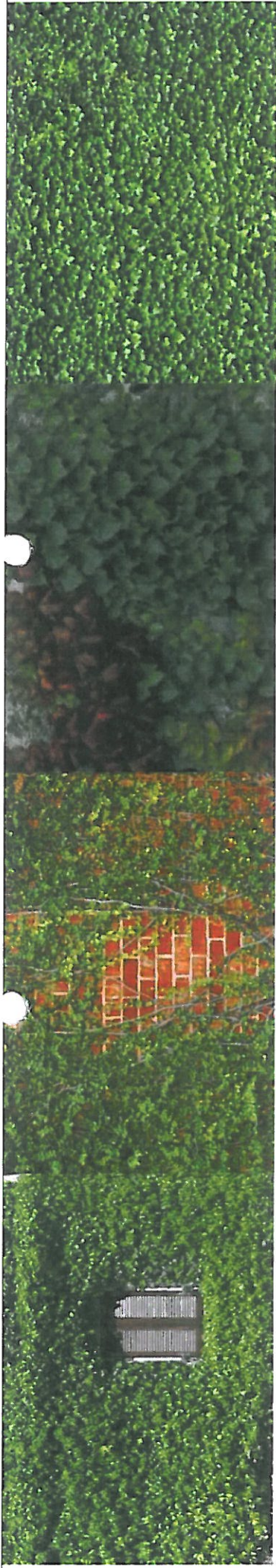
VÝŠAŽBA:  
 60 CM OD SEBE  
 DO JAMKY MIN. 80 CM HLUBOKÝCH - 40%/40/80  
 100% VÝMENA ZEMLINY ZA ZAHRADNICKÝ SUBSTRÁT + HNOJNO

**OPAVA CITY CENTER**  
 OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

Investor:  
**CRESTYL**  
 Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
 PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
 e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
 www.petrfranta.eu

STUDIE  
 ZELENÝ REZ  
 1 : 100  
 A03



**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

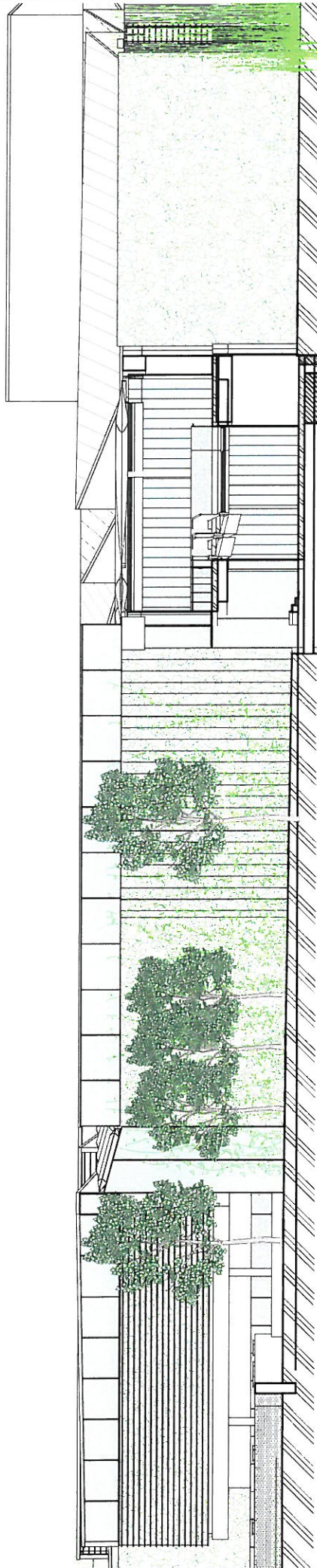
Investor:

**CRESTYL**

Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
**PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.**  
e-mail: [petrfranta@petrfranta.eu](mailto:petrfranta@petrfranta.eu)  
[www.petrfranta.eu](http://www.petrfranta.eu)

STUDIE  
**ZELEN**  
1 : 100  
x02



STUDIE  
ŘEZ KRČKEM  
1 : 200  
x04

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

Investor:

**CRESTYL**

Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ







**OPA VA CITY CENTER**  
OPA VA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

STUDIE  
VIZUALIZACE

x17



**OPAVA CITY CENTER**  
OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

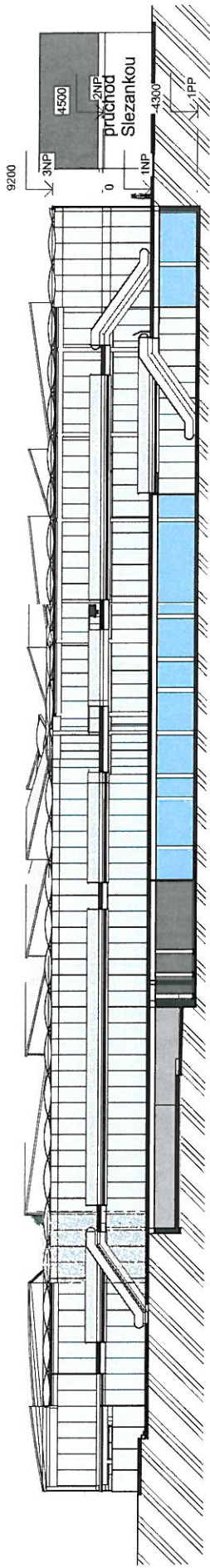
Investor:  
**CRESTYL**  
Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

Architekt:  
PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
www.petrfranta.eu

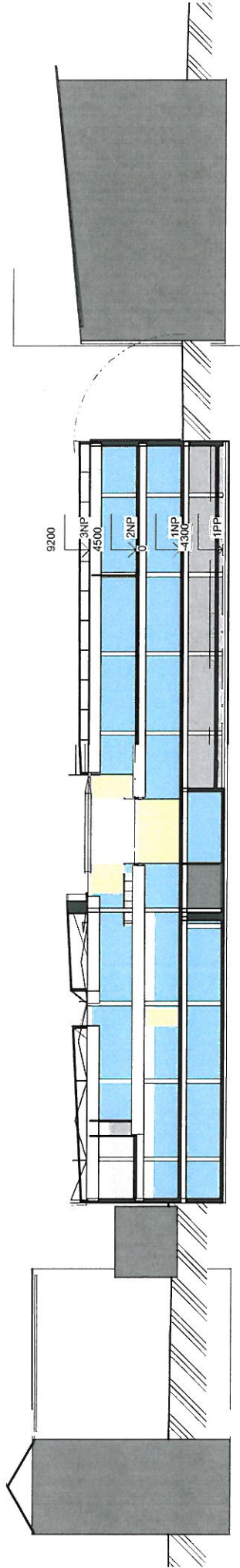
STUDIE  
VIZUALIZACE

x18

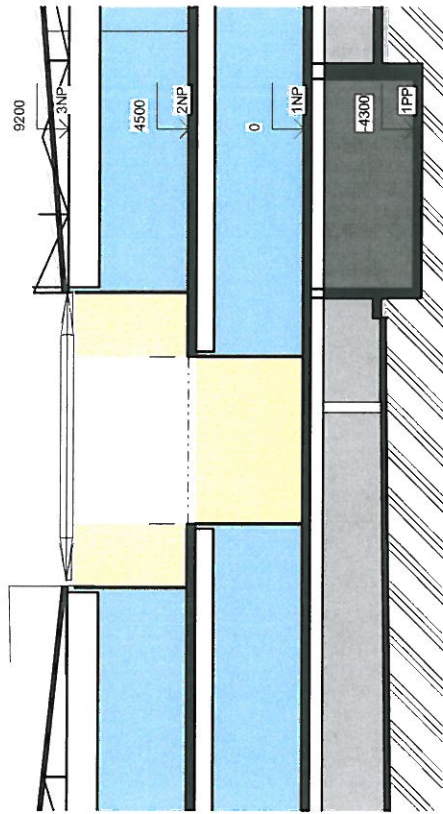




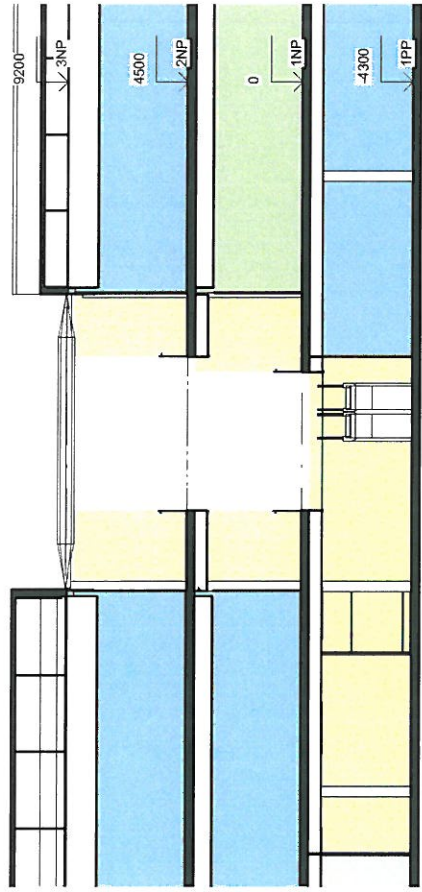
řez podélný A-A M 1:400



řez příčný B-B M 1:400



řez příčný C-C M 1:200



řez příčný D-D M 1:200

- výšky střech/ šedů/ jsou orientační a budou upřesněny v konečném návrhu střešní krajiny

Architekt:  
**PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.**  
 e-mail: petrfranta@pefrfranta.eu  
 www.petrfranta.eu

Investor:  
**CRESTYL**  
 Husova 240/5, 110 00 Praha-Staré Město

**OPAVA CITY CENTER**  
 OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

STUDIE  
 ŘEZY  
 04

**Příloha č. 7**

Část 7B: Popisu Projektu uvedený v zápisu ze dne 5.8.2011

ZÁPIS  
Z JEDNÁNÍ O PROJEKTU CENTRAL  
V OPAVĚ

5.8.2011

V OPAVĚ 5.8.2011

ÚČASTNÍCI JEDNÁNÍ :

DAVIBOR PECH	- CRESTYL
SIMON JOHNSON	- CRESTYL
TOMÁŠ KLÍMA	- CRESTYL
PETR FRANTA	- PETR FRANTA ARCHITEKTI
DAVIBOR HALÁTEK	- MĚSTO OPAVA
LUCIE VANGEROVÁ	- MMO - PAMÁTKOVÁ PÉČE
IGOR KRČMÁŘ	- ARCHITEKT
PETR HRUŠA	- ARCHITEKT

- DAVIBOR PECH SHRNUL STÁVAJÍCÍ STAV PROJEKTU A PŘIPOMNEL HISTORII ÚTVOJE PROJEKTU:
  - 1. FÁZE POUVOLENA V ÚR
  - 1. a 2. FÁZE ODSOUHLASENA V EIA
  - NÁSLEDUJÍCÍ 3. FÁZE (JAKO CELEK S 1. a 2. FÁZÍ) ODSOUHLASEN V EIA A TO ZA SOUHLASU A PODPORY BÝVALÉHO VEDENÍ MĚSTA
  - NA ZÁKLADĚ POŽADAVKŮ NOVÉHO VEDENÍ MĚSTA MUSÍ INVESTOR PROJEKT REVIDOVAT A TO TEJMĚNA Z TIVEDIKA ROZSAHU PLOCH.
- ARCH. FRANTA PŘEDSTAVIL NOVÝ ZÁKLADNÍ KONCEPT PROJEKTU, REAGUJÍCÍ NA VZNIKLOU SITUACI:
  - 1. ULICE V INTERIÉRU PROJEKTU - DIAGONÁLA
  - NEZAKOMPOUNÁVÁ MĚNĚNÍ - NEZASAHUJE SE DOLNĚ
  - NEZASAHUJE SE DO HARIÁNSKÉHO ÚSTAVU A DIVADELNÍHO KLUBU
  - PO DOHODĚ S HPŮ SE PŘESOUVÁ ARCHEOLOGICKÁ REZERVA
  - PROJEKT JE PRAKTICKY CELÝ VE VNITROBLOKVU, NEMÁ KROMĚ ČÁSTI V POPSKÉ ULICI VÝZNAMNOU PABĚDU
  - VNITŘNÍ PABĚZ POČÍTÁ S REMINISCENCÍ NA ULICI S ODSOUHLASENÍ ZASKLENÍM ETPE
- VYUŽITÍ DIVADELNÍHO KLUBU - DAVIBOR HALÁTEK: MĚSTO PREFERUJE VYUŽITÍ DIVADELNÍHO KLUBU, POKUD BY TO VŠAK MĚLO ZHAMENAT JEHO VÝZNAMNOU DEMONCI, PAK RADEJI VŮBEC Ď.K. NEZAHRNOUT DO PROJEKTU.

PAN AR  
ULICE

- DAUBOR PECH PŘIPOMNĚL, ŽE PŮVODNÍ SMLOUVA S MĚSTEM  
OPRAVOU OBSAHUJE ZÁVAZEK MĚSTA KE SPOLUPRÁCI PŘI POUŽITÍ DEMONU  
I D.K.
- DAUBOR HAVÁTEK UVEDL, ŽE BY SI DOVEDL PŘEDSTAVIT VYUŽITÍ  
ZREKONSTRUOVANÉHO DIVADELNÍHO KLUBU PRO SLUŽBY MĚSTA.  
PŘIPUSTIL MOŽNOST, ŽE SE DIVADELNÍ KLUB VYJME Z OBSAHU  
PROJEKTU ZMĚNOU SMLOUVY
- DISKUZE NAD POSLEDNÍM NÁVRHEM:
  - PAN HAVÁTEK ZOPAKOVAL POŽADAVEK NA TYPOLOGII UNITÁRNÍHO  
PROSTORU JAKO ZAKRYTOU ULICI. INVESTOR PŘISŮBILU ŘEŠENÍ  
A UJÁDŘIL SNADU TOHO DOSÁHNOUT
  - ARCH. KRČMÁŘ UJÁDŘIL NÁZOR, ŽE SE PODoba ULICE NEMŮJE DOSTAT  
DO PODoby "SUPERMARKETOVÉ" CHODBY
  - PAN ARCH. HRŮŠA UVEDL 2 VARIANTY, KTERÉ JSOU REÁLNĚ V  
ÚZEMÍ MOŽNÉ. JEDNODUCHÝ MONOBLOK S PASÁŽÍ - OBCHODNÍ ZÁVĚŽITOST,  
A NEBO 2 NEBO VÍCE SAMOSTATNÝCH OBJEKTŮ.
  - INVESTOR NEPOUHLASÍ S TÍM, ŽE BY SE NEZABÝVAL ODPOVĚDNÝM  
NÁVRHEM, KTERÝ V CENTRU MĚSTA NEBUDE JEDNODUCHOU KRATKICÍ  
VIZ JIŽ NÁMI REALIZOVANÉ PROJEKTY
  - PAN JOHNSON UPOZORNIL, ŽE ZÁKLADNÍ KONCEPT VŽ BYL SCHVÁLEN  
A ŽE BYCHOM SE MĚLI ZABÝVAT SPÍŠE PODOBOU PROJEKTU, NEŽ  
OTÁZKOU ZDA VŮBEC PROJEKT
  - PAN HAVÁTEK - JAK POJMOUT PROSTOR TAK, ABY TO BYLA CO NEJVÍCE  
ULICE, ALE ABY TO BYLO MĚSTOTVORNÉ A DO MĚSTA TO PATŘILO.
  - ARCH. HRŮŠA OTEVŘEL OTÁZKU UZAVÍRÁNÍ CENTRA V NOCI A  
VÍCEMĚNĚ SE SHODLI NA TOM, ŽE JE ŘEŠENÍM UZAVÍRÁNÍ ULICE.  
BYL DISKUTOVÁN POČET PARIKOVÁNÍ - PROŠLO EIA (2X),  
3 DOPRAVNÍ STUDIE VČETNĚ ŠIRŠÍHO OKOLÍ A DOPADŮ NA  
OKOLNÍ STAVBY. DÁLE SE NEBUDE DISKUTOVAT.

TEMA  
- STAVBA

- PAN ARCH. FRANTA CITOVAL STANOVISKO PAMÁTKÁŘŮ K FORMĚ ULICE.
- ARCH. HRŮŽA OTEVÍRÁ IDEU ALE SPONĚ ČÁSTEČNĚ OTEVŘENÉ ULICE V ČÁSTECH, KDE "ULICE" ZAČÍNÁ A UZAVŘENÉ BY BYLO JEN UPROSTŘED
- P. HAVĚTEK UVÁDÍ MOŽNOST TOTO UDĚLAT JEN U POPSKÉ ULICE, KDE JE OTEVŘENO DO VEŘEJNÉHO PROSTORU
- ARCH. HRŮŽA SE ZMÍŇUJE O NUTNOSTI KVAANTNÍHO ŘEŠENÍ ZELENĚ V POPSKÉ.
- VARIANTA 2 ULIC V TAK MALÉM PROSTORU JE NEREÁLNÁ, INVESTOR BUDE ŘEŠIT KVAANTNĚ PROSTOR UVNITŘ UČETNĚ VHODNĚ ŠÍŘKY.
- ARCH. LANGEROVÁ OTEVŘEVA OTÁZKU UMÍSTĚNÍ ESKAVÁTORŮ V CENTRU  
- ULIC - BUDE DETAILNĚ A VHODNĚ ŘEŠENO.
- DÁLE BYLA DISKuze TÝKající SE REKONSTRUKCE MĚNĚRNÝ - MÁ VÁŽBU NA MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ S VELIKOSTÍ PROJEKTU
- MOŽNOST REKONSTRUKCE DIV. KVIBU Z ROZPOČTU INVESTORA S TÍM, ŽE MĚSTO BY PAK TENTO OBJEKT PRONAJALO NA 10-20 LET.
- NEUZAVŘENO, MĚSTO SE ROZMYSLÍ ZDA TOTO VYUŽIJE, NEJBUDE TEĎ SPOJENO S PROJEKTEM.

- SHRNUTÍ PODMÍNEK PRO REALIZACI PROJEKTU:

- JEDNA ULICE S ROZŠÍŘENÍM VE DVORANĚ VNITROBLOKU
- V MAXIMÁLNÍ MÍŘE USTOUPENĚ ZASKLENÍ Z ULICE POPSKÁ S PROTAŽENÍM PASÁŽE AŽ DO TOHOTO OTEVŘENÉHO PROSTORU
- KVAANTNÍ PARKOVÁ ÚPRAVA ARCHEOLOGICKÉ KONZERVY
- UMÍSTĚNÍ ESKAVÁTORŮ NA BOČNÍ STRANĚ PASÁŽE
- KVAANTNÍ ŘEŠENÍ PARTERU V KONTAKTU S VEŘEJNÝM A POUVEŘEJNÝM PROSTOREM, KDE SE POHYBUJÍ LIDÉ.

ZA TĚCHTO PODMÍNEK JE MĚSTO OCHOTNĚ PROJEKT PODPORIT



ZAPSAL: Tanti Fau

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*      *[Handwritten signature]*

**Příloha č. 7**

Část 7C: Zákres Projektu na podkladě katastrální mapy

**LEGENDA**

prístup do sousedných dvorů



prístup

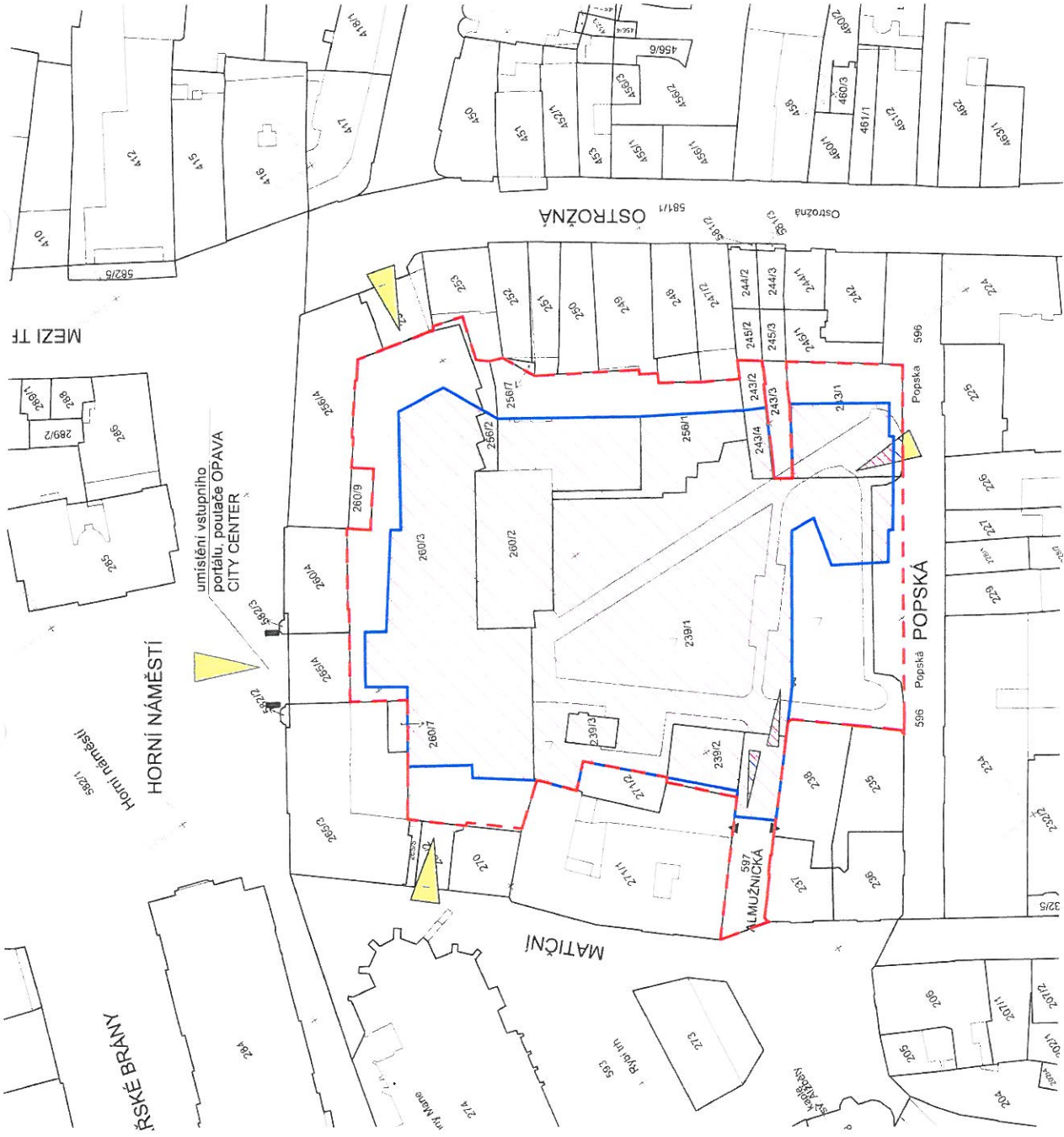
viezdávjezd OPAVA CITY CENTER ve stejné místě



zastavaná plocha - 7 150m<sup>2</sup>



zájmové území - předmět nájmu



Architekt:  
 PETR FRANTA ARCHITEKTI & ASOC., s.r.o.  
 e-mail: petrfranta@petrfranta.eu  
 www.petrfranta.eu

Investor:  
 Opava Development Company a.s.  
 Vociátova 2449/5, 180 00 Praha 8

**OPAVA CITY CENTER**  
 OPAVA, HORNÍ NÁMĚSTÍ

## **Příloha č. 8**

Seznam souhlasů vyžadovaných od Budoucího prodávajícího pro potřeby řízení

**Příloha č. 3**  
**SEZNAM SOUHLASŮ BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO**

- Kladné stanovisko Budoucího prodávajícího v rámci EIA (posouzení vlivu stavby na životní prostředí) ve vztahu k Projektu;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího k dokumentaci pro řízení o umístění stavby Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci řízení o umístění stavby Projektu;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího k dokumentaci pro stavební povolení ve vztahu k Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci řízení o povolení stavby Projektu;
- Kladná vyjádření Budoucího prodávajícího požadovaná ze strany Budoucího kupujícího a/nebo příslušných orgánů v rámci kolaudace Projektu.

Dále, aniž by tím byla dotčena obecnost výše uvedeného a odstavce 5.3(a) Smlouvy:

- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího pro účely jakýchkoliv řízení o odstranění budovy bez č.p./č.e. – jiná stavba – umístěné na pozemku parc. č. 239/3 v katastrálním území Opava-Město a jakýchkoliv případných dalších staveb na Pozemcích;
- Souhlasné stanovisko Budoucího prodávajícího jako vlastníka či spoluvlastníka sousedních nemovitostí (zejména budovy č.p. 183 – objekt občanské vybavenosti – umístěné na pozemku parc. č. 271/1 a budovy bez č.p./č.e. – objekt technické vybavenosti – umístěné na pozemku parc. č. 271/2 (jakož i pozemků, na nichž jsou budovy umístěny) v katastrálním území Opava-Město, a dále zejména nemovitostí tvořících objekt označovaný jako "Slezanka") s realizací Projektu a záležitostmi souvisejícími.

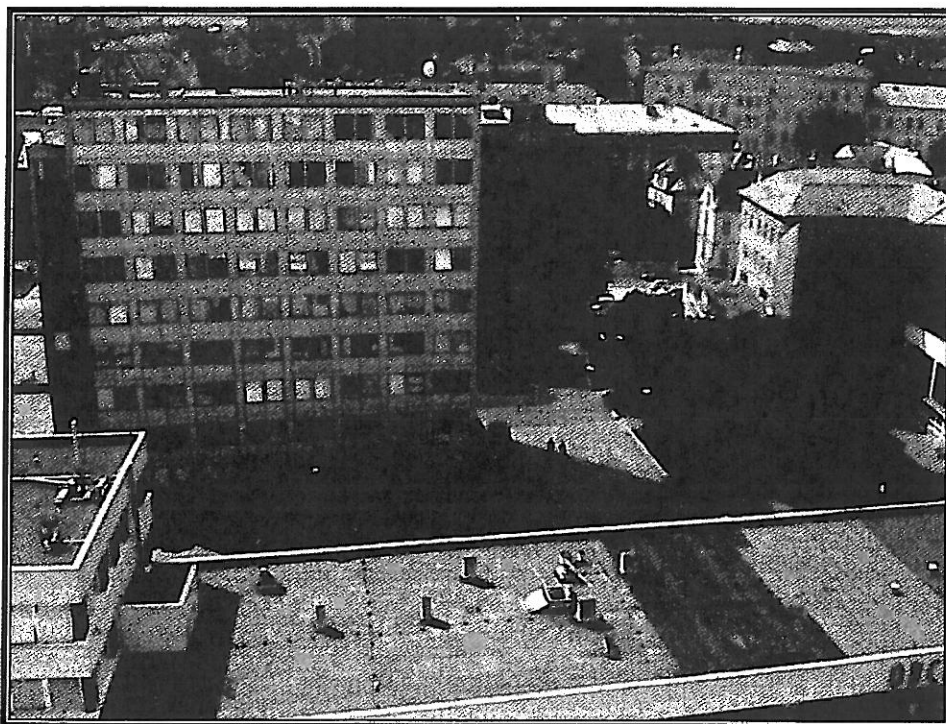
**Příloha č. 9**

Znalecké posudky na Nemovitosti

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1524-41/2011

o tržní hodnotě pozemků čis. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj



**Vypracoval :**  
Ing. Ladislav Hovorka  
Budovatelů 2929  
434 01 Most

V Mostě, dne : 8.prosince 2011

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1524-41/2011

o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1,  
243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj

**Objednatel :**

Opava Development Company a.s.  
Husova 240/5  
110 00 Praha

**Oceněno k datu :**

12.9.2011

**Účel ocenění :**

Návrh tržní hodnoty pozemků pro potřebu objednatele k datu ocenění a návrh budoucí hodnoty pozemků po jejich uvolnění.

**Vypracoval :**

Ing. Ladislav Hovorka  
Budovatelů 2929, Most

Posudek obsahuje dvacet stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

Most, dne : 8.12.2011



## OBSAH

Titulní strana	1
Obsah	2
<b>1. Účel a předmět ocenění</b>	<b>3</b>
<b>2. Popis a ocenění majetku – současný stav</b>	<b>4</b>
M.1. Pozemky Opava	4
Identifikační údaje	4
Seznam oceňovaných objektů	5
M.1.1. Pozemky	5
Identifikační údaje	5
Analýza ocenění	6
M.1.2. Příslušenství	7
Identifikační údaje	7
Analýza ocenění	7
Porovnávací hodnota majetku	8
Rekapitulace majetku	9
Závěrečná analýza	9
Souhrnná rekapitulace	9
<b>3. Popis a ocenění majetku – budoucí stav</b>	<b>11</b>
Popis a účel	11
Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty	11
Budoucí hodnota majetku	11
<b>4. Podmínky a aplikace metod</b>	<b>13</b>
Předpoklady a omezující podmínky pro určení tržní hodnoty	13
Základní pojmy	13
Zkratky	14
Podklady dodané objednatelem	14
Podklady zajištěné znalcem	15
Rozsah ocenění	15
Základ hodnoty	15
Stanovení tržní hodnoty	15
Metody oceňování	16
Metoda stanovení věcné hodnoty	16
Metoda výnosová	17
Metoda porovnávací	17
Aplikace metod	18
<b>5. Závěr</b>	<b>19</b>
Použitá literatura	20
Seznam příloh	20
Znalecká doložka	20

## 1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí", užívanou např. pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011.

Výsledky práce budou použity pro potřebu objednatele. Navržená obvyklá cena podle tohoto znaleckého posudku je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování a k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

## 2. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – SOUČASNÝ STAV

### M.1. POZEMKY OPAVA

#### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

##### Vlastník majetku :

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví statutárního města Opava.

Kód katastrálního území :	711560
Název katastrálního území :	Opava-Město
Kód obce :	505927
Název obce :	Opava
Počet obyvatel obce :	58 440
Kód okresu :	CZ0805
Název okresu :	Opava
Název kraje :	Moravskoslezský kraj (Moravskoslezsko)
Název státu :	Česká republika

**Poloha v obci :** Obchodní centrum

##### Podklady :

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 168, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

##### Místní šetření :

Prohlídka pozemku byla provedena dne 12.9.2011.

##### Infrastruktura :

Statutární město Opava se nachází ve střední části Moravskoslezského kraje, nedaleko od státní hranice s Polskem a asi 30 km severozápadně od krajského města Ostrava. Město je s přibližně 60 tisíci obyvateli a tomu odpovídající infrastrukturou, město tvoří administrativní a správní centrum severozápadní části kraje. Město disponuje školskými a zdravotnickými zařízeními, obchodní sítí včetně velkoobchodních řetězců, zařízeními Policie ČR, objekty pro kulturu a další vybaveností. V blízkém okolí i na území města se nachází řada sportovišť a provozních areálů.

Dopravní dostupnost je poměrně dobrá, město se nachází na křižovatce státních silnic I/46 a I/11 s přímým komunikačním napojením na státní hranici, Ostravu, Olomouc, Bruntál a další. Pro optimální dopravní dostupnost chybí přímý kontakt s dálniční sítí. Městem dále procházejí trasy železniční a autobusové dopravy

##### Popis a účel :

Předmětem ocenění jsou pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, které se nacházejí v centrální části statutárního města Opava.

Pozemky jsou umístěny v kontaktu s jižní hranicí Horního náměstí v zástavbě, která je ohraničena

ulicemi Ostrožná, Popská a Rybí Trh. Zástavba je řešena jako řadová, ve dvorní části jsou umístěny oceňované pozemky, které jsou částečně zastavěny.

Lokalita je součástí centrální zástavby města s městskou památkovou zónou, zástavbu v blízkém okolí tvoří kombinace staveb pro bydlení a objektů občanské vybavenosti s využitím pro administrativu, kulturu, obchod a další. Součástí zástavby je řada historických objektů včetně církevních staveb.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, na sebe navazují a zahrnují převažující část dvorního traktu včetně příjezdové Almužnické ulice. Kromě nadzemního objektu na pozemku čís. parcely 239/3, který je podle požadavku objednatele rovněž předmětem ocenění, jsou na pozemcích vybudovány komunikace pojezdné i pro pěší, část ploch je upravena jako zeleň.

Pozemky jsou dostupné po zpevněných komunikacích, napojení na inženýrské sítě je zajištěno v plném rozsahu. Terén v přilehlém okolí je převážně rovinatý nebo mírně sklonitý.

**Majetek subjektu :**

Pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Opava.

**Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :**

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věcným břemenem práva podle smlouvy ve prospěch společnosti OpavaNet a.s. Omezení se týká pozemku čís. parcely 260/3.

**Ekologické zatížení :**

Ekologická zatížení nejsou známá. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

**Seznam oceňovaných objektů**

M.1.1. Pozemky

M.1.2. Příslušenství

**M.1.1. Pozemky**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Popis a účel :**

Předmětem ocenění jsou pozemky v k.ú. Opava – město. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem s tím, že v některých případech neodpovídají hranice pozemků skutečným hranicím zeleně a zpevněných ploch. Část hranic pozemků není v terénu patrná

Pozemek čís. parcely 239/1 tvoří střední a jižní část oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku jsou komunikace pro pěší.

Pozemek čís. parcely 239/2 je umístěn na západním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště.

Pozemek čís. parcely 239/3 je umístěn v západní části oceňované plochy. Pozemek je zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn nadzemním objektem veřejných WC, které jsou z rozhodnutí objednatele součástí ocenění.

Pozemek čís. parcely 260/3 je umístěn v severní části oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako komunikace. Na části pozemku jsou umístěny pojezdné komunikace.

Pozemek čís. parcely 597 je umístěn na západním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako komunikace. Na pozemku je umístěna pojízdná komunikace – ulice Almužnická.

Pozemek čís. parcely 243/1 je umístěn na jihovýchodním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště a pojízdná komunikace.

Pozemek čís. parcely 243/4 je umístěn na jihovýchodním okraji oceňované plochy. Pozemek je druhu ostatní plocha s využitím jako zeleň. Na části pozemku je umístěno parkoviště a pojízdná komunikace.

## ANALÝZA OCENĚNÍ

### Věcná hodnota

#### Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )
239/1	Ostatní plocha	3918,00
239/2	Ostatní plocha	202,00
239/3	Zastavěná plocha a nádvoří	66,00
260/3	Ostatní plocha	2852,00
597	Ostatní plocha	369,00
243/1	Ostatní plocha	574,00
243/4	Ostatní plocha	70,00

Plocha pozemku celkem : **8051,00 m<sup>2</sup>**

### **Přímá metoda**

Oceňované pozemky jsou umístěny v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Jedná se o pozemky s komunikacemi a zpevněnými plochami, které jsou určeny k zajištění užívání stávajících nadzemních objektů. Vzhledem k stávající zástavbě nelze považovat pozemky za volné a stavebně připravené k jinému využití. Prodejnost a využitelnost pozemků je výrazně omezena, pokud by se nejednalo o komplexní řešení celého území.

Využitelnost pozemků jako celku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, v současnosti jsou zřejmě realizovatelné pouze dílčí nevýznamné úpravy.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m<sup>2</sup> s úpravou podle druhu hlavní stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav.

Výpočet:  $800 \times 2,135 = 1708,-$  Kč/ m<sup>2</sup>, navrženo 1 700 Kč/m<sup>2</sup>.

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
239/1	Ostatní plocha	3 918,00	1 700,00	6 660 600,00
239/2	Ostatní plocha	202,00	1 700,00	343 400,00
239/3	Zastavěná plocha a nádvoří	66,00	1 700,00	112 200,00
260/3	Ostatní plocha	2 852,00	1 700,00	4 848 400,00
597	Ostatní plocha	369,00	1 700,00	627 300,00
243/1	Ostatní plocha	574,00	1 700,00	975 800,00
243/4	Ostatní plocha	70,00	1 700,00	119 000,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 8 051,00  
 Celková hodnota : 13 686 700 Kč

**Pozemky - celkem :**

Jednotková cena :	1 700 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	13 686 700 Kč

## M.1.2. Příslušenství

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### Popis a účel :

Požadavkem objednatele je provést ocenění nadzemního objektu veřejných WC na pozemku čís. parcely 239/3. S ohledem na charakter stavby je objekt oceněn jako příslušenství, které doplňuje užívání pozemků.

Objekt je řešen v montované konstrukci s vnějším kruhovým opláštěním a napojením na inženýrské sítě. Vstup je přes lávku z východní strany. Stáří stavby nebylo zjištěno, při prohlídce bylo konstatováno poměrné opotřebení konstrukcí.

### ANALÝZA OCENĚNÍ

#### Věcná hodnota

#### **Přímá metoda**

Ocenění je provedeno přímou metodou odborným odhadem.

#### **Výpočet reprodukční ceny :**

Cena objektu je stanovena s ohledem na stav, konstrukční řešení, rozsah, vybavení a opotřebení stavby.

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	RC (Kč)
Objekt	1,0	150 000	150 000

Reprodukční cena celková : 150 000 Kč

#### **Výpočet věcné hodnoty :**

Opotřebení je zahrnuto v odborném odhadu

Opotřebení : přímé

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 1524-41/2011

Název části	Podíl 2 (%)	Opotř (%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Věcná hodnota	100,000	0,000	0,000	150 000

Míra opotřebení : 0,00 %

Věcná hodnota : 150 000 Kč

## Příslušenství - celkem :

Reprodukční cena	150 000 Kč
Věcná hodnota	150 000 Kč

## Porovnávací hodnota majetku

### Přímá metoda

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemky jsou v současnosti převážně nevyužitelné pro jiný subjekt, protože se jedná o veřejné plochy, nutné k užívání stávající zástavby, realizovatelné úpravy a změny využití by byly možné pouze v malém rozsahu a bez ztráty hlavní funkce.

Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemku navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny:  $1\ 700 * 70/100 = 1\ 190$ , navrženo 1 200 Kč/m<sup>2</sup>. Samostatně je připočteno příslušenství.

Výpočet :  
 $1200 * 8051 + 150000$

Porovnávací hodnota : 9 811 200 Kč

### Pozemky Opava - celkem :

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota : 9 811 200 Kč

## Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Pozemky	13 686 700	13 686 700	-	-
Příslušenství	150 000	150 000		

Pozemky Opava	13 836 700	13 836 700	Nestanovena	9 811 200
---------------	------------	------------	-------------	-----------

### Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
13 836 700	13 836 700	Nestanovena	9 811 200

**Pozemky Opava - celkem :**

Tržní hodnota :	9 811 200 Kč
-----------------	--------------

### Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Pozemky Opava	13 836 700	Nestanovena	9 811 200	9 811 200

Věcná hodnota	<b>13 836 700 Kč</b> <b>Třináctmilionůosmsetřicetšesttisíc sedmset korun českých</b>
Výnosová hodnota	<b>Nestanovena</b>
Porovnávací hodnota	<b>9 811 200 Kč</b> <b>Devětmilionůosmsetjedenácttisíc dvěstě korun českých</b>

#### Komentář :

Cílem znaleckého posudku je provést návrh tržní hodnoty pozemků k datu prohlídky. Tržní hodnota je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů, kterými je věcná a porovnávací. Tyto hodnoty reprezentují rozdílný pohled na nemovitosti a každá z nich ovlivňuje tržní hodnotu jiným způsobem.

Z přehledu je zřejmé, že věcná hodnota je nejvyšší, tržní hodnota byla navržena v úrovni hodnoty porovnávací. Výnosová hodnota nebyla stanovena, v případě oceňovaných pozemků se nejedná o nemovitosti, které by byly převáděny za účelem vlastních výnosů např. z pronájmu.

Návrh tržní hodnoty vychází ze zjištění současného stavu pozemků. Jedná se o pozemky, které jsou užívány společně se stavbami v centru města. Pozemky tvoří veřejné plochy, nutné k užívání stávající zástavby. V současnosti nelze pozemky jako celek využít pro jiný účel, proto se nepředpokládá převod na jiný subjekt. V současnosti nejsou předmětné pozemky prodejné mimo stav, který nespĺňuje podmínky tržní hodnoty – obecně volná nabídka a poptávka s vyloučením všech spekulací a jiných zájmů. Případný kupující by byl zavázán řešit funkci stávající zástavby a nebylo by možné s pozemky volně nakládat. Jedná se však o atraktivní lokalitu v centru statutárního města, tržní hodnota je proto zvolena s přihlédnutím k věcné hodnotě a obvyklým cenám pozemků v lokalitě.

V následující části znaleckého posudku je posouzen budoucí stav v případě uvolněných pozemků a z toho vyplývající změna tržní hodnoty.



Tržní hodnota

9 811 200 Kč  
Devětmilionůosmsetjedenácttisícdvěstě korun  
českých

### 3. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – BUDOUCÍ STAV

**Popis a účel :**

Požadavkem objednatele je zohlednit změnu tržní hodnoty pozemků v případě, kdy budou pozemky uvolněny pro nové využití, to je po demolici stávajících nadzemních objektů a zpevněných ploch včetně zrušení stávajících omezení vlastnictví – výmazu věcných břemen.

V případě uvolnění pozemků se předpokládá možnost volného nakládání za podmínek uvedených v následujícím odstavci. Předpokládaná tržní hodnota by se odvíjela od nabídky a poptávky s ohledem na aktuální tržní situaci.

#### **Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty :**

Návrh budoucí tržní hodnoty po uvolnění pozemků vychází z předpokladů, jejichž nesplnění by mělo významný vliv na výslednou budoucí tržní hodnotu:

- Předpokládá se stabilizované tržní prostředí, odpovídající v podstatě současnému stavu bez významných výkyvů makroekonomických podmínek, jež by mohly mít vliv na ceny nemovitostí.
- Není určeno pevné datum pro stanovení budoucí tržní hodnoty, předpokládá se však budoucnost v řádu měsíců, aby byla splněna předchozí podmínka. Posouzení změny tržní hodnoty vychází z předpokládané změny věcných, technických a vlastnických vztahů, nikoli ze změny tržního prostředí.
- Předpokládá se vyřešení bezproblémového provozu okolní zástavby, která bude zachována, ale uvolněním pozemků bude dotčena
- Pozemky budou využity pro účel, který bude v souladu s územním plánem, podmínkami pro zachování historického jádra města a v souladu s obecně platnými předpisy a zájmy města. Splnění tohoto účelu nevyvolá mimořádné náklady kromě obvyklých.
- V ceně pozemků nebudou zohledněny náklady na uvolnění pozemků – demolice staveb, zrušení věcných břemen a podobně.
- Pozemky budou využity jako souhrnná plocha pro schválený účel.

#### **Budoucí hodnota majetku**

##### **Přímá metoda**

Předpokládaná změna tržní hodnoty je navržena s ohledem na současné známé informace o převodech nemovitostí.

V lokalitě statutárního města Opava nebyly získány žádné informace o realizovaných převodech porovnatelných pozemků v aktuálním období mezi soukromými subjekty. Jiným zdrojem informací byly nabídky realitních kanceláří na internetu a informace o výkupech pozemků, které v nedávné době realizovalo statutární město Opava. K zjištěným informacím lze konstatovat:

Nabídkové ceny i realizované převody jsou v poměrně velkém rozptylu cen. Převážně se jedná o pozemky, určené k výstavbě rodinných domů, popř. komerčních objektů, umístěných v různých částech města. Nabídková cena se pohybuje převážně nad úrovní 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Výjimkou je výkup zastavěných pozemků v centru města, který realizovalo statutární město Opava za cenu 3 658 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky jsou zastavěny církevní stavbou (kostel sv. Václava), vzhledem k druhu stavby a subjektům převodu se nepředpokládá, že by při dohodě o ceně bylo na pozemky pohlíženo jako na nemovitosti běžně obchodovatelné a tudíž s definovatelnou obvyklou cenou. Pozemky nejsou v současnosti volně využitelné k jinému účelu.

V následující tabulce je uveden přehled zjištěných nabídek a realizovaných převodů s hrubým vyhodnocením vztahu k oceňovaným pozemkům, vyjádřeným koeficientem.

Lokalita	Výměra	Cena celkem	Cena jednotková	Koef.	Uprav. cena
Základní informace	M <sup>2</sup>	Kč			
Podvihov Nabídka – pro výstavbu RD	2 397	2 500 000	1 043	2,50	2 608

Opava – předměstí Nabídka – pro výst. RD nebo komerč. objekt	16 243	4 872 900	300	3,50	1 050
Opava – centrum Nabídka – pro výstavbu komerčního objektu	1 619	2 022 131	1 249	2,00	2 498
Opava Nabídka – pro výst. RD, lukrativní oblast	1 619	2 000 000	1 235	2,00	2 470
Opava – centrum Realizovaný prodej – historický objekt	2 542	9 300 000	3 658	0,80	2 926
Vlaštovičky Realizovaný prodej	723	650 700	900	1,80	1 206

Návrh budoucí hodnoty nelze provést jako aritmetický průměr zjištěných, resp. upravených hodnot, protože každá je k oceňovaným pozemkům v jiném vztahu, který nelze vyjádřit jednoduchým koeficientem. Každý ze zdrojů má rozdílnou informační kvalitu a rovněž nelze spolehlivě vyjádřit veškeré související okolnosti, které vedly k nabídkové, resp. dohodnuté ceně pozemku.

Z dostupných informací vyplývá, že stavební pozemky, převážně pro výstavbu rodinných domů v lokalitách mimo centrum, se převádějí, resp. nabízejí v ceně přes 1 000 Kč/m<sup>2</sup>. O cenách pozemků v centru nejsou dostatečné informace, předpokládá se však více než dvojnásobné navýšení ceny proti pozemkům v jiných částech města. Budoucí hodnota pozemků je při splnění všech podmínek navržena v výši 2 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet :

$$2\,500 * 8\,051 = 20\,127\,500$$

Budoucí hodnota : **20 127 500 Kč**

**Pozemky - celkem :**

Budoucí hodnota byla stanovena přímou metodou podle dostupných informací o tržním stavu.

Budoucí hodnota :	20 127 500 Kč
-------------------	---------------

#### 4. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

##### PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické

právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě zjištěných a uvedených ve znaleckém posudku.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6) Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem zjištění současné tržní hodnoty a posouzení změny po uvolnění pozemků – budoucí tržní hodnoty.

7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.

8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.

9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladů, uvedených v tomto znaleckém posudku.

10) Výsledky je možné použít pouze k účelu, uvedenému v tomto znaleckém posudku.

## ZÁKLADNÍ POJMY

**ADMINISTRATIVNÍ CENA** - cena zjištěná dle cenového předpisu, t.j. zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

**TRH** - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

**OBVYKLÁ CENA** - cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

**TRŽNÍ HODNOTA** - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

**VĚCNÁ HODNOTA** - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA** - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**CENA POŘIZOVACÍ** - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**CENA REPRODUKČNÍ** - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS** - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**HODNOTA LIKVIDAČNÍ** - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

**HODNOTA POROVNÁVACÍ** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

## ZKRATKY

ČSÚ - Český statistický úřad

IVSC - The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

## PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek katastrální mapy

## PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Fotodokumentace

Situace širších vztahů

Informace realitních kanceláří

## ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

· Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)

- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

## ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálním kupujícími a prodávajícími. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje".

## STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

## METODY OCEŇOVÁNÍ

### METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:  
stavby

venkovní úpravy,  
pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

délka [m]

zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]

obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]

stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)

reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zast. plochy, příp. 1 m délky opotřebení stavby

užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.

ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

stáří stavby a stav běžné údržby

technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení

provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků

předpokládanou životnost (další trvání stavby)

metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

## METODA VÝNOSOVÁ

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow). Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:  
stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu  
stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů  $r_1 - r_2$ )  
využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit  $Z_u$ ,  
kde

$V$  je výnosová hodnota majetku

$Z$  je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

$Z_u$  je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

$r$  je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru  $r$  lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2$$

kde

$r_1$  je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

$r_2$  je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru  $r$  stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

## METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha



- c) Užiténá plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

## APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Výsledná tržní hodnota je navržena na základě analýzy, jakým způsobem se každá ze získaných na tržní hodnotě podílí. V žádném případě se nejedná o matematický prostý nebo vážený průměr věcné, výnosové a porovnávací hodnoty.

## 5. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo vypracovat návrh tržní hodnoty pozemků čís. parcely 239/1, 239/2, 239/3, 260/3, 597, 243/1, 243/4 a příslušenství, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj 12.9.2011.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty, je tato stanovena ve výši:

**9 811 200,-- Kč**

Slovy: Devětmilionůsmsetjedenácttisícdvěstě korun českých

Tržní hodnota je navržena s ohledem na současný stav a využitelnost pozemků. V samostatné části znaleckého posudku je provedena analýza podmínek a návrh budoucí tržní hodnoty při uvolnění pozemků k novému využití.

V Mostě dne 8.12.2011

Vypracoval: Ing. Ladislav Hovorka

## **POUŽITÁ LITERATURA**

Mezinárodní oceňovací standardy, vydal The International Valuation Standards Committee  
(Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)  
Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie snímku katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Situace širších vztahů

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1524/41/2011.

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1516-33/2011

o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2,  
k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj



**Vypracoval :**  
Ing. Ladislav Hovorka  
Budovatelů 2929  
434 01 Most

V Mostě, dne : 8.prosince 2011

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1516-33/2011

o tržní hodnotě pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2,  
k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj

**Objednatel :**

Opava Development Company a.s.  
Husova 240/5  
110 00 Praha

**Oceněno k datu :**

12.9.2011

**Účel ocenění :**

Návrh tržní hodnoty pozemků pro potřebu objednatele k datu ocenění a návrh budoucí hodnoty pozemků po jejich uvolnění.

**Vypracoval :**

Ing. Ladislav Hovorka  
Budovatelů 2929, Most

Posudek obsahuje dvacetdva stran textu, čtyři přílohy a byl vydán ve třech vyhotoveních.

Most, dne : 8.12.2011

## OBSAH

Titulní strana	1
Obsah	2
<b>1. Účel a předmět ocenění</b>	<b>3</b>
<b>2. Popis a ocenění majetku – současný stav</b>	<b>4</b>
Seznam oceňovaných majetků	5
M.1. Pozemky dle LV č. 110	5
Identifikační údaje	5
Seznam oceňovaných objektů	6
M.1.1. Pozemky	6
Identifikační údaje	6
Analýza ocenění	6
Porovnávací hodnota majetku	7
Rekapitulace majetku	8
Závěrečná analýza	8
M.2. Pozemek dle LV č. 168	8
Identifikační údaje	8
Seznam oceňovaných objektů	9
M.2.1. Pozemek	9
Identifikační údaje	9
Analýza ocenění	9
Porovnávací hodnota majetku	10
Rekapitulace majetku	11
Závěrečná analýza	11
Souhrnná rekapitulace	11
<b>3. Popis a ocenění majetku – budoucí stav</b>	<b>13</b>
Popis a účel	13
Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty	13
Budoucí hodnota majetku	13
<b>4. Podmínky a aplikace metod</b>	<b>15</b>
Předpoklady a omezující podmínky pro určení tržní hodnoty	15
Základní pojmy	15
Zkratky	16
Podklady dodané objednatelem	16
Podklady zajištěné znalcem	17
Rozsah ocenění	17
Základ hodnoty	17
Stanovení tržní hodnoty	17
Metody oceňování	18
Metoda stanovení věcné hodnoty	18
Metoda výnosová	19
Metoda porovnávací	19
Aplikace metod	20
<b>5. Závěr</b>	<b>21</b>
Použitá literatura	22
Seznam příloh	22
Znalecká doložka	22

## 1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí", užívanou např. pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků číselnic parcely 260/2, 256/1 a 256/2, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011. Dále objednatel požaduje provést návrh budoucí tržní hodnoty pozemků po jejich uvolnění k dalšímu využití – demolice stávající stavby.

Výsledky práce budou použity pro potřebu objednatele. Navržená obvyklá cena podle tohoto znaleckého posudku je dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování a k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

## 2. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – SOUČASNÝ STAV

### **Popis a účel :**

Předmětem ocenění jsou pozemky druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, které se nacházejí v centrální části statutárního města Opava.

Pozemky jsou umístěny v kontaktu s jižní hranicí Horního náměstí v zástavbě, která je ohraničena ulicemi Ostrožná, Popská, Almužnická a Maticní. Zástavba je řešena jako řadová, ve dvorní části jsou umístěny oceňované pozemky, které jsou částečně zastavěny.

Lokalita je součástí centrální zástavby města s městskou památkovou zónou, zástavbu v blízkém okolí tvoří kombinace staveb pro bydlení a objektů občanské vybavenosti s využitím pro administrativu, kulturu, obchod a další. Součástí zástavby je řada historických objektů včetně církevních staveb.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, jsou vedeny na dvou listech vlastnictví a ve vlastnictví různých subjektů. Ocenění je provedeno samostatně podle vlastnictví. Oceňované pozemky na sebe navazují a tvoří plochu, zastavěnou budovou a přilehlé plochy. Lokalita je od západu k jihovýchodu ohraničena stávající řadovou zástavbou, na jižní straně je vedena Popská ulice, na kterou je příjezd k budově napojen. Zbývající plochu okolo objektu tvoří kombinace zatravněných ploch a cest pro pěší.

Pozemky jsou dostupné po zpevněných komunikacích, napojení na inženýrské sítě je zajištěno v plném rozsahu. Terén v přilehlém okolí je převážně rovinatý nebo mírně sklonitý.

### **Místní šetření :**

Prohlídka pozemků byla provedena dne 12.9.2011.

### **Infrastruktura :**

Statutární město Opava se nachází ve střední části Moravskoslezského kraje, nedaleko od státní hranice s Polskem a asi 30 km severozápadně od krajského města Ostrava. Město je s přibližně 60 tisíci obyvateli a tomu odpovídající infrastrukturou, město tvoří administrativní a správní centrum severozápadní části kraje. Město disponuje školskými a zdravotnickými zařízeními, obchodní sítí včetně velkoobchodních řetězců, zařízeními Policie ČR, objekty pro kulturu a další vybaveností. V blízkém okolí i na území města se nachází řada sportovišť a provozních areálů.

Dopravní dostupnost je poměrně dobrá, město se nachází na křižovatce státních silnic I/46 a I/11 s přímým komunikačním napojením na státní hranici, Ostravu, Olomouc, Bruntál a další. Pro optimální dopravní dostupnost chybí přímý kontakt s dálniční sítí. Městem dále procházejí trasy železniční a autobusové dopravy



**Seznam oceňovaných majetků**

M.1. Pozemky dle LV č. 110

M.2. Pozemek dle LV č. 168

**M.1. POZEMKY DLE LV Č. 110**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Vlastník majetku :**

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření pro MZ.

<b>Kód katastrálního území :</b>	711560
<b>Název katastrálního území :</b>	Opava-Město
<b>Kód obce :</b>	505927
<b>Název obce :</b>	Opava
<b>Počet obyvatel obce :</b>	58 440
<b>Kód okresu :</b>	CZ0805
<b>Název okresu :</b>	Opava
<b>Název kraje :</b>	Moravskoslezský (Moravskoslezs
<b>Název státu :</b>	Česká republika
<b>Poloha v obci :</b>	Obchodní centrum

**Podklady :**

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 110, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

**Popis a účel :**

Pozemek čís. parcely 260/2 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je s nepravidelným tvarem a je v plném rozsahu zastavěn budovou pracoviště Ministerstva zemědělství ČR. Budova je v severní části s obdélníkovou zastavěnou plochou s odskoky na štítech a devíti nadzemními podlažními. Z jihovýchodní strany přiléhá k budově technická část s garážemi.

Pozemek čís. parcely 256/1 je druhu ostatní plocha s využitím jako ostatní komunikace. Pozemek navazuje z jižní strany na stavební pozemek a tvoří příjezdovou komunikaci k technické části budovy s garážemi a dále komunikačně napojuje prostor podél severního průčelí budovy. Pozemek je s nepravidelným tvarem.

**Majetek subjektu :**

Pozemky jsou ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření pro MZ ČR. Pozemky jsou dostupné z veřejné komunikace.

**Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :**

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věcným

břemenem práva chůze ve prospěch budovy č.p. 212 na pozemku čis. parcely 246, která se nachází na východní straně příjezdové komunikace proti technickému objektu s garážemi.

**Ekologické zatížení :**

Ekologická zatížení nejsou známá. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

**Seznam oceňovaných objektů**

**M.1.1. Pozemky**

**M.1.1. Pozemky**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Popis a účel :**

Předmětem ocenění jsou pozemky čis. parcely 260/2 a 256/1. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem.

**ANALÝZA OCENĚNÍ**

**Věcná hodnota**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )
256/1	Ostatní plocha	775,00
260/2	Zastavěná plocha a nádvoří	940,00

Plocha pozemku celkem : **1715,00 m<sup>2</sup>**

**Přímá metoda**

Oceňované pozemky jsou umístěny v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Nejedná se o pozemky volné a stavebně připravené k využití, pozemky jsou zastavěny stávající administrativní budovou, resp. parkovištěm a příjezdovou komunikací k budově. Prodejnost a využitelnost pozemku je tím výrazně omezena, pokud by nebyl spolu s pozemkem řešen i převod, resp. nové využití stavby

Využitelnost pozemku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, stavební pozemek je zastavěn prakticky v plném rozsahu a pozemek druhu ostatní plocha je užíván s budovou. Z hlediska účelu využití a prodejnosti se tedy nejedná o pozemky, jež by byly předmětem obvyklého obchodování.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1516-33/2011

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m<sup>2</sup> s úpravou podle druhu stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav. Pozemek druhu ostatní plocha je zastavěn komunikací, z hlediska zákona o oceňování majetku se jedná o stavební pozemek. Změna úpravy podle druhu stavby a vazby na zastavěnou plochu není pro daný účel výpočtu využita.

Výpočet:  $800 \times 2,135 = 1708,-$  Kč/ m<sup>2</sup>, navrženo 1 700 Kč/m<sup>2</sup>.

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
256/1	Ostatní plocha	775,00	1 700,00	1 317 500,00
260/2	Zastavěná plocha a nádvoří	940,00	1 700,00	1 598 000,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 1 715,00  
Celková hodnota : 2 915 500 Kč

### Pozemky - celkem :

Věcná hodnota je stanovena přímou metodou s částečným využitím postupu podle cenového předpisu.

Jednotková cena :	1 700 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	2 915 500 Kč

### Porovnávací hodnota majetku

#### Přímá metoda

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemky jsou v současnosti nevyužitelné pro jiný subjekt, než je vlastník budovy a nelze je ani vyžít k jinému účelu. Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemků navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny:  $1\,700 \times 70/100 = 1\,190$ , navrženo 1 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet :  
 $1200 \times (775 + 940) = 2\,058\,000$

Porovnávací hodnota : 2 058 000 Kč

### Pozemky dle LV č. 110 - celkem :

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota :	2 058 000 Kč
-----------------------	--------------

### Rekapitulace majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Pozemky	2 915 500	2 915 500	-	-
Pozemky dle LV č. 110	2 915 500	2 915 500	Nestanovena	2 058 000

### Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
2 915 500	2 915 500	Nestanovena	2 058 000

**Pozemky dle LV č. 110 - celkem :**

Tržní hodnota :	2 058 000 Kč
-----------------	--------------

## M.2. POZEMEK DLE LV Č. 168

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Vlastník majetku :**

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví statutárního města Opava.

**Kód katastrálního území :** 711560  
**Název katastrálního území :** Opava-Město  
**Kód obce :** 505927  
**Název obce :** Opava  
**Počet obyvatel obce :** 58 440  
**Kód okresu :** CZ0805  
**Název okresu :** Opava  
**Název kraje :** Moravskoslezský (Moravskoslezs  
**Název státu :** Česká republika

**Poloha v obci :** Obchodní centrum

**Podklady :**

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, LV č. 168, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.9.2011 a 8.12.2011
- Snímek katastrální mapy
- Informace objednatele
- Vlastní prohlídka pozemku
- Informace z územního plánu statutárního města Opava
- Informace realitních kanceláří

**Popis a účel :**

Pozemek čís. parcely 256/2 je druhu zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je s nepravidelným tvarem a nachází se u východního štítu budovy na pozemku čís. parcely 260/2. Pozemek je částečně zastavěn komunikací a cestami pro pěší.

**Majetek subjektu :**

Pozemek je ve vlastnictví statutárního města Opava.

**Břemena, závazky, zatížení nemovitosti :**

Podle části C výpisu z listu vlastnictví je vlastnictví nemovitostí omezeno vloženým věcným břemenem práva podle smlouvy ve prospěch společnosti OpavaNes a.s.

**Ekologické zatížení :**

Ekologická zatížení nejsou známá. Nejsou k dispozici žádné informace o probíhajících nebo proběhlých řízeních proti provozovateli.

**Seznam oceňovaných objektů**

**M.2.1. Pozemek**

**M.2.1. Pozemek**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Popis a účel :**

Předmětem ocenění je pozemek čís. parcely 256/2. Při prohlídce bylo konstatováno, že skutečnost je v souladu s právním stavem.

**ANALÝZA OCENĚNÍ**

**Věcná hodnota**

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )
256/2	Zastavěná plocha a nádvoří	98,00

Plocha pozemku celkem : **98,00 m<sup>2</sup>**

**Přímá metoda**

Oceňovaný pozemek je umístěn v centrální historické části města v kontaktu se zpevněnou veřejnou komunikací a s dostupnými inženýrskými sítěmi.

Jedná se o pozemek zastavěný komunikací a zpevněnými plochami. Vzhledem k stávající zástavbě a tvaru a velikosti pozemku jej nelze považovat za volný a stavebně připravený k jinému využití. Prodejnost a využitelnost pozemku je výrazně omezena, pokud by nebyl spolu s pozemkem řešen i převod, resp. nové využití souvisejících nemovitostí.

Využitelnost pozemku jinými osobami nebo k jinému účelu je nízká, z hlediska účelu využití a prodejnosti se tedy nejedná o pozemek, u kterého by bylo možno předpokládat obvyklé obchodování.

Z uvedených důvodů jsou o samostatných převodech srovnatelných pozemků minimální informace. Při převodech staveb společně s pozemky je cena dohodnuta obvykle na všechny nemovitosti bez členění na stavby a pozemky.

Pro návrh věcné hodnoty jsou využity údaje z oceňovacího předpisu. Nejedná se o stanovení

administrativní ceny, ale využití postupů a údajů vyhlášky bez uplatnění některých úprav.

Podle zjištění nemá statutární město Opava k datu ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Při výpočtu ceny stavebního pozemku se vychází ze základní ceny 800 Kč/m<sup>2</sup> s úpravou podle druhu hlavní stavby bez využití koeficientu prodejnosti a dalších úprav.

Výpočet:  $800 \times 2,135 = 1708,-$  Kč/ m<sup>2</sup>, navrženo 1 700 Kč/m<sup>2</sup>.

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
256/2	Zastavěná plocha a nádvoří	98,00	1 700,00	166 600,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 98,00  
 Celková hodnota : **166 600 Kč**

**Pozemek - celkem :**

Jednotková cena :	1 700 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	166 600 Kč

### Porovnávací hodnota majetku

#### **Přímá metoda**

K samostatným převodům pozemků dochází velmi sporadicky, při obvyklých převodech nemovitostí je dohodnuta celková cena bez členění na cenu pozemku a stavby. Z toho důvodu nejsou k dispozici žádné spolehlivé informace o tržních hodnotách pozemků v lokalitě.

Porovnávací hodnota k datu ocenění je stanovena z důvodu nedostatku jako podíl věcné hodnoty. Při návrhu podílu se vychází ze skutečnosti, že pozemek je v současnosti nevyužitelný pro jiný subjekt, jedná se o část komunikace, která je užívána zejména pro příjezd k budově na pozemku čís. parcely 260/2. Dále bylo přihlédnuto k omezeným dostupným informacím o realizovaných převodech. Podrobnější popis je uveden v části znaleckého posudku, řešící ocenění budoucího stavu.

Na základě dostupných informací je jednotková cena pozemku navržena ve výši 70 % věcné hodnoty se zaokrouhlením na celé stokoruny:  $1\,700 \times 70/100 = 1\,190$ , navrženo 1 200 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet :  
 $1200 \times 98 = 117\,600$

Porovnávací hodnota : **117 600 Kč**

**Pozemek dle LV č. 168 - celkem :**

Porovnávací hodnota byla stanovena přímou metodou pomocí úpravy věcné hodnoty.

Porovnávací hodnota :	117 600 Kč
-----------------------	------------

### **Rekapitulace majetku**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1516-33/2011

Pozemek	166 600	166 600	-	-
Pozemek dle LV č. 168	166 600	166 600	Nestanovena	117 600

### Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
166 600	166 600	Nestanovena	117 600

**Pozemek dle LV č. 168 - celkem :**

Tržní hodnota :	117 600 Kč
-----------------	------------

### Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Pozemky dle LV č. 110	2 915 500	-	2 058 000	2 058 000
2. Pozemek dle LV č. 168	166 600	-	117 600	117 600
<b>Celkem</b>	<b>3 082 100</b>		<b>2 175 600</b>	<b>2 175 600</b>

Věcná hodnota **3 082 100 Kč**  
**Třimilionyosmdesátdvatisícjednosto korun českých**

Výnosová hodnota **Nestanovena**

Porovnávací hodnota **2 175 600 Kč**  
**Dvamilionyjednostosedmdesátpěttisícšestset korun českých**

#### Komentář :

Cílem znaleckého posudku je provést návrh tržní hodnoty pozemků k datu prohlídky. Tržní hodnota je stanovena na základě výsledků analýzy dílčích podkladů, kterými je hodnota věcná a porovnávací. Tyto hodnoty reprezentují rozdílný pohled na nemovitosti a každá z nich ovlivňuje tržní hodnotu jiným způsobem.

Z přehledu je zřejmé, že věcná hodnota je nejvyšší, tržní hodnota byla navržena v úrovni hodnoty porovnávací. Výnosová hodnota nebyla stanovena, v případě oceňovaných pozemků se nejedná o nemovitosti, které by byly převáděny za účelem vlastních výnosů např. z pronájmu.

Návrh tržní hodnoty vychází ze zjištění současného stavu pozemků. Jedná se o pozemky, které jsou zastavěné stávající budovou nebo jsou užívány společně s budovou. V současnosti nelze pozemky využít pro jiný účel, proto se nepředpokládá převod na jiný subjekt. I když v současnosti zřejmě nejsou předmětné pozemky prodejné mimo stav, který nesplňuje podmínky tržní hodnoty – obecně volná nabídka a poptávka s vyloučením všech spekulací a jiných zájmů – neznamená to, že pozemky jsou bezcenné. Jedná se o atraktivní lokalitu v centru statutárního města, tržní hodnota je proto zvolena s přihlédnutím k věcné hodnotě a obvyklým cenám pozemků v lokalitě.

V následující části znaleckého posudku je posouzen budoucí stav v případě uvolněných pozemků a z toho vyplývající změna tržní hodnoty.

Tržní hodnota

2 175 600 Kč  
Dvamilionyjednostosedmdesátpěttisícšestset korun  
českých

### **3. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU – BUDOUCÍ STAV**

#### **Popis a účel :**

Požadavkem objednatele je zohlednit změnu tržní hodnoty pozemků v případě, kdy budou pozemky uvolněny pro nové využití, to je po demolici stávajících nadzemních objektů a zpevněných ploch včetně zrušení stávajících omezení vlastnictví – výmazu věcných břemen.

V případě uvolnění pozemků se předpokládá možnost volného nakládání za podmínek uvedených v následujícím odstavci. Předpokládaná tržní hodnota by se odvíjela od nabídky a



poptávky s ohledem na aktuální tržní situaci.

**Podmínky pro návrh budoucí tržní hodnoty :**

Návrh budoucí tržní hodnoty po uvolnění pozemků vychází z předpokladů, jejichž nesplnění by mělo významný vliv na výslednou budoucí tržní hodnotu:

- Předpokládá se stabilizované tržní prostředí, odpovídající v podstatě současnému stavu bez významných výkyvů makroekonomických podmínek, jež by mohly mít vliv na ceny nemovitostí.
- Není určeno pevné datum pro stanovení budoucí tržní hodnoty, předpokládá se však budoucnost v řádu měsíců, aby byla splněna předchozí podmínka. Posouzení změny tržní hodnoty vychází z předpokládané změny věcných, technických a vlastnických vztahů, nikoli ze změny tržního prostředí.
- Předpokládá se majetkoprávní vypořádání pozemků, které jsou v současnosti ve vlastnictví různých subjektů nebo shoda přístupu jednotlivých současných vlastníků k záměru na nové využití pozemků.
- Pozemky budou využity pro účel, který bude v souladu s územním plánem, podmínkami pro zachování historického jádra města a v souladu s obecně platnými předpisy a zájmy města. Splnění tohoto účelu nevyvolá mimořádné náklady kromě obvyklých.
- V ceně pozemků nebudou zohledněny náklady na uvolnění pozemků – demolice staveb, zrušení věcných břemen a podobně.
- Pozemky budou využity jako souhrnná plocha. Zejména u pozemku čís. parcely 256/2 je vzhledem k tvaru a velikosti samostatné využití problematické.

**Budoucí hodnota majetku**

**Přímá metoda**

Předpokládaná změna tržní hodnoty je navržena s ohledem na současné známé informace o převodech nemovitostí.

V lokalitě statutárního města Opava nebyly získány žádné informace o realizovaných převodech porovnatelných pozemků v aktuálním období mezi soukromými subjekty. Jiným zdrojem informací byly nabídky realitních kanceláří na internetu a informace o výkupu pozemků, které v nedávné době realizovalo statutární město Opava. K zjištěným informacím lze konstatovat:

Nabídkové ceny i realizované převody jsou v poměrně velkém rozptylu cen. Převážně se jedná o pozemky, určené k výstavbě rodinných domů, popř. komerčních objektů, umístěných v různých částech města. Nabídková cena se pohybuje převážně nad úroveň 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Výjimkou je výkup zastavěných pozemků v centru města, který realizovalo statutární město Opava za cenu 3 658 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky jsou zastavěny církevní stavbou (kostel sv. Václava), vzhledem k druhu stavby a subjektům převodu se nepředpokládá, že by při dohodě o ceně bylo na pozemky pohlíženo jako na nemovitosti běžně obchodovatelné a tudíž s definovatelnou obvyklou cenou. Pozemky nejsou volně využitelné k jinému účelu.

V následující tabulce je uveden přehled zjištěných nabídek a realizovaných převodů s hrubým vyhodnocením vztahu k oceňovaným pozemkům, vyjádřeným koeficientem.

Lokalita	Výměra	Cena celkem	Cena jednotková	Koef.	Uprav. cena
Základní informace	M <sup>2</sup>	Kč			
Podvihov	2 397	2 500 000	1 043	2,50	2 608
Nabídka – pro výstavbu RD					

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1516-33/2011

Opava – předměstí Nabídka – pro výst. RD nebo komerč. objekt	16 243	4 872 900	300	3,50	1 050
Opava – centrum Nabídka – pro výstavbu komerčního objektu	1 619	2 022 131	1 249	2,00	2 498
Opava Nabídka – pro výst. RD, lukrativní oblast	1 619	2 000 000	1 235	2,00	2 470
Opava – centrum Realizovaný prodej – historický objekt	2 542	9 300 000	3 658	0,80	2 926
Vlaštovičky Realizovaný prodej	723	650 700	900	1,80	1 206

Návrh budoucí hodnoty nelze provést jako aritmetický průměr zjištěných, resp. upravených hodnot, protože každá je k oceňovaným pozemkům v jiném vztahu, který nelze vyjádřit jednoduchým koeficientem. Každý ze zdrojů má rozdílnou informační kvalitu a rovněž nelze spolehlivě vyjádřit veškeré související okolnosti, které vedly k nabídkové, resp. dohodnuté ceně pozemku.

Z dostupných informací vyplývá, že stavební pozemky, převážně pro výstavbu rodinných domů v lokalitách mimo centrum, se převádějí, resp. nabízejí v ceně přes 1 000 Kč/m<sup>2</sup>. O cenách pozemků v centru nejsou dostatečné informace, předpokládá se však více než dvojnásobné navýšení ceny proti pozemkům v jiných částech města. Budoucí hodnota pozemků je při splnění všech podmínek navržena va výši 2 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet :

$$2\,500 * 1\,813 = 5\,439\,000$$

Budoucí hodnota : **4 532 500 Kč**

**Pozemky dle LV č. 110 a 168 - celkem :**

Budoucí hodnota byla stanovena přímou metodou podle dostupných informací o tržním stavu.

Budoucí hodnota :	<b>4 532 500 Kč</b>
-------------------	---------------------

## 4. PODMÍNKY A APLIKACE METOD

### PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo

břemen zadlužení kromě zjištěných a uvedených ve znaleckém posudku.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6) Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem zjištění současné tržní hodnoty a posouzení změny po uvolnění pozemků – budoucí tržní hodnoty.

7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.

8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.

9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladů, uvedených v tomto znaleckém posudku.

10) Výsledky je možné použít pouze k účelu, uvedenému v tomto znaleckém posudku.

## ZÁKLADNÍ POJMY

**ADMINISTRATIVNÍ CENA** - cena zjištěná dle cenového předpisu, t.j. zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů společně s platnou Vyhláškou ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

**TRH** - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

**OBVYKLÁ CENA** - cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

**TRŽNÍ HODNOTA** - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

**VĚCNÁ HODNOTA** - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci,

snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA** - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**CENA POŘIZOVACÍ** - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

**CENA REPRODUKČNÍ** - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS** - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

**HODNOTA LIKVIDAČNÍ** - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

**HODNOTA POROVNÁVACÍ** - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

## ZKRATKY

ČSÚ - Český statistický úřad

IVSC - The International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

## PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek katastrální mapy

## PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Fotodokumentace

Situace širších vztahů

Informace realitních kanceláří

## ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

## **ZÁKLAD HODNOTY**

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako "finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje".

## **STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

## **METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zast. plochy, příp. 1 m délky opotřebené stavby
- užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebené stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebené
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebené a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebené pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

Pokud se v nemovitosti vyskytují technologické celky a jejich součásti, a jsou předmětem ocenění, postupuje se podle metodických pokynů ČKOM, vypracované pro ocenění tohoto majetku.

## **METODA VÝNOSOVÁ**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow). Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů  $r_1 - r_2$ )
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Zu,  
kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Zu je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2$$

kde

r<sub>1</sub> je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snižená o inflační vlivy.

r<sub>2</sub> je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

## METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží

- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

#### **APLIKACE METOD**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejdělněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

Výsledná tržní hodnota je navržena na základě analýzy, jakým způsobem se každá ze získaných na tržní hodnotě podílí. V žádném případě se nejedná o matematický prostý nebo vážený průměr věcné, výnosové a porovnávací hodnoty.

## **5. ZÁVĚR**

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo vypracovat návrh tržní hodnoty pozemků čís. parcely 260/2, 256/1 a 256/2, k.ú. Opava-Město v Opavě, Moravskoslezský kraj k datu 12.9.2011

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty je tato stanovena ve výši:

Pozemky dle LV č. 110 a LV č. 168 celkem

**2 175 600,-- Kč**

Slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátptětisícšestset korun českých

Tržní hodnota je navržena s ohledem na současný stav a využitelnost pozemků. V samostatné části znaleckého posudku je provedena analýza podmínek a návrh budoucí tržní hodnoty při uvolnění pozemků k novému využití.



V Mostě dne 8.12.2011

Vypracoval: Ing. Ladislav Hovorka

## **POUŽITÁ LITERATURA**

Mezinárodní oceňovací standardy, vydal The International Valuation Standards Committee  
(Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)  
Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie snímku katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Situace širších vztahů

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr. 4963/91 ze dne 18.12.1991 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1516/33/2011.

**Příloha č. 10**

Znění tiskové zprávy



**TISKOVÁ ZPRÁVA**  
xx. prosince 2011

## **Radnice a Crestyl se dohodli na výstavbě projektu Central Opava**

Praha/Opava, xx. prosince 2011 – Developerská skupina Crestyl a Statutární město Opava dnes podepsali dodatek smlouvy o budoucí kupní smlouvě na pozemky v centru města. V něm obě strany deklarují společný zájem, upřesňují rozsah obchodního a společensko-zábavního centra Central Opava a zavazují se pokračovat v realizaci jeho výstavby. Central Opava v nové podobě vyrostе v celém prostoru za Slezankou, který přímo sousedí s Rybím trhem a Popskou ulicí a bude zahrnovat i pozemek pod budovou Ministerstva zemědělství. Právě jeho zajištění i demolici paneláku město v dodatku deklaruje. Crestyl pak odstranění stavby pokryje svými finančními prostředky.

Nyní probíhá zpracování tzv. objemové studie, která by měla být hotová v nejbližších týdnech. Po jejím odsouhlasení ze strany města pak bude nová podoba projektu ihned představena veřejnosti.

*„Se skupinou Crestyl jsme se shodli na dalším společném postupu a v dodatku smlouvy přesně definovali rozsah celého projektu. Ten nám pomůže dále vyřešit centrum našeho města a zejména pak problém s budovou Ministerstva zemědělství. Nyní s Ministerstvem vyjednáváme podmínky směny předmětné budovy,“* říká náměstek primátora Dalibor Halátek, ze Statutárního města Opava.

*„Na našem projektu v Opavě pracujeme již sedm let a za tu dobu jsme připravili celou řadu návrhů, jak celý prostor v centru města řešit. Jsme proto rádi, že jsme nyní s městem našli shodu a město potvrdilo svůj zájem na odstranění budovy Ministerstva zemědělství a začlenění pozemku, na kterém se dnes tato budova nachází, do našeho projektu. Na nás je nyní kompletní příprava nového projektu s podporou města, který bude tuto dosaženou shodu respektovat,“* říká Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl, která je developerem projektu Central Opava.

Nově uzavřený dodatek se týká smlouvy z roku 2005, ve které se město zavazuje developerovi odprodat pozemky v prostoru za Slezankou.

# CRESTYL

## **O projektu Central Opava:**

*Central Opava nabídne obyvatelům širokou nabídku veškerého zboží a služeb. V rámci plánované struktury nájemců budou v centru zastoupené domácí, ale i etablované mezinárodní značky, které zatím v rámci města nefigurují. Co se týče módy, na své si přijdou milovníci módních výstřelků i klasického oblečení, a to napříč všemi věkovými skupinami. K příjemnému posezení v centru města poslouží kavárny a restaurace.*

*Obchodní a společensko-zábavní centrum Central Opava bude umístěno v samotném srdci Opavy v bezprostřední blízkosti Horního náměstí. V minulosti zde byla kompaktní zástavba měšťanských domů. Zásadní změnu místa přinesl konec druhé světové války, kdy byla část bloku poškozena požáry a bombardováním. Původní kvalitní urbanistická struktura byla nenávratně ztracena a vyrostl zde mimo jiné i osmipodlažní dům Ministerstva zemědělství. V této lokalitě je tak nyní jedinečná příležitost pro vytvoření nového urbanistického a architektonického zpracování, které napraví stav vytvořený v druhé polovině 20. století.*

## **O skupině CRESTYL:**

*Skupina CRESTYL působí na českém realitním trhu od roku 1996 a patří mezi vedoucí developery s širokým portfoliem rezidenčních a komerčních projektů. Skupina CRESTYL se v současné době aktivně věnuje rozvoji více než čtrnácti lokalit po celé České republice s celkovou investiční hodnotou přesahující 1 miliardu EUR.*

## **Další informace vám podá agentura EMC a.s.:**

Ondřej Micka, mob.: +420 724 352 552

Kamila Břeňková, mob.: +420 602 266 785

Tel: + 420 251 091 211

E-mail: [crestyl@emcgroup.cz](mailto:crestyl@emcgroup.cz)

## Článek D. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ


- D.1 Dodatek a Smlouva o budoucí smlouvě kupní. Tento Dodatek je nedílnou součástí Smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- D.2 Pravomoc uzavřít Dodatek. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tento Dodatek a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu tohoto Dodatku jsou plně oprávněny jednat jejich jménem. Strany tímto stvrzují, že tento Dodatek byl uzavřen vážně, svobodně, nikoliv v tísní, při splnění všech požadavků stanovených právními předpisy pro jednotlivé Strany a s plným porozuměním podmínkám v něm obsaženým.
- D.3 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení tohoto Dodatku stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a tímto Dodatkem jako celkem.
- D.4 Platnost a účinnost. Tento Dodatek vzniká a nabývá účinnosti dnem jeho podpisu druhou ze Stran.
- D.4 Stejnopisy. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- D.5 Rozhodné právo. Tento Dodatek a vztahy z něj vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky. Strany stvrzují, že Smlouva o budoucí kupní smlouvě se týká zabezpečování veřejných potřeb, a tedy se bez dalšího, jakož i tento Dodatek, řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností sjednávají Strany, že ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a všech jejích dodatků se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění.
- D.6 Záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti v rozsahu vyplývajícím z tímto Dodatkem přijatého úplného znění Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, resp. pronajmout Pozemky a poskytnout jako výpůjčku Pozemky Obce a Budovy Obce v rozsahu vyplývajícím z tímto Dodatkem přijatého úplného znění Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, 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 10.04.2014 do 28.04.2014 pod poř. č. 227/14. Tento Dodatek byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opava dne 28.04.2014 usnesením č. 506/23 ZM 14, pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je příslušné dle zákona o obcích zastupitelstvo, a Radou Statutárního města Opava dne 28.04.2014 usnesením č. 2923/29 MRM 14, písm. d), pokud jde o ustanovení, k jejichž schválení je dle zákona o obcích příslušná rada.

[Podpisy následují na další straně]

Za Budoucího prodávajícího:

V OPAVĚ dne 16.6. 2014

Statutární město Opava

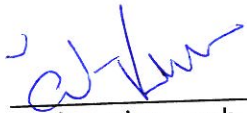
  
\_\_\_\_\_  
Jméno: Prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.  
Funkce: primátor



Za Budoucího kupujícího :

V Praze dne 22.5.2014

Opava Development Company, a.s.

  
\_\_\_\_\_  
Jméno : Ing. arch. Omar Koleilat  
Funkce : předseda představenstva

