

1

| EVIDENČNÍ ČÍSLO |     |           |
|-----------------|-----|-----------|
| 904             | 06  | 0441      |
| poi. číslo      | rok | zkr. odb. |

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

a

### SMLOVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

#### čl. 1

#### Smluvní strany

##### Pronajímatel:

##### **Statutární město Opava**

sídlo: Opava, Horní náměstí 69, PSČ 746 26

zastoupeno: Ing. Zbyněk Stanjura, primátor

**IČ: 00300535**

**DIČ: CZ00300535**

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava, číslo účtu: 19-1842619349/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

##### Nájemce:

##### **B1 Plaza s.r.o.**

sídlo: Praha 3, Strašnice, K Červenému dvoru 24/2132, PSČ 130 00

jednatel: Luc Frans Marie Ronsmans, jednatel

Tal Ben-Yehuda, jednatel

**IČ: 26459507**

**DIČ: CZ26459507**

zapsána: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83699

Bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

#### čl. 2

#### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou následující pozemky:

pozemek p.č. 94/1 – zahrada o výměře 224 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 94/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 97 – zahrada o výměře 196 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 98/2 – zahrada o výměře 225 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1534 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/7 – ostatní plocha o výměře 113 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 181 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3563 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 122 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/11 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 297 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/12 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 79 m<sup>2</sup>  
pozemek p.č. 104/15 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 888 m<sup>2</sup>

část pozemku p.č. 603 – vodní plocha o celkové výměře 501 m<sup>2</sup>, a to část o výměře 453 m<sup>2</sup> dle zákresu ve snímku z katastrální mapy, který je přílohou č. 1 této smlouvy

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnictví č. 168 vedeném pro katastrální území Opava – Město, obec Opava (dále jen „Pozemky“). Vlastníkem Pozemků je pronajímatel a jejich celková rozloha činí 8 619 m<sup>2</sup>. Smluvní strany berou na vědomí, že uvedená celková rozloha Pozemků byla vzhledem k absenci geometrického plánu přesně vymezujícího část pozemku parc. č. 603 v k.ú. Opava-Město ke dni uzavření této smlouvy stanovena s maximální možnou mírou přesnosti dle zákresu ve snímku z katastrální mapy, který je přílohou č. 1 této smlouvy, a konstatují, že pro účely vymezení předmětu nájmu a výše nájemného je uvedená celková rozloha rozhodující. V souvislosti s realizací prodeje Pozemků dle čl. 8 této smlouvy bude jejich celková rozloha upřesněna postupem dle čl. 8 odst. 3 této smlouvy.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou dále následující stavby:

**budova bez čp/če – garáž na pozemku p.č. 94/2;**

**budova č.p. 458 – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/3;**

**budova bez čp/če – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/8;**

**budova bez čp/če – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/10;**

**budova bez čp/če – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/11;**

**budova bez čp/če – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/12;**

**budova č.p. 389 – stavba občanského vybavení, na pozemku p.č. 104/15;**

vše, s výjimkou budovy garáže na pozemku parc. č. 94/2, která není zapsána v katastru nemovitostí, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na listu vlastnictví č. 168 vedeném pro katastrální území Opava-Město, obec Opava (dále jen „Budovy“). Pronajímatel je jediným vlastníkem Budov.

3. Stav Pozemků a Budov bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí Pozemků a Budov, který bude v den předání podepsán odpovědným zástupcem nájemce a pronajímatele. Zápis bude pořízen ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran této smlouvy obdrží po jednom vyhotovení. Pronajímatel se zavazuje předat Pozemky a Budovy nájemci do užívání nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. V případě, že pronajímatel nepředá nájemci Pozemky a Budovy nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy, nebude Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné sjednané v článku 5 této smlouvy, a to až do doby předání Pozemků a Budov nájemci.
4. Pronajímatel prohlašuje, že Pozemky a Budovy ani jakákoli jejich část ke dni účinnosti této smlouvy nebudou zatíženy žádným právem třetí osoby věcné či osobní povahy, zejména pak, že k Pozemkům a Budovám nebude zřízeno jakékoliv právo odpovídající věcnému břemeni, zástavní právo či jiná služebnost a že k Pozemkům, Budovám ani jakékoli jejich části nebude zřízeno nájemní či jiné užívací právo třetí osoby ani žádné takové právo nebude přetrvávat. Pronajímatel prohlašuje, že žádná z Budov nacházejících se na Pozemcích není předmětem památkové ochrany.
5. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že je oprávněn pronajmout Pozemky a Budovy nájemci, zvláště pak, že k tomu obdržel nezbytné souhlasy orgánů města Opavy a že byl před uzavřením této smlouvy dodržen postup stanovený zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Pronajímatel dále prohlašuje, že v nakládání s Pozemky a Budovami není nikterak omezen rozhodnutím soudu, správcem daně ani jiným orgánem a že není vázán dříve zřízeným předkupním právem k Pozemkům a Budovám.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Pozemky, Budovy ani jakákoli jejich část nejsou kontaminovány jakýmkoli toxickými nebo obdobnými nebezpečnými látkami.

### čl. 3 Účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených pronajímá nájemci Pozemky a Budovy a nájemce je od pronajímatele do nájmu přebírá. Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 168 pro katastrální území Opava – Město, obec Opava, tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Snímek z katastrální mapy, na kterém jsou Pozemky zachyceny, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Pozemky jsou nájemci pronajímány za účelem výstavby a provozu nákupního a zábavního centra (dále jen „**Nákupní a Zábavní Centrum**“) tak, jak je podoba a velikost Nákupního a Zábavního Centra specifikována v Příloze č. 2 této smlouvy a jak bude blíže popsáno v dokumentaci sloužící jako podklad k vydání stavebního povolení. V souladu s účelem nájmu je pak nájemce na Pozemcích oprávněn provést výstavbu Nákupního a Zábavního Centra a spolu s výstavbou Nákupního a Zábavního Centra provést i výstavbu dalších souvisejících staveb, vše dle výše uvedené přílohy č. 2 této smlouvy. Veškeré takto vystavěné budovy nabude nájemce do svého vlastnictví. Nájemce je oprávněn předpokládanou podobu a velikost Nákupního a Zábavního Centra zachycenou v příloze č. 2 této smlouvy v průběhu přípravy výstavby jakož i v průběhu samotné výstavby Nákupního a Zábavního Centra změnit pouze po předchozím souhlasu pronajímatele zastoupeným odborem hlavního architekta a územního plánu Magistrátu města Opavy.

3. Budovy jsou nájemci pronajímány za účelem přenechání Budov nebo jejich částí třetím osobám do užívání (do podnájmu) a za účelem následné demolice Budov nájemcem. Pronajímatel se tímto zavazuje, že nejpozději do 30 dnů poté co obdrží písemnou žádost nájemce, ne však dříve, než nabude právní moci příslušné územní rozhodnutí o povolení umístění staveb Nákupního a Zábavního Centra, udělí nájemci písemný souhlas k demolici (odstranění) Budov nacházejících se na Pozemcích, tak aby mohl nájemce zahájit výstavbu Nákupního a Zábavního Centra. Veškeré práce spojené s demolicí Budov bude zajišťovat nájemce a veškeré náklady spojené s demolicí Budov bude hradit nájemce vlastním nákladem. Pronajímatel se tímto zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost potřebnou k vydání úředního rozhodnutí o povolení demolice (odstranění) Budov.
4. Pronajímatel tímto potvrzuje, že prozkoumal přílohu č. 2 této smlouvy tj. specifikaci podoby a velikosti Nákupního a Zábavního Centra a že tato příloha plně splňuje požadavky a představy pronajímatele.
5. Pronajímatel tímto prohlašuje, že účel nájmu stanovený v tomto článku je plně v souladu s platným územním plánem města Opava, tj. s územním plánem schváleným zastupitelstvem města Opavy dne 22.6.1998, a že tento územní plán není třeba pro realizaci sjednaného účelu nájmu jakýmkoli způsobem měnit a/nebo doplňovat.
6. Nájemce je oprávněn přenechat Pozemky nebo jejich část třetí osobě do užívání (do podnájmu) i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na dobu od předání Pozemků do dne zahájení výstavby Nákupního a Zábavního Centra. Nájemce je oprávněn přenechat Budovy nebo jejich části třetí osobě do užívání (do podnájmu) i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na dobu od Předání Budov do dne zahájení demolice Budov.
7. Nájemce se zavazuje Pozemky a Budovy užívat výhradně k výše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce účel nájmu měnit.
8. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy podá k příslušnému stavebnímu úřadu návrh na vydání územního rozhodnutí o povolení umístění staveb Nákupního a Zábavního Centra. Nájemce se zavazuje, že podkladem pro vydání uvedeného územního rozhodnutí bude, mimo jiné, projektová dokumentace schválená pronajímatelem zastoupeným odborem hlavního architekta a územního plánu Magistrátu města Opavy, a to minimálně na úrovni návrhu objemové studie uvažované výstavby Nákupního a Zábavního Centra.
9. Nájemce se zavazuje realizovat a dokončit výstavbu Nákupního a Zábavního Centra do 5 (pěti) let od nabytí účinnosti této smlouvy tak, aby nejpozději do 5 (pěti) let od nabytí účinnosti této smlouvy mohl požádat příslušný stavební úřad o vydání kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání staveb Nákupního a Zábavního Centra.
10. Smluvní strany se dohodly, že lhůty uvedené v odst. 8 a 9 tohoto článku se prodlužují v případě nutnosti zpracování dokumentace posouzení vlivu stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, o dobu zpracování příslušné dokumentace, včetně projednávání zpracované dokumentace a vydání konečného rozhodnutí příslušným správním orgánem.
11. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel nenabude nejpozději do 1.9. 2007 od České republiky do svého vlastnictví Pozemek p.č. 98/1 v k.ú. Opava - Město, lhůty uvedené v odst. 8 a 9 tohoto článku se prodlužují o dobu od 1.9.2007 do doby nabytí Pozemku p.č. 98/1 v k.ú. Opava - Město do vlastnictví pronajímatele.

případě souběžného splnění obou podmínek uvedených v odst. 10 a 11 tohoto článku pro prodloužení lhůt uvedených v odst. 8 a 9 tohoto článku se doby prodloužení nesčítají a uplatní se pouze prodloužení lhůt do doby delší.

#### čl. 4 Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, s účinností od 1.12. 2006 do 1.12.2011.

Smluvní strany se dohodly, že sjednaná doba nájmu se automaticky prodlužuje:

- a) v případě nutnosti zpracování dokumentace posouzení vlivu stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, a to o dobu zpracování příslušné dokumentace, včetně projednávání zpracované dokumentace a vydání konečného rozhodnutí příslušným správním orgánem;
  - b) pokud pronajímatel nenabude nejpozději do 1.9.2007 od České republiky do svého vlastnictví Pozemek p.č. 98/1 v k.ú. Opava - Město, a to o dobu od 1.9.2007 do okamžiku nabytí Pozemku p.č. 98/1 v k.ú. Opava - Město do vlastnictví pronajímatele.
2. Nájemní vztah lze ukončit za podmínek stanovených platnou právní úpravou. Nájemní vztah rovněž končí dohodou obou smluvních stran, zánikem kterékoliv ze smluvních stran bez právního nástupce, zánikem předmětu nájmu nebo v případě, že se nájemce stane vlastníkem předmětu nájmu. Zánikem nájemního vztahu zaniká i dohoda smluvních stran o budoucí koupi Pozemků uvedená v čl.8 této smlouvy.
  3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud pronajímatel prodá bez souhlasu nájemce Pozemky a/nebo Budovy nebo jejich část třetí fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude oprávněn od této smlouvy odstoupit také v případě, že se kterékoli z prohlášení pronajímatele uvedených v čl. 2 odst. 4, 5, a 6 této smlouvy ukáže jako podstatným způsobem zavádějící a/nebo nepravdivé, pokud pronajímatel nezjedná nápravu ani do třiceti dnů poté, co obdrží písemné upozornění nájemce na možnost odstoupení od této smlouvy.
  4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud nájemce nepodá ve lhůtě, včetně jejího případného prodloužení v souladu s touto smlouvou, a za podmínek uvedených v čl. 3 odst. 8 této smlouvy návrh na vydání územního rozhodnutí o povolení umístění staveb Nákupního a Zábavního Centra.

#### čl. 5 Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání Pozemků a Budov nájemné ve výši **15 Kč/m2 výměry Pozemků/rok** (slovy: patnáct korun českých za jeden metr čtvereční výměry Pozemků za jeden rok), tedy roční nájemné ve výši celkem **129 285,-- Kč** (slovy: jedno sto dvacet devět tisíc dvě stě osmdesát pět korun českých). Sjednaná výše nájemného tedy zahrnuje i nájemné za pronájem Budov. Nájemce je povinen hradit pronajímateli sjednané nájemné ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Celkové roční nájemné dle odst. 1 tohoto článku je splatné na výše vedený účet pronajímatele u České spořitelny, a.s. ve čtyřech splátkách po **32 321,25 Kč** (slovy: třicet dva tisíce tři sta dvacet jedna a 25/100 korun českých) vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí daného roku, tedy do 5.1., 5.4., 5.7., 5.10. daného roku, vždy však na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručeného nájemci.
3. První splátku nájemného v poměrné výši za období od účinnosti této smlouvy do konce příslušného kalendářního čtvrtletí uhradí nájemce pronajímateli v termínu a spolu s následující čtvrtletní splátkou.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné placené prostřednictvím banky je uhrazeno až připsáním nájemného na účet pronajímatele u jeho banky. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem. Přeplatek nájemného při ukončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci.
5. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté nájemné řádně a včas. V případě nedodržení termínu splatnosti nájmu je Nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., případně jiným předpisem platným v době vzniku takového prodlení.
6. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli po splatnosti sjednané nájemné ani do 14 (čtrnácti) dnů po písemné výzvě doručené pronajímatelem nájemci, bude se jednat o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel bude mít právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením podle tohoto odstavce nedochází ke zrušení této smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Pozemků a Budov si bude po celou dobu nájemního vztahu zajišťovat sám a na vlastní náklady nájemce.

## čl. 6 Práva a povinnosti stran

Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání Pozemků a Budov. Pronajímatel se zavazuje k řádnému a včasnému plnění svých povinností dle této smlouvy, poskytovat Nájemci součinnost při naplňování a uskutečňování účelu nájmu, včetně, ale bez omezení pouze na ně, včasného vydávání povolení a poskytování souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy a nájemcem potřebných k získání územního rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí ohledně Nákupního a Zábavního Centra. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci součinnost při naplňování a uskutečňování účelu nájmu dle této smlouvy také ve vztahu k pozemku p.č. 98/1 v k.ú. Opava-Město, a to zejména při komunikaci s Českou republikou jakožto vlastníkem pozemku p.č. 98/1 v k.ú. Opava-Město.

2. Nájemce je po předchozí dohodě s pronajímatelem povinen umožnit bezplatný vstup na Pozemky a popř. vjezd na Pozemky zaměstnancům pronajímatele, a to za účelem kontroly způsobu jejich užívání.
3. Ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje uvést Pozemky do původního stavu a zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
4. Nájemce je povinen vyklidit Pozemky a Budovy k poslednímu dni nájemního vztahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Při nevyklizení Pozemků a Budov k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.
5. Nájemce přebírá po dobu od předání Pozemků a Budov do užívání odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně a hygienických předpisů na Pozemcích a v Budovách. Dále se zavazuje uhradit veškeré poplatky a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů z důvodů výlučně na straně nájemce a odstranit na vlastní náklady takto vzniklé škody. Pronajímatel tímto prohlašuje, že v době předání Pozemků a Budov budou tyto odpovídat výše uvedeným právním předpisům.
6. Stavební úpravy může nájemce provádět na předmětu nájmu pouze v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## čl. 7 Pozemek p.č. 98/1

1. Smluvní strany konstatují, že s pozemky p.č. 603, p.č. 104/7 a p.č. 98/2, katastrální území Opava-Město, obec Opava sousedí pozemek p.č. 98/1 – zahrada o výměře 180 m<sup>2</sup>, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Opava – Město, obec Opava (dále jen „**Pozemek p.č. 98/1**“). Vlastníkem Pozemku p.č. 98/1 je Česká republika a příslušnost hospodařit s Pozemkem p.č. 98/1 náleží Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 42/390 (dále jen „**Česká republika**“). Pronajímatel se tímto zavazuje vyvinout maximální možné úsilí směřující k tomu, aby pronajímatel nejpozději do 1.9.2007 nabyl od České republiky do svého vlastnictví Pozemek p.č. 98/1 a zavazuje se učinit všechny právní úkony nezbytné pro převod vlastnického práva k Pozemku p.č. 98/1 z České republiky do vlastnictví pronajímatele a dále učinit všechny úkony ve vztahu k České republice nezbytné k tomu, aby nájemce mohl naplnit účel nájmu stanovený v čl. 3 této smlouvy.
2. Pronajímatel se tímto zavazuje písemně informovat nájemce o skutečnosti, že nabyl od České republiky vlastnické právo k Pozemku p.č. 98/1, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů poté, co příslušný katastrální úřad svým rozhodnutím povolí uvedený vklad vlastnického práva k Pozemku p.č. 98/1.
3. Pronajímatel a nájemce se tímto zavazují, že nejpozději do 30 (třiceti) dnů poté, co příslušný katastrální úřad svým rozhodnutím povolí vklad vlastnického práva k Pozemku p.č. 98/1 z České republiky na pronajímatele, uzavřou nájemce a pronajímatel dodatek k této smlouvě, kterým bude Pozemek p.č. 98/1 pronajat nájemci (Pozemek tedy bude zahrnut do předmětu nájmu dle této smlouvy), a to za stejných podmínek jako je sjednáno v této smlouvě. V případě, že pronajímatel nenabude od České republiky do svého vlastnictví Pozemek p.č. 98/1 nejpozději do 1.9.2007, bude nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Uvedené právo odstoupit od této smlouvy však může nájemce uplatnit nejpozději ke dni nabytí Pozemku p.č. 98/1 pronajímatelem.
4. Smluvní strany prohlašují, že pokud pronajímatel nenabude vlastnické právo k Pozemku p.č. 98/1 a pokud následně pronajímatel nepronajme Pozemek p.č. 98/1 nájemci, jak je sjednáno výše, nebude možné naplnit účel nájmu sjednaný v čl. 3 této smlouvy, jelikož pokud nájemce nezíská do nájmu a následně do vlastnictví

zemek p.č. 98/1, nebude možno zahájit výstavbu Nákupního a Zábavního Centra.

## **čl. 8 Budoucí kupní smlouva**

Smluvní strany se tímto zavazují, že spolu uzavřou kupní smlouvu (pronajímatel jako prodávající a nájemce jako kupující) týkající se Pozemků, jejíž závazný návrh tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“). Smluvní strany se dále zavazují jednat o obsahu Kupní smlouvy.

Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 30 dnů poté, co pronajímatel obdrží od nájemce písemnou výzvu k uzavření Kupní smlouvy, kterou je nájemce oprávněn zaslat pronajímateli nejdříve po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání staveb Nákupního a Zábavního Centra.

3. Nájemce se tímto zavazuje, že nejpozději do 6 (šesti) měsíců poté, co dojde k předání Pozemků a Budov nájemci do užívání, nechá na vlastní náklad zpracovat geometrický plán, kterým bude z pozemku p.č. 603 – vodní plocha, katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, oddělena část pozemku, a to část tohoto pozemku označená v kopii katastrální mapy tvořící přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Oddělený Pozemek**“). Oddělený Pozemek bude předmětem převodu dle Kupní smlouvy. Smluvní strany se zavazují poskytnout si po vyhotovení geometrického plánu vzájemnou součinnost při zápisu Odděleného Pozemku jako samostatného pozemku do katastru nemovitostí.
4. Celková rozloha Pozemků jako předmětu koupě dle Kupní smlouvy činí 8 619 m<sup>2</sup>. Uvedená rozloha může být upravena po zhotovení výše uvedeného geometrického plánu pro Oddělený Pozemek o max. 10 m<sup>2</sup>.
5. Pronajímatel se tímto zavazuje, že ode dne uzavření této smlouvy až do uzavření Kupní smlouvy
  - 5.1. nepřevede bez předchozího písemného souhlasu nájemce vlastnictví k Pozemkům a/nebo Budovám ani k jejich libovolné části na třetí osobu, a to bez ohledu na právní formu takového převodu (tzn. to platí i pro případ nepeněžitýho vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti, dobrovolné dražby apod.),
  - 5.2. nepronajme bez předchozího písemného souhlasu nájemce třetí osobě Pozemky a/nebo Budovy ani k k jejich libovolnou část, vyjma případu kdy s tím nájemce udělí předchozí písemný souhlas,
  - 5.3. nezatíží bez předchozího písemného souhlasu nájemce Pozemky a/nebo Budovy ani k k jejich libovolnou část jakýmkoli věcným právem, ani obligačním předkupním právem.
6. V případě, že pronajímatel poruší kterýkoli ze svých závazků uvedených v předchozím odstavci, bude nájemce oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.

## **čl. 9 Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od této smlouvy se tato smlouva neruší od počátku, ale ruší se až okamžikem doručení písemného vyhození odstoupení druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn kdykoli i bez souhlasu pronajímatele postoupit a/nebo převést veškerá nebo jakákoli práva a povinnosti vyplývající pro nájemce z této smlouvy na jakoukoli třetí právnickou osobu ve vztahu ke které má mateřská společnost nájemce, společnost Plaza Centers (Europe) B.V., se sídlem Keizersgracht 239, 1016 EA, Amsterdam, Nizozemí, postavení ovládající osoby nebo se kterou tvoří nájemce koncern (holding) ve smyslu § 66 odst. 7 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění. Pronajímatel se tímto zavazuje poskytnout nájemci při takovém převodu nebo postoupení potřebnou součinnost.
4. Vůle města Opava uzavřít tuto smlouvu je dána usnesením zastupitelstva města Opava č. 505/27 ZM 06 odst. 1 písm. x) ze dne 29.6. 2006. Záměr města Opava pronajmout Pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy pod pořadovým č. 696/06 v době od 24.4. 2006 do 8.5. 2006. Záměr města Opava prodat Pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy pod pořadovým č. 850/06 v době od 22.5. 2006 do 5.6. 2006.
5. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti, zaslané druhé smluvní straně doporučeným dopisem, budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (např. převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za

úspěšného doručení zásilky.

změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků. Podepsané dodatky, vzestupně  
řazené, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

ato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom  
vyhotovení.

všechny přílohy této smlouvy jsou považovány za nedílnou součást této smlouvy.

Opavě dne. ... **24-07-2006**

**a pronajímatele a budoucího prodávajícího:**

Ing. Zbyněk Stanjara  
primátor



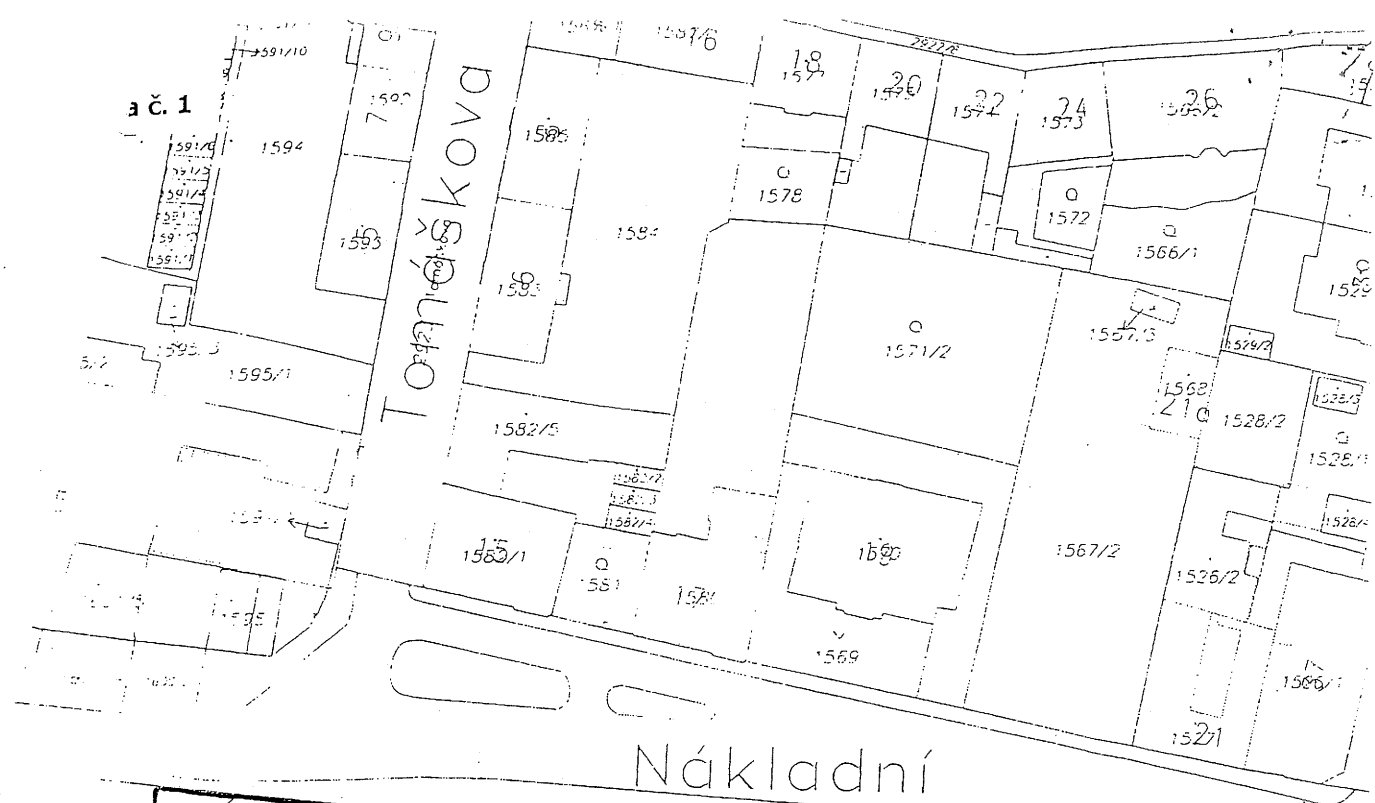
V dne.....

**Za nájemce a budoucího kupujícího:**

Luc Frans Marie Ronsmans  
jednatel

Tal Ben- Yehuda  
jednatel

- Přílohy: příloha č. 1 – snímek z katastrální mapy vymezující Pozemky jako předmět nájmu  
příloha č. 2 – studie vzhledu Nákupního a Zábavního Centra  
příloha č. 3 – závazný návrh Kupní smlouvy  
příloha č. 4 – výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 168

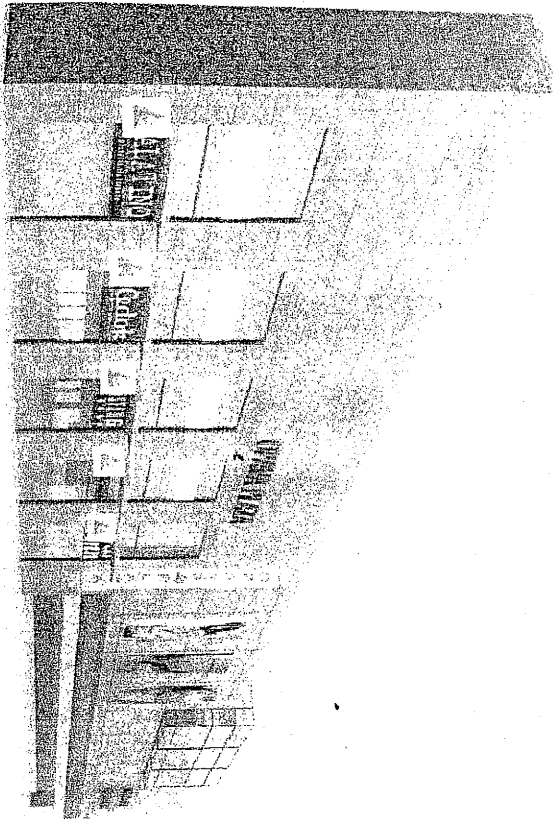


THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY

THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY

THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY

THE UNIVERSITY OF  
MICHIGAN LIBRARY



# OP'VA PLAZA - entertainment and shopping centre

ver. 31/03/06

## ALL FLOORS

Total floors area  
Lease area

|               |            |
|---------------|------------|
| supermarket   | 30 685 sqm |
| shop          | 15 045 sqm |
| anchor        | 1 020 sqm  |
| entertainment | 6 521 sqm  |
| cinema        | 4 316 sqm  |
| restaurant    | 1 305 sqm  |
| services      | 1 300 sqm  |
|               | 583 sqm    |
|               | 430 sqm    |
|               | 270 pcs    |

Parking

## LOWER GROUND FLOOR

Total area  
Lease area

|          |           |
|----------|-----------|
| shop     | 8 525 sqm |
| anchor   | 2 432 sqm |
| services | 1 702 sqm |
|          | 730 sqm   |
|          | 275 sqm   |
|          | 120 pcs   |

Parking

## UPPER GROUND FLOOR

Total area  
Lease area  
Parking

|  |           |
|--|-----------|
|  | 5 110 sqm |
|  | 0 sqm     |
|  | 150 pcs   |

## 1st FLOOR

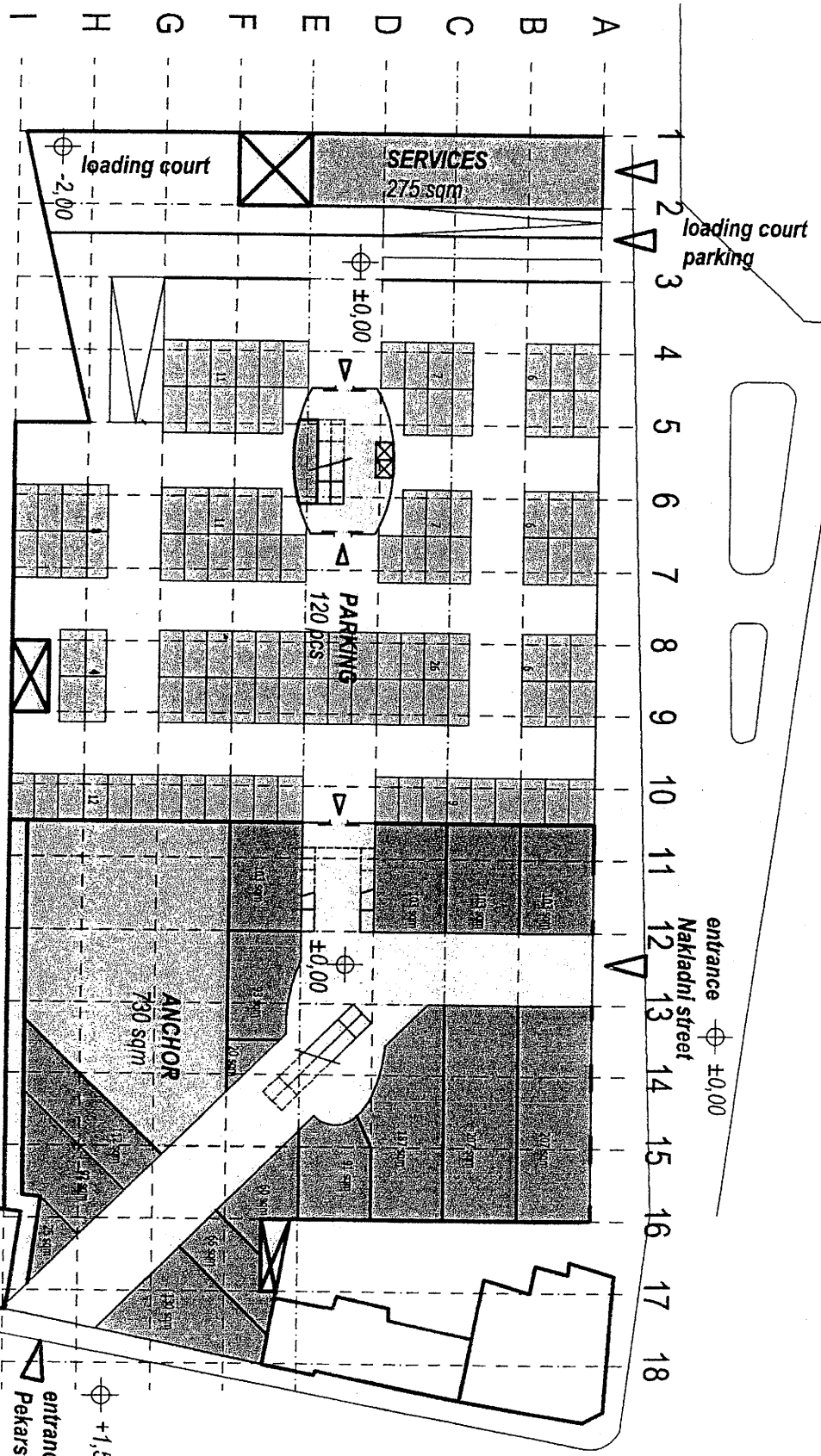
Total area  
Lease area

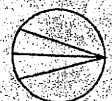
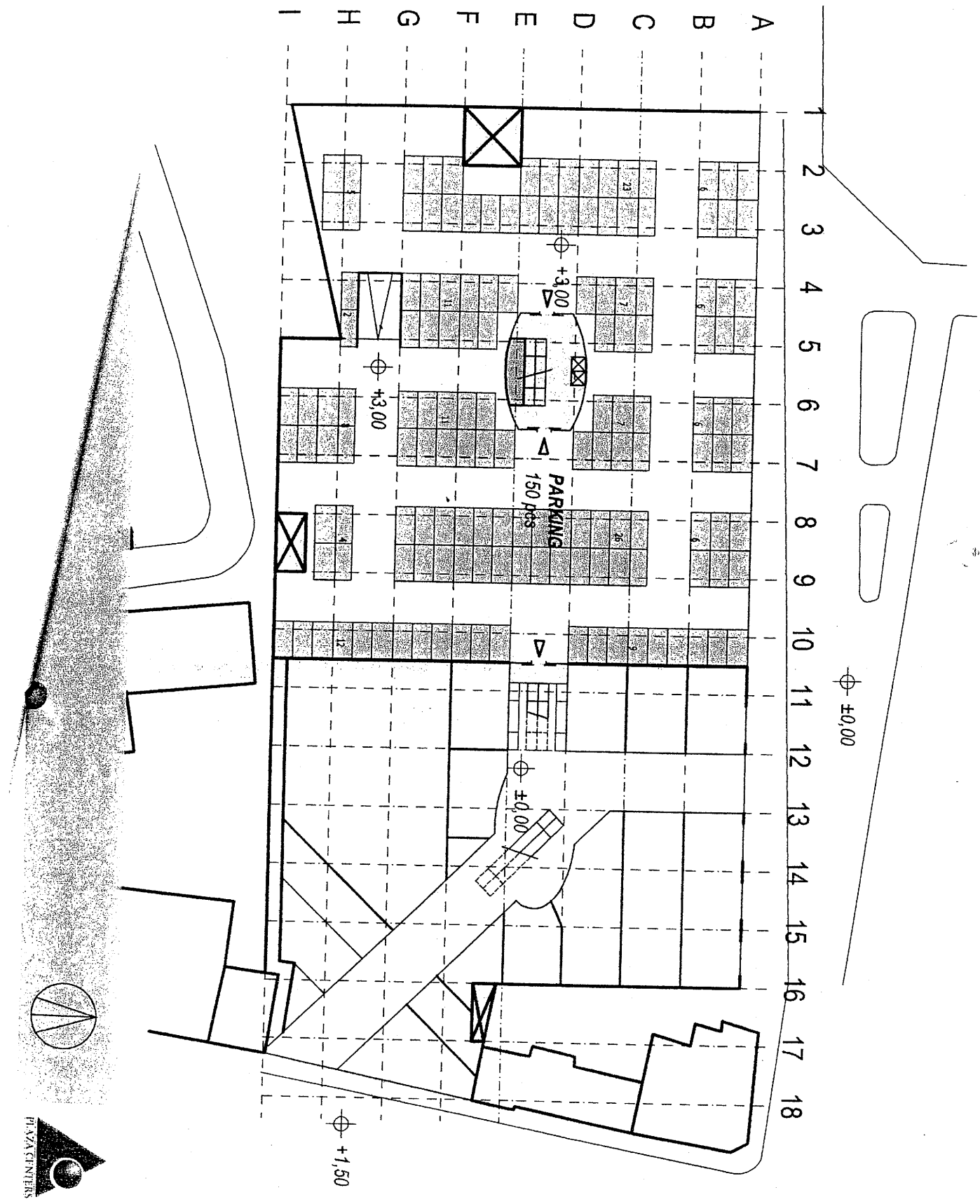
|             |           |
|-------------|-----------|
| supermarket | 8 525 sqm |
| shop        | 6 524 sqm |
| anchor      | 1 020 sqm |
|             | 3 229 sqm |
|             | 2 275 sqm |

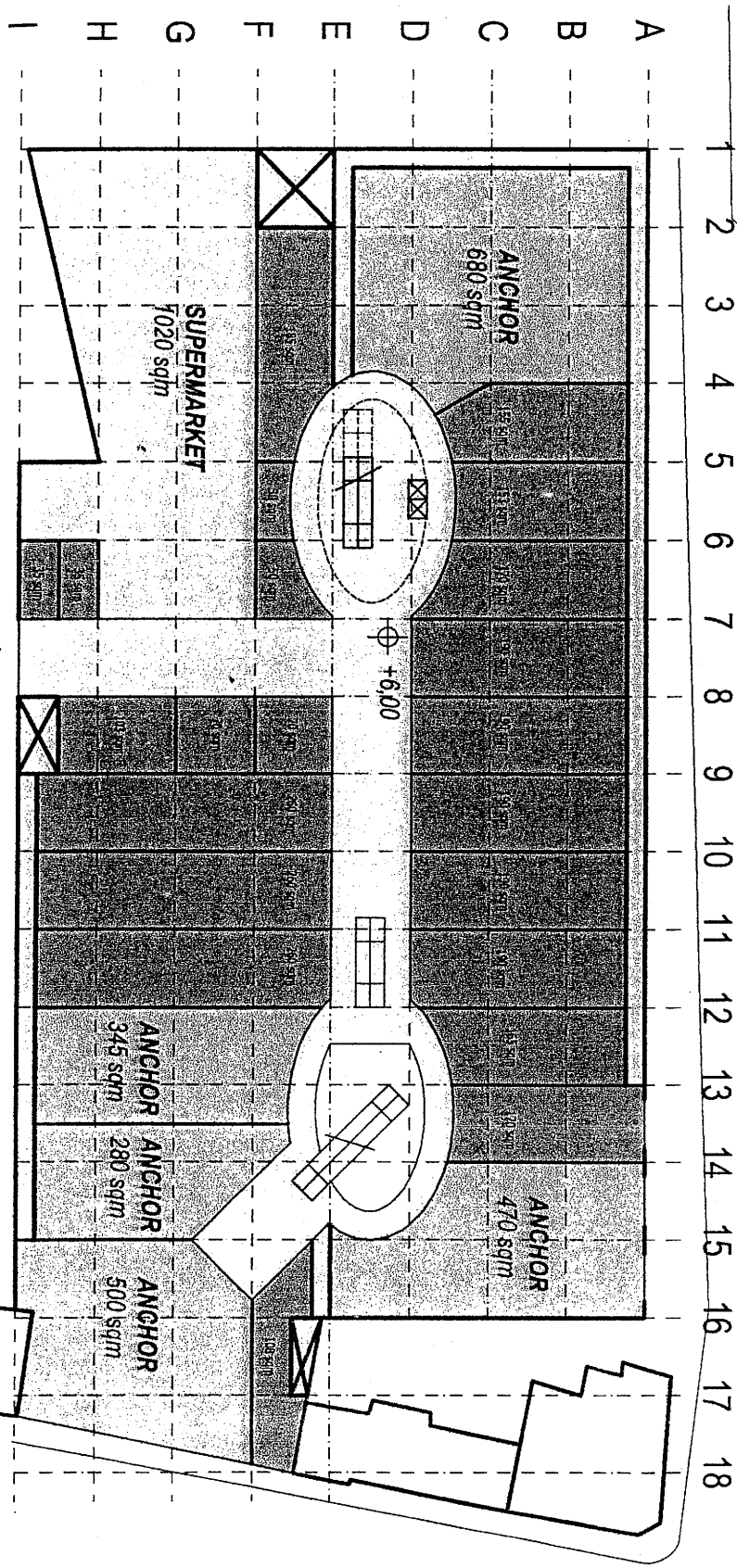
## 2nd FLOOR

Total area  
Lease area

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| shop                 | 8 525 sqm |
| anchor               | 6 089 sqm |
| entertainment-casino | 1 590 sqm |
| cinema               | 1 311 sqm |
| restaurant           | 1 305 sqm |
| services             | 1 300 sqm |
|                      | 583 sqm   |
|                      | 155 sqm   |

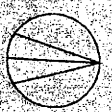
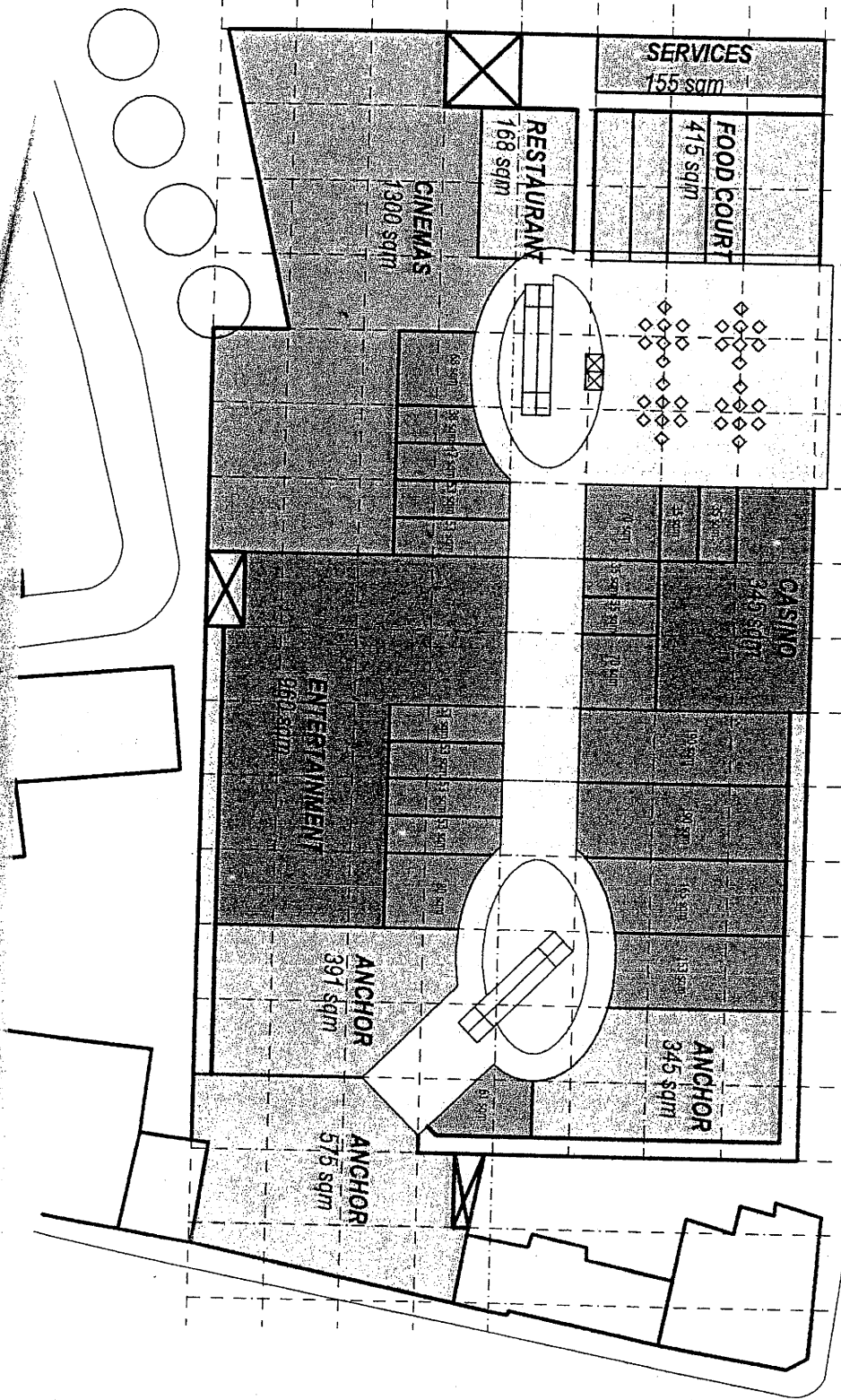


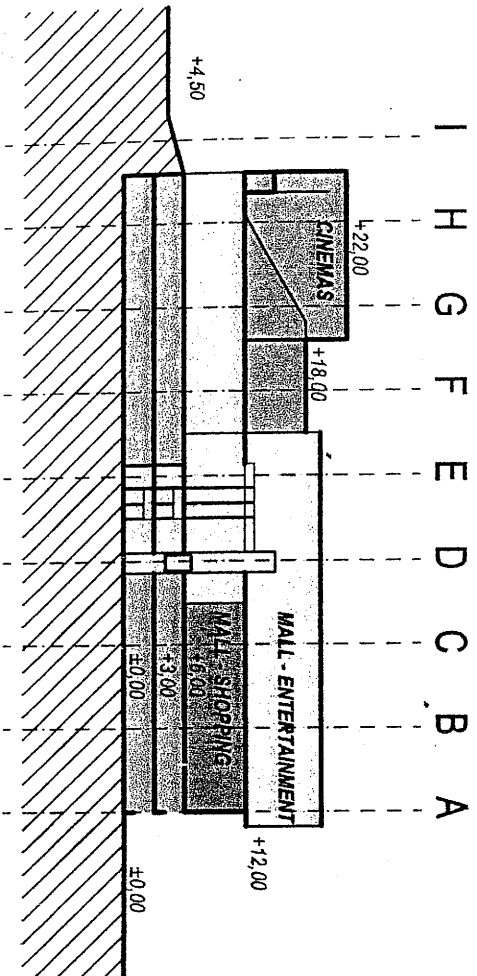
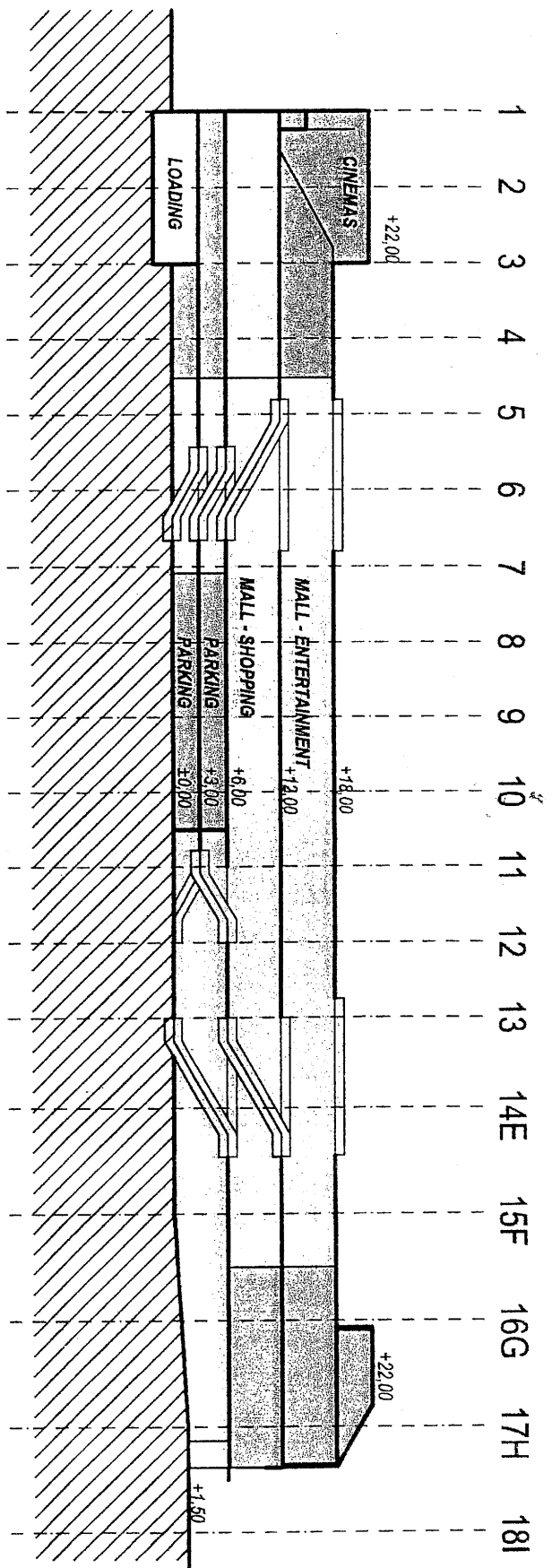




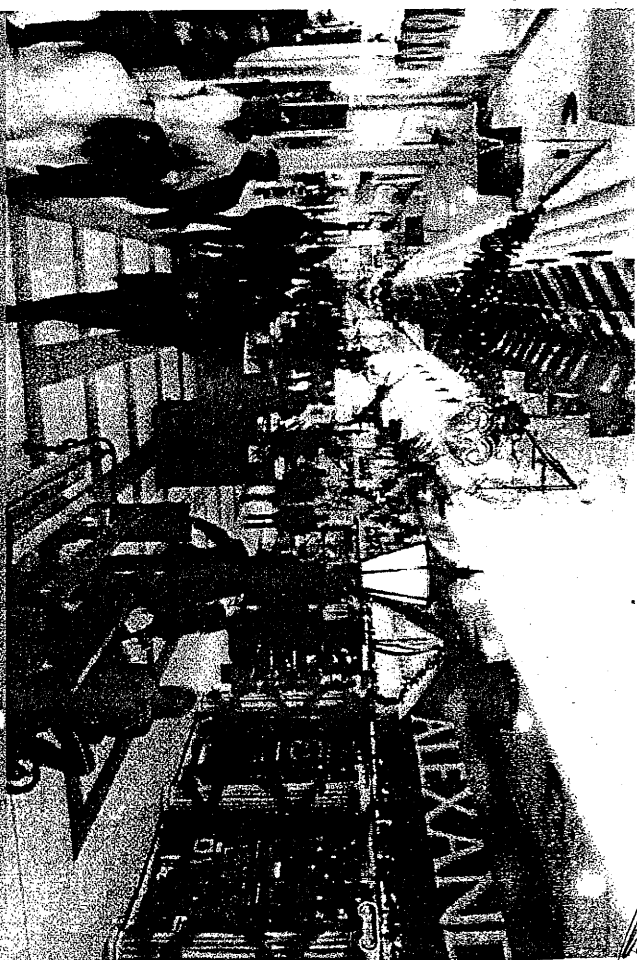
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18

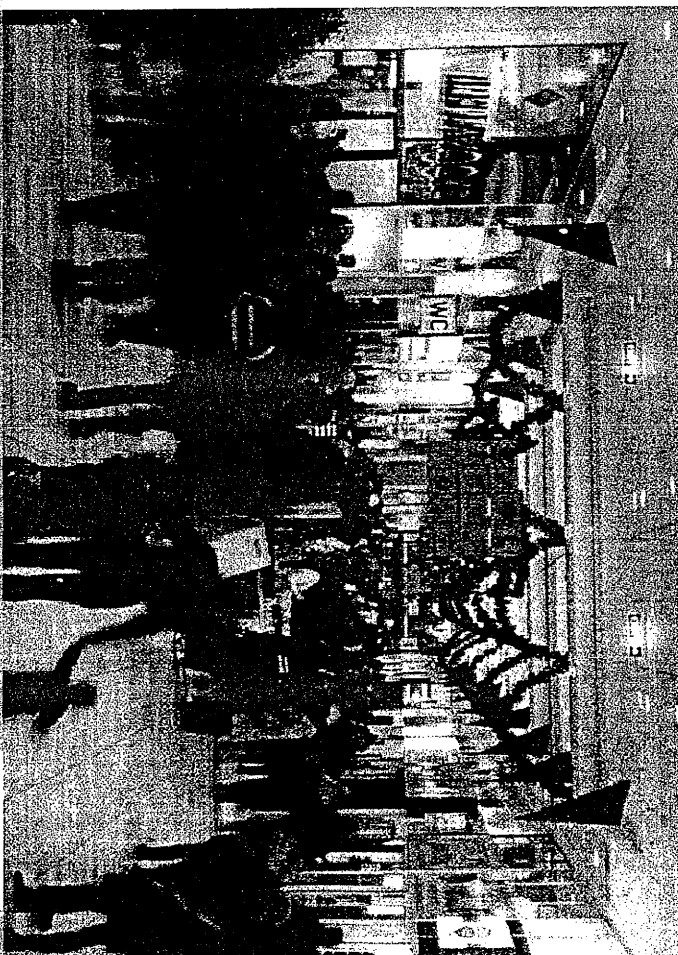




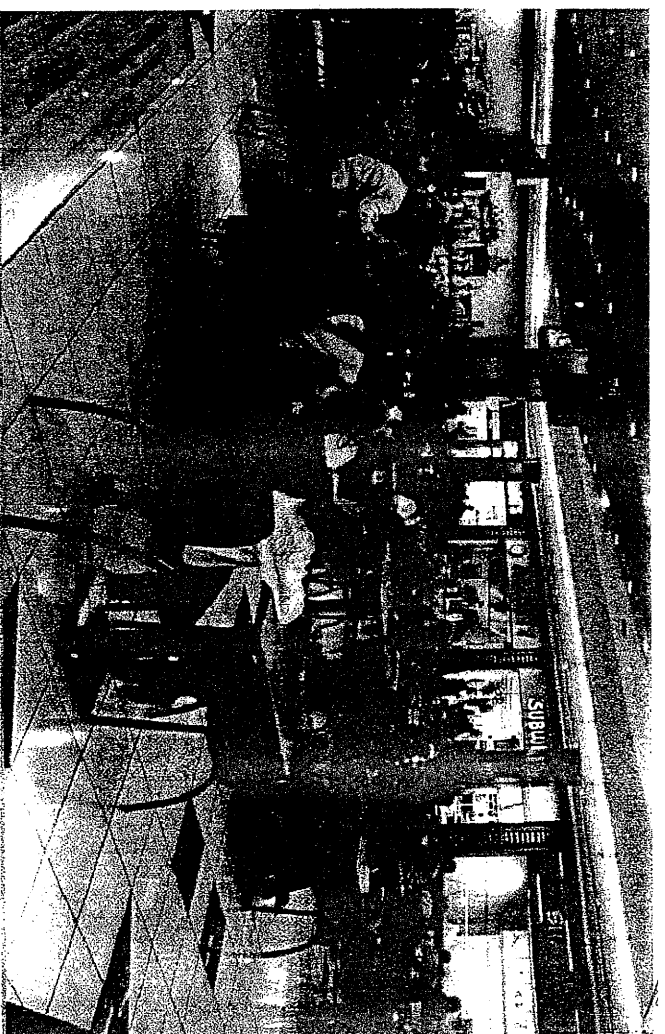
shops mall



shops mall

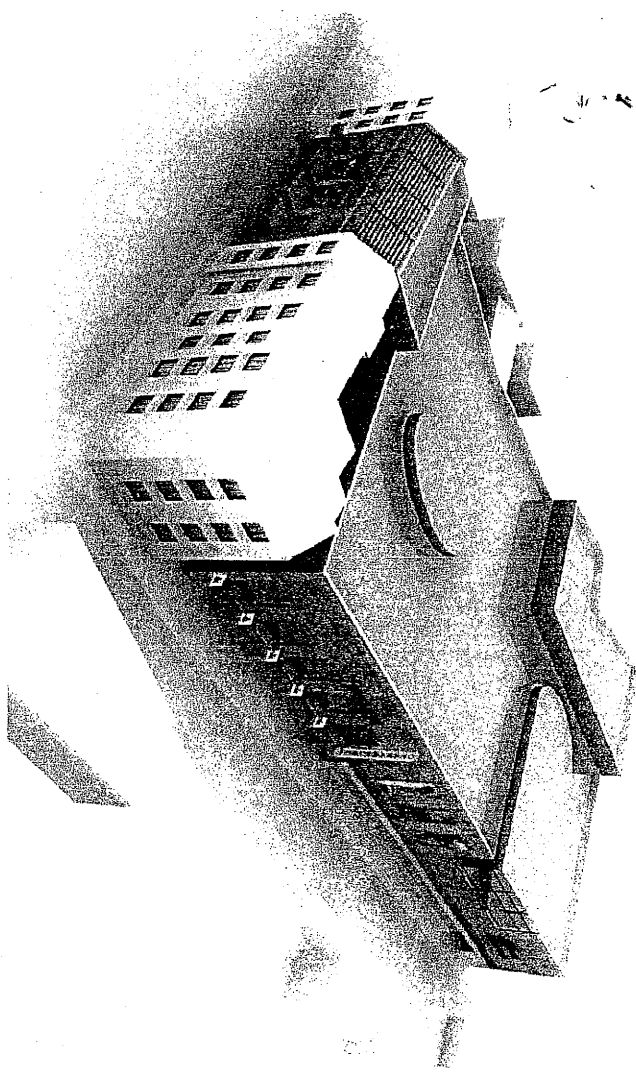
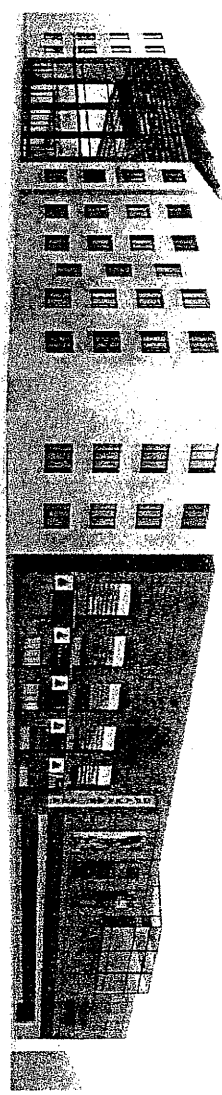
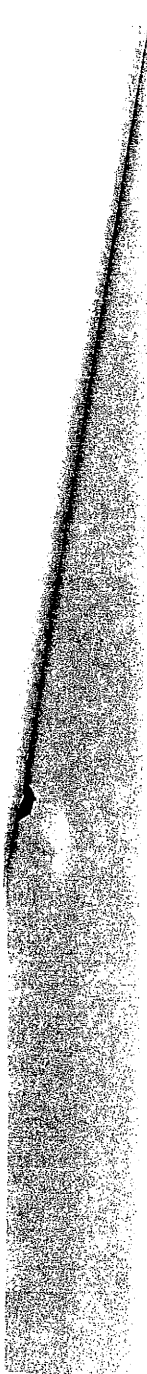


food court

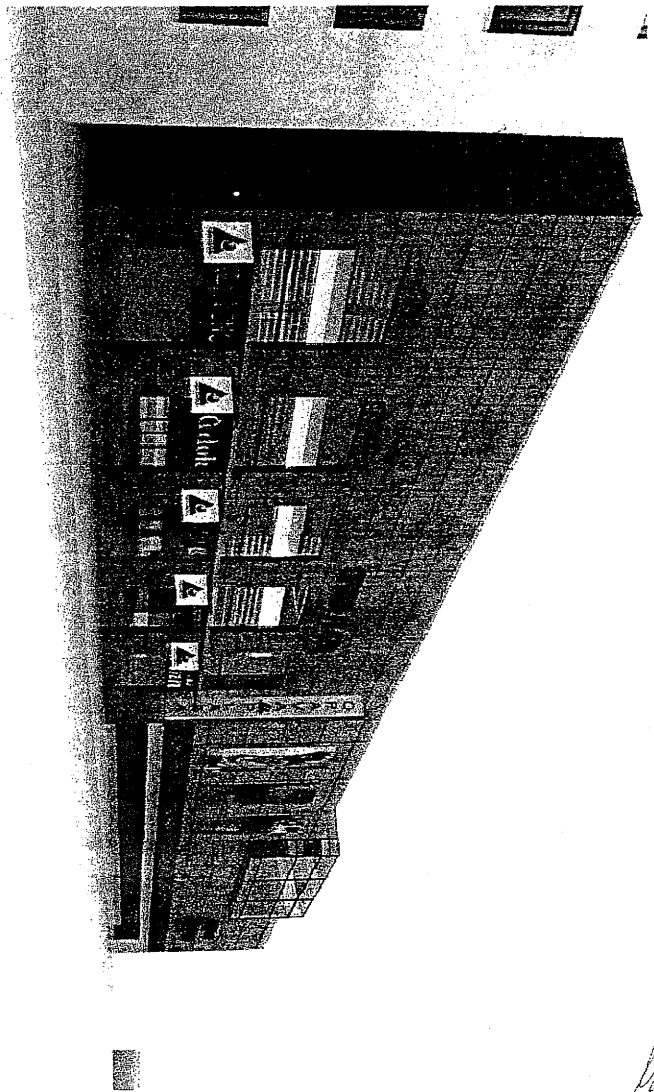
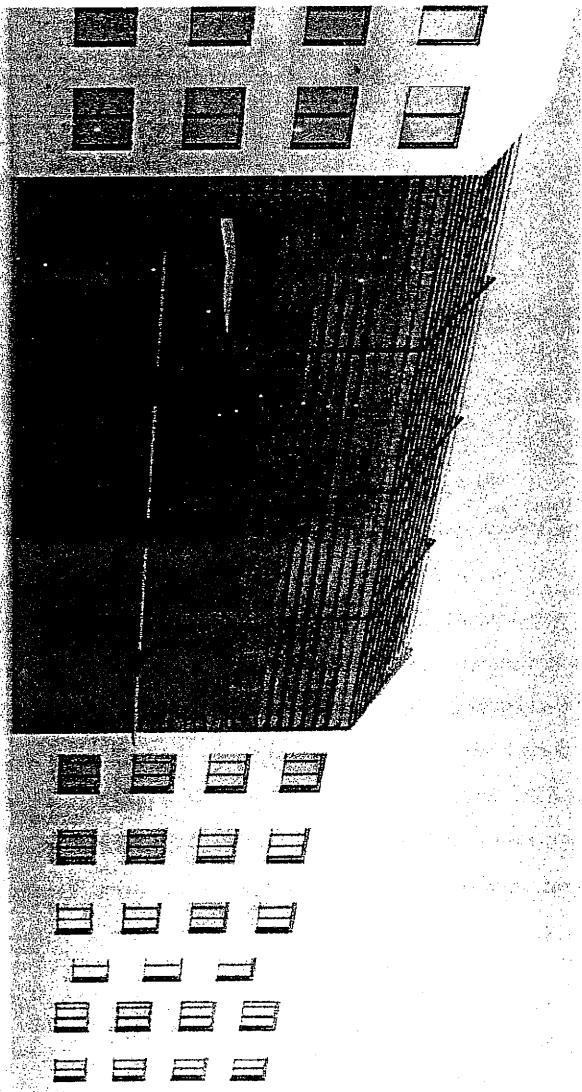


entertainment - fantasy park





Handwritten signature or initials.



# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 588 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## čl. 1 Smluvní strany

Budoucí prodávající:

**Statutární město Opava**

sídlo: Opava, Horní náměstí 69, PSČ 746 26

zastoupeno: Ing. Zbyněk Stanjura, primátor

**IČ: 00300535 DIČ: CZ00300535**

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava, číslo účtu: 19-1842619349/0800

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

Budoucí kupující:

**B1 Plaza s.r.o.**

sídlo: Praha 3, Strašnice, K Červenému dvoru 24/2132, PSČ 130 00

jednající: Luc Frans Marie Ronsmans, jednatel

Tal Ben-Yehuda, jednatel

**IČ: 26459507 DIČ: CZ26459507**

zapsána: Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83699

Bankovní spojení: číslo účtu:

(dále jen „budoucí kupující“)

## čl. 2 Předmět koupě

Budoucí prodávající je jediným vlastníkem následujících pozemků:

pozemek p.č. 94/1 – zahrada o výměře 224 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 94/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 97 – zahrada o výměře 196 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 98/2 – zahrada o výměře 225 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1534 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/7 – ostatní plocha o výměře 113 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 181 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3563 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 122 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/11 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 297 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/12 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/13 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 79 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 104/15 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 888 m<sup>2</sup>

pozemek p.č. 603 (může být označen novým parc. č.) - vodní plocha o výměře ..... (dle geometrického plánu č..... ze dne.....vyhotoveného..... a schváleného příslušným katastrálním úřadem dne ..... pod. čj., který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, byl tento pozemek oddělen od pozemku p.č. 603 – vodní plocha o výměře 501m<sup>2</sup>.

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnictví č. 168 vedeném pro katastrální území Opava – Město, obec Opava (dále jen „Pozemky“). Vlastníkem Pozemků je pronajímatel a jejich celková rozloha činí .....m<sup>2</sup>.

### čl. 3 Koupě a prodej

Prodávající tímto převádí na kupujícího vlastnické právo k Pozemkům. Kupující přijímá Pozemky do svého vlastnictví. Prodávající prodává kupujícímu Pozemky se všemi součástmi a s veškerým příslušenstvím. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za Pozemky sjednanou kupní cenu

### čl. 4 Kupní cena

1. Kupní cena Pozemků je stanovenou dohodou a činí 2 500,-- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých) za jeden metr čtvereční Pozemků plus 5 000 000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Celková kupní cena tedy činí ..... Kč (slovy: ..... korun českých) – bude doplněno po stanovení přesné výměry geometrickým plánem (dále jen „Kupní Cena“).
2. Smluvní strany konstatují, že před uzavřením této smlouvy složil Kupující na základě smlouvy o úschově s (advokátem, notářem, bankou) (dále jen „Schovatel“) Kupní Cenu do úschovy Schovatele, a to na bankovní účet Schovatele č. .... vedený u ....., a to na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi kupujícím, prodávajícím a Schovatelem. Veškeré náklady spojené se zajištěním Kupní Ceny dle této smlouvy hradí kupující.
3. V souladu se smlouvou uzavřenou mezi kupujícím, prodávajícím a Schovatelem vyplatí Schovatel částku Kupní Ceny prodávajícímu nejpozději do 10 dnů poté, co budou Schovateli kupujícím nebo prodávajícím předloženy obě tyto listiny:
  - 3.1. originál nebo úředně ověřená kopie této kupní smlouvy opatřené otiskem intabulační doložky příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí
  - 3.2. výpis z katastru nemovitostí vystavený příslušným katastrálním úřadem týkající se Pozemků na kterém bude kupující uveden jako výlučný vlastník Pozemku, v jehož části „C“ nebude uvedeno jakékoli věcné právo jakékoli třetí osoby jehož právní účinky by vznikly v souladu s vůlí prodávajícího před právními účinky vkladu vlastnického práva kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí, vyjma věcného břemene zřízeného na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - V3 5588/1998 ze dne 20.10. 1998, právní účinky vkladu ke dni 3.12. 1998, které zatěžuje část pozemku parc. č. 603 v k.ú. Opava – Město, a to od ul. Pekařská po hranici parc. č. 93 s hranicí parc. č. 104/9, vše v k.ú. Opava – Město, a v jehož části „D“ nebude uvedena žádná skutečnost, která by mohla do budoucna jakkoliv ohrozit nebo omezit výkon vlastnických práv kupujícího k Pozemkům a k jejímž zápisu zavedl příčinu prodávající, a to jak svým vědomým chováním tak i nečinností nebo opomenutím.

## čl. 5 Prohlášení stran

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy jsou Pozemky prosty jakýchkoli faktických a právních vad, zejména zástavních práv, práv odpovídajících věcným břemenům, vyjma věcného břemene zřízeného na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - V3 5588/1998 ze dne 20.10. 1998, právní účinky vkladu ke dni 3.12. 1998, které zatěžuje část pozemku parc. č. 603 v k.ú. Opava – Město, a to od ul. Pekařská po hranici parc. č. 93 s hranicí parc. č. 104/9, vše v k.ú. Opava – Město, že nebyla uzavřena jakákoliv smlouva o předkupním právu k Pozemkům s věcnými účinky, že Pozemky nebyly na základě prohlášení vkladatele vloženy do základního kapitálu jakékoli obchodní společnosti a že byly splněny veškeré daňové povinnosti týkající se Pozemků.
2. Strany prohlašují, že Pozemky byly prodávajícím kupujícímu předány již před uzavřením této smlouvy, a to dne .....

## čl. 6 Závěrečná ustanovení

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětným pozemkům vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, přičemž právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Tato smlouva je účinná dnem podepsání oběma smluvními stranami a od tohoto okamžiku jsou tyto svými smluvními projevy vázány.
2. Daň z převodu nemovitostí uhradí prodávající a správní poplatek za vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava uhradí kupující.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 6-ti stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Čtyři vyhotovení jsou určena Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, po jednom obdrží prodávající a kupující.
4. Prodej Pozemků za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Zastupitelstvem Statutárního města Opavy dne ..... č. usnesení ..... ZM 06 nadpoloviční většinou hlasů všech členů zastupitelstva.
5. Záměr prodat Pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy pod pořadovým č. .... v období od ..... do .....

V ..... dne

Za kupujícího:

V Opavě dne

Za prodávajícího:

-----  
**B1 Plaza s.r.o.**

-----  
**Statutární město Opava**

-----  
**B1 Plaza s.r.o.**

: 3806 Opava

Obec: 505927 Opava

PŘÍLOHA č. 4

: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Právník, jiný oprávněný                                                | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Právnícké právo<br>Městský úřad Opava, Horní náměstí 69, Opava, 746 26 | 00300535      |       |

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku               | Způsob využití            | Způsob ochrany        |
|---------|-------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 94/1    | 224         | zahrada                    |                           | zemědělský půdní fond |
| 94/2    | 77          | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 97      | 196         | zahrada                    |                           | zemědělský půdní fond |
| 98/2    | 225         | zahrada                    |                           | zemědělský půdní fond |
| 104/1   | 34          | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/3   | 1534        | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/4   | 153         | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr             |                       |
| 104/5   | 190         | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr             |                       |
| 104/7   | 113         | ostatní plocha             | ostatní komunikace        |                       |
| 104/8   | 181         | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/9   | 3563        | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr             |                       |
| 104/10  | 122         | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/11  | 297         | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/12  | 324         | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 104/13  | 79          | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr             |                       |
| 104/15  | 888         | zastavěná plocha a nádvoří |                           |                       |
| 603     | 501         | vodní plocha               | vodní tok v korytě umělém |                       |

## Budovy

| Typ budovy      | Část obce, č. budovy | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele |
|-----------------|----------------------|----------------|----------------|------------|
| Město, č.p. 389 |                      | obč.vyb.       |                | 104/15     |
| Město, č.p. 458 |                      | obč.vyb.       |                | 104/3      |
| bez čp/če       |                      | obč.vyb.       |                | 104/8      |
| bez čp/če       |                      | obč.vyb.       |                | 104/10     |
| bez čp/če       |                      | obč.vyb.       |                | 104/11     |
| bez čp/če       |                      | obč.vyb.       |                | 104/12     |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Adresa: 3806 Opava

Obec: 505927 Opava

Parcela: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 168

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu

závězení pro

Povinnost k

Věcné břemeno (podle  
listiny)ze dne 20.10.1998. Právní účinky vkladu ke dni 3.12.1998.  
Ve prospěch všech vlastníků p.č. 92 s domem čp. 408 a p.č.  
93 právo průchodu a přístupu pěších, průjezdu osobních  
vozidel.

Budova: Město, č.p. 408

Parcela: 603

Z-100004/1999-806

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5588/1998

POLVZ:4/1999

Z-100004/1999-806

Věcné břemeno (podle  
listiny)ze dne 20.10.1998. Právní účinky vkladu ke dni 3.12.1998.  
Ve prospěch všech vlastníků p.č. 92 s domem čp. 408 a p.č.  
93 právo průchodu a přístupu pěších, průjezdu osobních  
vozidel.

Parcela: 92

Parcela: 603

Z-100004/1999-806

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5588/1998

POLVZ:4/1999

Z-100004/1999-806

• Věcné břemeno (podle  
listiny)ze dne 20.10.1998. Právní účinky vkladu ke dni 3.12.1998.  
Ve prospěch všech vlastníků p.č. 92 s domem čp. 408 a p.č.  
93 právo průchodu a přístupu pěších, průjezdu osobních  
vozidel.

Parcela: 93

Parcela: 603

Z-100004/1999-806

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5588/1998

POLVZ:4/1999

Z-100004/1999-806

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

• Záznam pro další řízení

ZDŘ 2/1998 - nezaměřená přístavba

Budova: bez čp/če na parc.  
104/10

Z-7623/2004-806

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

• Smlouva kupní ze dne 09.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2005.

V-6997/2005-806

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

RČ/IČO: 00300535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]