

Tento **DODATEK Č. 4 KE SMLouvĚ O BUDOUcí KUPNí SMLouvĚ A O Nájmu POZEMKŮ** uzavřené níže uvedenými účastníky dne 30. 6. 2005 (dále jen "**Dodatek**") se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA, IČ 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., IČ 26704277, se sídlem Praha 1, Husova 240/5, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7703, jednající Ing. arch. Omarem Koleilatem, předsedou představenstva oprávněným jednat jménem společnosti samostatně

(dále jen "**Budoucí kupující**")

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

VZHLEDEM K TOMU, že:

- (A) Budoucí prodávající a Budoucí kupující spolu v roce 2005 uzavřeli Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (jak je tato níže definována) ohledně nájmu a budoucího prodeje určitých nemovitostí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího za účelem realizace Projektu Budoucího kupujícího;
- (B) V průběhu trvání Smlouvy o budoucí kupní smlouvě došlo k několika úpravám Projektu (reflektovaným Dodatky č. 1 až 3 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě), přičemž k jeho tzv. 1. a 2. fázi bylo dne 28.2.2008 vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) a ohledně 1. fáze bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby (ÚR) č.j. MMOP 45771/2009, které nabylo právní moci dne 23.6.2009 a následně byla prodloužena jeho platnost rozhodnutím č.j. MMOP 59105/2011, které nabylo právní moci 13.7.2011; konečně dne 24.5.2010 bylo vydáno kladné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA) k tzv. 3. fázi (představující sloučenou 1. a 2. fázi);
- (C) Strany se následně dohodly na revizi podoby a rozsahu Projektu dříve projednávaného mezi Stranami jakož i odpovídajících úpravách Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a jejího stávajícího znění, zejména ve smyslu snížení projednávaného rozsahu ploch Projektu, včetně snížení obchodních ploch Projektu z cca 27 tis. m² na cca 14 tis. m²; a
- (D) Po vzájemném jednání, s ohledem na trvalý zájem obou Stran realizovat Projekt,

DOHODLY SE STRANY na následujícím:

Článek I. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

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

"Dodatek" znamená tento Dodatek č. 4 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, obec Opava, okres Opava, ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 18. 7. 2007, Dodatku č. 2 ze dne 18. 7. 2007 a Dodatku č. 3 ze dne 1. 9. 2010.

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

Článek II. ZMĚNY SMLOUVY O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

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

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2015..."

nahrazují slovy:

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

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

"...s platností nejméně na dobu do 31. 12. 2015..."

nahrazují slovy:

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

- 2.3 Strany se dohodly, že definice "Budovy" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Budovy"

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, 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);"

Poznámka do textu: s ohledem na množství výskytů definice „Budovy“ (množné číslo) je tento termín úmyslně ponechán v čísle množném, ačkoliv se po úpravě Projektu jedná o jedinou budovu.

- 2.4 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Budovy Opce" s následujícím zněním:

"Budovy Opce"

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

- 2.5 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Pozemky Opce" s následujícím zněním:

"Pozemky Opce"

znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 271/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.237 m², a pozemek parc. č. 271/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 133 m², 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);"

- 2.6 Strany se dohodly, že definice "Demoliční povolení" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

""Demoliční povolení"

znamená následující pravomocné rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem – tj. Odborem výstavby

Magistrátu města Opava: povolení k odstranění stavby – Budovy;"

- 2.7 Strany se dohodly, že do definice "Kupní cena za Budovy" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se na konec doplňuje následující text:

"..., avšak nejméně 50.000,- Kč;"

- 2.8 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se v definici "Kupní cena za Pozemky" vypouští slova:

"resp. jejich části;"

- 2.9 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Kupní cena Opce" s následujícím zněním:

"Kupní cena Opce" znamená tu kupní cenu za Budovy Opce a Pozemky Opce, která bude určena na základě znaleckého posudku vypracovaného podle instrukcí obou Stran na účet Budoucího kupujícího a kterou Budoucí kupující uhradí Budoucímu prodávajícímu za případné nabytí vlastnického práva k předmětu převodu podle Kupní smlouvy Opce, která však nebude nižší než 3.000.000,- Kč;"

- 2.10 Strany se dohodly, že v definici "Kupní smlouva na Budovy" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vypouští následující text dvakrát:

„...anebo s nimi podle úsudku Stran funkčně souvisí“

a nahrazuje se textem:

„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.“

- 2.11 Strany se dohodly, že v definici "Kupní smlouva na Pozemky" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vypouští následující text:

„...příp. jejich částí“

„...příp. jejich částem“

a nahrazuje se vždy textem:

„s výjimkou Pozemků pod Budovou, které Budoucí kupující nabude podle Kupní smlouvy na Budovy.“

- 2.12 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Kupní smlouva Opce" s následujícím zněním:

"Kupní smlouva Opce" znamená kupní smlouvu o koupi Budov Opce a Pozemků Opce, jež bude uzavřena mezi Budoucím prodávajícím, jako prodávajícím, a Budoucím kupujícím,

jako kupující, dle podmínek této Smlouvy, a na základě které Budoucí kupující nabude od Budoucího prodávajícího vlastnické právo k Budovám Opce a Pozemkům Opce (znění kupní smlouvy obsahující podstatné náležitosti tvoří část 2C přílohy č. 2 této Smlouvy, s tím, že obsah smlouvy bude Stranami doplněn a upraven v Době trvání po uplatnění Opce). Strany se dohodly, že pokud to bude nezbytné či vhodné (zejména protože předmětem převodu budou pouze části parcel), pak přesný rozsah Pozemků Opce, které bude předmětem převodu podle Kupní smlouvy Opce, bude vymezen geometrickým plánem vypracovaným před uzavřením Kupní smlouvy Opce na náklady Budoucího kupujícího a odsouhlaseným Budoucím prodávajícím;"

- 2.13 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Opce" s následujícím zněním:

"Opce" znamená opci Budoucího kupujícího na koupi Budov Opce a Pozemků Opce, po jejímž uplatnění je Budoucí kupující oprávněn připojit Budovy Opce k Projektu a Budoucí prodávající je povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu Opce;"

- 2.14 Strany se dohodly, že definice "Pozemky" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"znamená následující pozemky: pozemek parc. č. 239/1 – ostatní plocha, o výměře 3.918 m², pozemek parc. č. 239/2 – ostatní plocha, o výměře 202 m², pozemek parc.č. 239/3 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 66 m², pozemek parc. č. 243/1 – ostatní plocha, o výměře 574 m², pozemek parc. č. 243/4 – ostatní plocha, o výměře 70 m², pozemek parc. č. 256/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 98 m², pozemek parc. č. 260/3 – ostatní plocha, o výměře 2.852 m², pozemek parc. č. 597 – ostatní plocha, o výměře 369 m², 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 m², který je nedílnou součástí Dodatku č. 1 k této Smlouvě jako jeho Příloha A, 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; a pozemek parc. č. 256/1 – ostatní plocha, o výměře 775 m², a pozemek parc. č. 260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře přibližně 940 m², včetně jejich veškerých součástí a příslušenství, oba nacházející se v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, jejichž výlučným vlastníkem je Česká republika a k nimž má právo hospodaření s majetkem státu Ministerstvo zemědělství, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 110 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)."

- 2.15 Strany se dohodly, že definice "Projekt" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"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. Budoucí prodávající bere na vědomí, že Projekt může být v důsledku využití Opce rozšířen a realizován v postupných fázích, tj. po jednotlivých částech, a prohlašuje, že takový způsob realizace není v rozporu s jeho záměry a takový způsob realizace akceptuje za podmínky, že realizace Projektu na Pozemcích bude provedena ve lhůtách touto Smlouvou stanovených. Vzhledem k tomu, že využití Opce není povinností Budoucího kupujícího, bude pro účely této Smlouvy Projekt znamenat projekt v rozsahu bez využití Opce;"

- 2.16 Strany se dohodly, že druhá věta definice "Předmět nájmu" v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Strany se dohodly, že pro účely stanovení Nájemného do podpisu Dodatku č. 1 k této Smlouvě činila výměra předmětu nájmu 8.250 m² (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 m² (slovy:osm tisíc pět set sedmdesát devět metrů čtverečních) a od podpisu Dodatku č. 4 k této Smlouvě činí výměra předmětu nájmu 8.413 m² (slovy: osm tisíc čtyři sta třináct metrů čtverečních). 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 10.128 m² (slovy: deset tisíc jedno sto dvacet osm metrů čtverečních)."

- 2.17 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Stavební povolení Opce" s následujícím zněním:

"Stavební povolení Opce"

znamená následující rozhodnutí vydané příslušným stavebním úřadem – tj. Odborem výstavby Magistrátu města Opava: stavební povolení – vydané ke stavebním úpravám Budov Opce v souladu se zápisem ze dne 5.8.2011, který tvoří část Přílohy č. 2 tohoto Dodatku;"

- 2.18 Strany se dohodly, že v odstavci 1.1 článku I. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nová definice "Veřejně prospěšné Pozemky" s následujícím zněním:

"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.;"

- 2.19 Strany se dohodly, že za ustanovení odstavce 2.2 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje odstavec 2.2B s následujícím zněním:

"Strany se dále dohodly, že společně do devadesáti (90) dnů ode dne obdržení výzvy Budoucího kupujícího doručené Budoucímu prodávajícímu uzavřou Kupní smlouvu Opce s tím, že Budoucí kupující je oprávněn dát takovou výzvu kdykoliv po Dobu trvání této Smlouvy.

Strany se však dohodly, že Budoucí prodávající není povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu Opce dříve než po uplynutí devadesáti (90) dnů ode dne právní moci Stavebního povolení Opce. Zároveň s uzavřením Kupní smlouvy Opce se Strany zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva k příslušným Budovám Opce and Pozemkům Opce ve prospěch Budoucího kupujícího a tento bezodkladně po uhrazení Kupní ceny Opce podat Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Do uhrazení Kupní ceny Opce budou 4 stejnopisy výše uvedené kupní smlouvy společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva uloženy na náklady Budoucího kupujícího v advokátní úschově u Budoucím kupujícím zvoleného advokáta. Z advokátní úschovy budou 4 stejnopisy výše uvedené Kupní smlouvy Opce společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího uvolněny Budoucímu kupujícímu poté, co bude nepochybným způsobem prokázáno uhrazení Kupní ceny Opce. Pokud by došlo k porušení závazku Budoucího prodávajícího uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu Opce za podmínek uvedených v této Smlouvě, potom je Budoucí kupující oprávněn odstoupit dle svého uvážení (i) od celé této Smlouvy nebo (ii) od smluvních ujednání týkajících se Opce. Strany v této souvislosti stvrzují, že smluvní ujednání ohledně Opce představují samostatnou smlouvu vtělenou do této Smlouvy."

- 2.20 Strany se dohodly, že na konec odstavce 2.3 v článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje následující text:

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

- 2.21 Strany se dohodly, že ustanovení odstavce 2.4 článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním a za odstavec 2.4 se doplňují následující odstavce 2.5 až 2.13:

"2.4 Budoucí prodávající se zavazuje vynaložit maximální úsilí za účelem stát se vlastníkem budovy č.p. 103, nacházející se na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, a uvedeného pozemku parc. č. 260/2, a dále pozemku parc. č. 256/1 v témže katastrálním území, a to nejpozději do 30.6.2012.

- 2.5 Budoucí prodávající se dále zavazuje ve lhůtě 3 měsíců po nabytí vlastnického práva k budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, a pozemku parc. č. 260/2, a pozemku parc. č. 256/1 v témže katastrálním území, získat pravomocné povolení k odstranění stavby na pozemku parc. č. 260/2 a stavby na pozemku parc. č. 256/2 a následně ve lhůtě celkem 6 měsíců od nabytí vlastnického práva k uvedeným nemovitostem zajistit odstranění uvedených staveb.
- 2.6 Budoucí kupující se pak zavazuje poskytnout Budoucímu prodávajícímu příspěvek na zajištění odstranění předmětné budovy č.p. 103 a budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 256/2 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 do devadesáti (90) dnů od doručení Budoucímu kupujícímu příslušného pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby. 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 lhůtách uvedených v odstavci 2.4 nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, a pozemku parc. č. 260/2, a pozemku parc. č. 256/1 v témže katastrálním území, či ve lhůtách uvedených v odstavci 2.5 nedojde k získání demoličního povolení či k 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 nabytí vlastnictví shora uvedených nemovitostí Budoucím prodávajícím 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.
- 2.8 Strany se dále dohodly, že pokud nedojde k nabytí vlastnického práva Budoucího prodávajícího k budově č.p. 103, na pozemku parc. č. 260/2, v katastrálním území Opava-Město, a pozemku parc. č. 260/2, a pozemku parc. č. 256/1 v témže katastrálním území ani do 31.12.2012, 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 prodávající již nabyt 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 prospěšné Pozemků byla Stranami dohodnuta ve výši 2.500,- Kč/m² (slovy dva tisíce pět set korun českých za metr čtverečný) 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 prodlení 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 let ode dne Kolaudace Projektu"*
- 2.22 Strany se dohodly, že v článku II. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá nový odstavec 2.14 s následujícím zněním:
- "2.14 Budoucí kupující je oprávněn uplatnit Opci jednostranným písemným oznámením zaslaným Budoucímu prodávajícímu kdykoliv během Doby trvání, avšak nejpozději do Kolaudace Projektu. Na základě uplatnění Opce budou Budovy Opce připojeny (bude-li to technicky možné) k Projektu a Budoucí prodávající bude povinen uzavřít s Budoucím kupujícím Kupní smlouvu Opce v souladu s příslušnými ustanoveními této Smlouvy."*
- 2.23 Strany se dohodly, že ve stávajícím znění odstavce 3.1 článku III. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se první věta odstavce:
- "Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2014."*
- nahrazuje větou:
- "Tato Smlouva je uzavřena na dobu do 31. 12. 2019."*
- A před závorku se doplňuje text *„...a v případě uplatnění Opce rovněž do doby uzavření Kupní smlouvy Opce..."*
- 2.24 Strany se dohodly, že ve stávajícím znění odstavce 4.6 článku IV. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje číslo účtu Budoucího kupujícího::

"Účet číslo: 4200145851/6800, vedený u Volksbank CZ, a.s., se sídlem Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle"

- 2.25 Strany se dohodly, že na konec odstavce 5.3(a) v článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje následující text:

"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."

- 2.26 Strany se dohodly, že na konec odstavce 5.3 v článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje písmeno (g) následujícího znění:

"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 se Budoucí prodávající zavazuje na výzvu Budoucího kupujícího do šedesáti (60) dnů ode dne podání takové výzvy uzavřít s Budoucím kupujícím smlouvu o zřízení věcného břemene spočívajícího v umístění, provozu a údržbě stavby vstupního portálu na pozemku p.č. 265/4 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."

- 2.27 Strany se dohodly, že na konec odstavce 5.3 v článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje písmeno (h) následujícího znění:

"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) V návaznosti na uzavření tohoto Dodatku vydat tiskovou zprávu vyjadřující podporu Projektu, přičemž znění tiskové zprávy bude předem písemně odsouhlaseno Stranami;*
- (ii) V návaznosti na odsouhlasení objemové studie Projektu Stranami uskutečnit do dvou týdnů poté společnou tiskovou konferenci, na které bude vyjádřena podpora Projektu oběma Stranami a bude veřejnosti představena objemová studie Projektu."*

- 2.28 Strany se dohodly, že na konec odstavce 5.6(c) v článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se doplňuje následující text:

"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."

- 2.29 Strany se dohodly, že ustanovení odstavce 5.6(e) článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje novými odstavci 5.6(ea) a 5.6(eb) s následujícím zněním:

"5.6(ea) Podat do 22.12.2013 [DATUM DVACET ČTYŘI (24) MĚSÍCŮ PO UZAVŘENÍ DODATKU Č. 4] žádost o vydání stanoviska Krajského úřadu k posouzení vlivů provedení Projektu na životní prostředí;

5.6(eb) Podat do dvanácti (12) měsíců od nabytí právní moci kladného stanoviska Krajského úřadu k posouzení vlivů provedení Projektu na životní prostředí návrh na zahájení územního řízení za účelem vydání Územního rozhodnutí;"

- 2.30 Strany se dohodly, že ustanovení odstavce 5.6(f) článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Podat do dvanácti (12) měsíců od nabytí právní moci Územního rozhodnutí návrh na zahájení stavebního řízení za účelem vydání Stavebního povolení;"

- 2.31 Strany se dohodly, že do úvodu odstavce 5.6(h) článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se vkládá následující znění:

"(h) Nebudou-li Budovy již ve vlastnictví Budoucího kupujícího, či již zdemolované..."

- 2.32 Strany se dohodly, že ustanovení odstavce 5.7 článku V. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"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 uplynutím a uhradí výše uvedenou částku nejpozději do deseti dnů od jejího předpokládaného skončení, byla taková doba či lhůta platně prodloužena o dvanáct měsíců a lhůty na ni navazující, včetně Doby trvání byly obdobně prodlouženy. Způsobem upraveným v tomto odstavci je Budoucí kupující oprávněn jednostranně prodloužit lhůty nejvýše dvakrát (2x), tj. nejdéle celkem o dva (2) roky."

- 2.33 Strany se dohodly, že ustanovení odstavce 7.3 článku VII. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se nahrazuje následujícím zněním:

"Následují adresy Stran pro účely výše uvedeného odstavce 7.1 Smlouvy:

Budoucí kupující:
Adresa:

Opava Development Company, a.s.
Husova 240/5
110 00 Praha 1

Faxové číslo: +420 226 202 827
K rukám: předseda představenstva, Ing. arch. Omar Koleilat

S kopií: Konečná & Šafář, s.r.o., advokátní kancelář
Adresa: Široká 36/5
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."

- 2.34 Strany se dohodly, že závazky, záruky a prohlášení Budoucího prodávajícího ve vztahu k Nemovitostem, jejich stavu, součinnosti, řízením apod. se *mutatis mutandis* vztahují rovněž na Budovy Opce a Pozemky Opce, Stavební povolení Opce.
- 2.35 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.
- 2.36 Strany v zájmu právní jistoty stvrzují, že veškeré smluvní pokuty uvedené ve Smlouvě se vztahují k porušení smluvní povinnosti a pokud jsou v původním textu vztaženy k odstoupení, nárok Strany, která se pokuty domáhá, zanikne bez dalšího, pokud tato Strana z téhož důvodu od Smlouvy neodstoupí do třiceti (30) dnů po písemném požadavku na úhradu smluvní pokuty. V tomto směru se text Smlouvy upravuje.
- 2.37 Strany dále stvrzují, že cena Nemovitostí určená znaleckými posudky připojenými v Příloze č. 6 tohoto Dodatku je nižší, než je Kupní cena dle Smlouvy, a tedy uzavřením tohoto Dodatku nedochází k veřejné podpoře. Strany se dále dohodly, že Kupní cena Opce bude samostatným znaleckým posudkem určena a následně Stranami potvrzena do tří (3) měsíců od podpisu tohoto Dodatku. Náklady spojené s vypracováním uvedených znaleckých posudků ponese Budoucí kupující.
- 2.38 Smluvní strany podpisem tohoto Dodatku stvrzují, že žádná ze Stran neporušila své smluvní povinnosti a obě Strany stvrzují, že své vzájemné povinnosti plní řádně a včas.
- 2.39 Strany se dohodly, že Příloha č. 2 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se v části 2B nahrazuje zněním Kupní smlouvy na Budovy a doplňuje se novou částí 2C se zněním Kupní smlouvy Opce, jak jsou obě tyto kupní smlouvy připojeny k tomuto Dodatku jako jeho Přílohy č. 5A a 5B. Příloha č. 6 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě znázorňující Předmět nájmu se nahrazuje Přílohou č. 1 tohoto Dodatku, Příloha č. 7 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě sloužící jako specifikace Projektu se nahrazuje Přílohou č. 2 tohoto Dodatku a dále se do Smlouvy o budoucí kupní smlouvě doplňuje nová Příloha č. 8 obsahující seznam souhlasů Budoucího prodávajícího ve smyslu odstavce 5.3(a) Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jak je obsažen v Příloze č. 3 tohoto Dodatku.

- 2.40 Znění tiskové zprávy dojednané Stranami ve smyslu odstavce 5.3(h) Smlouvy a odstavce 2.27 tohoto Dodatku je připojeno k tomuto Dodatku jako jeho Příloha č. 4
- 2.41 Strany se dohodly, že výraz "*kolaudační rozhodnutí*" se ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě nahrazuje na příslušných místech výrazem "*kolaudační souhlas*", výraz "*pravomocné kolaudační rozhodnutí*" výrazem "*vydaný kolaudační souhlas*", a různé varianty těchto výrazů se analogicky nahrazují správnou formulací odpovídající zákonu č. 183/2006 Sb., stavebnímu zákonu, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti po uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě.
- 2.42 Strany se dohodly, že ostatní ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě zůstávají nezměněna. To však neplatí pro taková ustanovení Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která by mohla být ujednáním v tomto Dodatku dotčena a která musí být vykládána v souladu s obsahem a účelem tohoto Dodatku.

Článek III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Dodatek a Smlouva o budoucí smlouvě kupní. Tento Dodatek je nedílnou součástí Smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- 3.2 Pravomoc uzavřít Dodatek. Strany tímto zaručují a ujišťují, že mají plnou pravomoc uzavřít tento Dodatek a že osoby jednající jejich jménem při vyjednávání a podpisu tohoto Dodatku jsou plně oprávněny jednat jejich jménem. Strany tímto stvrzují, že tento Dodatek byl uzavřen vážně, svobodně, nikoliv v tísní, při splnění všech požadavků stanovených právními předpisy pro jednotlivé Strany a s plným porozuměním podmínkám v něm obsaženým.
- 3.3 Oddělitelnost. Pokud se jakékoli ustanovení tohoto Dodatku stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a tímto Dodatkem jako celkem.
- 3.4 Platnost a účinnost. Tento Dodatek vzniká a nabývá účinnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.
- 3.5 Stejnopisy. Tento Dodatek je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 3.6 Rozhodné právo. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se budou řídit právním řádem České republiky. Strany stvrzují, že Smlouva o smlouvě budoucí se týká zabezpečování veřejných potřeb, a tedy se bez dalšího řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností sjednávají Strany, že ustanovení Smlouvy o budoucí smlouvě a všech jejích dodatků se řídí zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění.
- 3.7 Zveřejnění a schválení zastupitelstvem. Záměr Statutárního města Opava prodat Nemovitosti (s výjimkou pozemků p.č. 260/1 a 256/1, k.ú. Opava), prodat Budovy Opce a Pozemky Opce, 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 Tento Dodatek byla schválena 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 Opce a Pozemků Opce, a Radou Statutárního města Opava dne 28.11.2011. 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.

- 3.8 Přílohy. Veškeré přílohy tohoto Dodatku tvoří jeho nedílnou součást. Následující tvoří přílohy tohoto Dodatku:

Příloha č. 1 - Předmět nájmu
Příloha č. 2 - Projekt (zápis z 5.8.2011 a zakres Projektu)
Příloha č. 3 - Seznam souhlasů Budoucího prodávajícího
Příloha č. 4 - Znění společného tiskového prohlášení
Příloha č. 5A - Znění Kupní smlouvy na Budovu
Příloha č. 5B - Znění Kupní smlouvy Opce
Příloha č. 6 - Znalecké posudky

Za Budoucího prodávajícího:

V Opavě dne 22.12. 2011

Statutární město Opava

Za Budoucího kupujícího :

V Praze dne 22.12. 2011

Opava Development Company, a.s.

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

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