

Smlouva o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OZ)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451, plátce DPH
bankovní spojení: [REDAKCE]

konstantní symbol: 308

variabilní symbol: [REDAKCE]

(dále též jen jako **Budoucí prodávající**)

a

Linkcity Czech Republic a.s.

se sídlem Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9
zastoupena:
Ing. Zdeňkem Pokorným, předsedou představenstva a Clementem de Lageneste, členem představenstva
IČO: 270 71 316
DIČ: CZ27071316, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11723
Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále též jen jako **Budoucí kupující**)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně také jako **Smluvní strany**)

Obsah Smlouvy

čl. I Preambule

1. Tato Smlouva o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení je uzavírána v souladu se záměrem Budoucího prodávajícího prodat nemovité věci v lokalitě ul. Stodolní, Porážková, Masná ve vlastnictví Budoucího prodávajícího a výzvy k podání nabídek na koupi nemovitých věcí za účelem jejich zástavby, o němž rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy svým usnesením č. 1567/ZM1822/25 ze dne 15.9.2021, za účelem zástavby pozemků, a dále na základě nabídky Budoucího kupujícího z listopadu 2021, kterou Budoucí kupující vyjádřil zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem za účelem jejich budoucí zástavby (dále také **Nabídka**). Nabídka tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Budoucí prodávající má zájem na využití nemovitých věcí v souladu s platným Územním plánem města Ostravy, v souladu s Nabídkou Budoucího kupujícího a za tím účelem uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení (dále také **Smlouva**).

2. Účelem uzavření této Smlouvy je sjednání smluvních podmínek pro budoucí převod předmětu budoucí koupě, který je blíže popsán v čl. II odst. 2 této Smlouvy, za účelem výstavby multifunkční budovy s obchodním parterem, prostory pro bydlení a aktivní odpočinek, a to
- za současného dodržení Regulačních podmínek pro zástavbu bloku Rezidence Stodolní, ul. Porážková, Masná, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy, a
 - v souladu s Nabídkou Budoucího kupujícího, přičemž výstavba bude odpovídat textové části architektonického řešení záměru dle Nabídky a bude zahrnovat minimálně 7 000 m² rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy) a minimálně 1 200 m² komerčních ploch (prodejní podlahové plochy) (dále také **Objekt**).

Záměr Budoucího kupujícího specifikovaný v tomto odstavci je dále označován také jako **Projekt**.

čl. II

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují spolu za podmínek sjednaných touto Smlouvou uzavřít Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení na koupi nemovitých věcí, blíže specifikovaných v odst. 2 tohoto článku (dále jen **Budoucí smlouva**).
2. Předmětem převodu podle Budoucí smlouvy je předmět budoucí koupě, který tvoří nemovité věci v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (lokalita ul. Stodolní, Porážková, Masná), včetně všech součástí a příslušenství, a to:
- pozemek parc.č. 1942/12, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3204, obč. vyb. (příslušenství tvoří vodovodní přípojka, přípojka elektřiny, kanalizační přípojka dešťová a splašková)
 - pozemek parc. č. 1948

(dále jen **Pozemky**).

Předmět převodu je blíže popsán ve Znaleckém posudku č. 359-11/22 ze dne 26. 1. 2022 zpracovaném znalkyní [REDAKCE]

čl. III

Prohlášení k Pozemkům

1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu následující informace k právnímu a faktickému stavu Pozemků:
- 1.1 Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny, specifikovanými na listu vlastnictví č. 2577 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to:
- pozemek parc. č. 1942/12 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy, pro oprávněného vlastníka pozemku parc.č. 1946, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava,
 - pozemek parc. č. 1948 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení, pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s.
- 1.2 Pozemky se dle sdělení DIAMO, s.p. nachází v dobývacím prostoru Vítkovice I.; Vyjádření k technické infrastruktuře pro akci „Výkup“ v katastrálním území Moravská Ostrava tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.

- 1.3 Dne 22.2.2021 byl Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, vydán Kolaudační souhlas s užíváním stavby „Stavební úpravy objektu čp. 3204, pozemek parc.č. 1942, katastrální území Moravská Ostrava“, přičemž podpisem Budoucí kupující stvrzuje, že před podpisem této Smlouvy převzal kopii výše uvedeného kolaudačního souhlasu, včetně projektové dokumentace pro realizaci stavby.
- 1.4 V rámci stavby „Rekonstrukce historické budovy bývalých jatek pro účely galerie Plato Ostrava“, na lokalitě sousedící s Pozemky, byl proveden inženýrsko-ekologický doprůzkum, kterým bylo na předmetné lokalitě prokázáno znečištění škodlivými látkami v antropogenních navážkách, rostlém terénu (štěrk) a také na svrchní vrstvě zvodně s reálným předpokladem, že znečištění pochází z bývalé vodoteče, tzv. Valchařské strouhy, dále z provozu jatek vykonávaného v minulosti a také z dřívějších terénních úprav a zásypů, ke kterým byly použity nevhodné stavební suti a odpady. Z výsledků doprůzkumu vyplynulo, že prioritními škodlivinami na lokalitě je suma PAU a dále byly prokázány zvýšené koncentrace arzenu, rtuti a olova. Budoucí kupující tak bere na vědomí, že na Pozemcích je možný výskyt kontaminace a mohou tak vznikat vícenáklady z případné likvidace výkopového materiálu s možným obsahem nebezpečného odpadu, popř. jeho uložení na skládku k tomu určenou.
- 1.5 Rozhodnutí – společné povolení pro stavební záměr “VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ U MĚSTSKÝCH JATEK v k.ú. Moravská Ostrava“ vydané dne 10.2.2022 statutárním městem Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, sp. zn. S-MOaP/053075/21, č.j. MOaP/013350/22/OSŘP1/Lin.
- 1.6 Dle správců sítí v Pozemcích nenachází žádné jiné inženýrské sítě a Budoucímu prodávajícímu není známo jiné zatížení Pozemků, než je uvedeno v této Smlouvě.

Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohody, že se vyloučí práva Budoucího kupujícího na náhradu újmy vůči Budoucímu prodávajícímu, kterou by Budoucí prodávající utrpěl v souvislosti s (případným) stavem Pozemků obecně popsáným v tomto odstavci, jakož i jakákoliv jiná práva Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, která by Budoucímu kupujícímu případně vznikla v souvislosti s (případným) stavem Pozemků obecně popsáným v tomto odstavci, přičemž Budoucí kupující se takových práv výslovně vzdává, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že:
- na Pozemcích neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, závady včetně nedořešených restitučních nároků, zástavní práva, předkupní práva, nájem, pacht, věcná břemena nebo jiná užívací práva či práva ve prospěch třetích osob s výjimkami uvedenými v této Smlouvě,
 - je výlučným vlastníkem Pozemků,
 - není nijak omezen v dispozici s Pozemky a uzavření této Smlouvy nemůže být stíženo relativní neúčinností,
 - ve vztahu k Pozemkům neexistují žádné běžnou fyzickou obhlídkou zjistitelné překážky nebo vady, které by mohly bránit umístění nebo výstavbě Objektu.
3. Budoucí prodávající seznámil Budoucího kupujícího se stavem Pozemků podle této Smlouvy.
4. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav Pozemků dle objektivně zjistitelných informací znám (včetně informací uvedených v této Smlouvě).

čl. III

Prohlášení Budoucího kupujícího

1. Budoucí kupující prohlašuje, že k okamžiku uzavření této Smlouvy:
 - a) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách;
 - b) mu žádná skutečnost nebrání uzavřít tuto Smlouvu a k jejímu uzavření získal veškeré případné souhlasy;
 - c) není nespolehlivým plátcem DPH a že v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Budoucímu prodávajícímu.

čl. IV

Budoucí kupní cena a Záloha

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu stanovení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupní cena bude sjednána ve výši v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zpracovaným znalcem z oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí vybraným Budoucím prodávajícím ze seznamu znalců vedeným příslušným soudem (dále také **Znalecký posudek**), minimálně však ve výši 24.758.000 Kč bez DPH, přičemž této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanové právními předpisy. Obsah zadání pro zpracování Znaleckého posudku musí být odsouhlasen oběma Smluvními stranami. Znalecký posudek nebude zohledňovat zhodnocení Pozemků způsobené Budoucím kupujícím při vývoji Projektu, tedy vydáním pravomocného společného povolení na umístění a realizaci Objektu. Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby zpracování Znaleckého posudku bylo vybranému znalci zadáno nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení výzvy Budoucího kupujícího k uzavření Budoucí smlouvy dle čl. V odst. 2 této Smlouvy nebo výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí smlouvy dle čl. V odst. 3 této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na sjednání zálohy na Budoucí kupní cenu dle odst. 1 tohoto článku ve výši 2.475.800 Kč bez DPH Kč, přičemž k záloze bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy (dále jen **Záloha**), kterou je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to ve lhůtě do 31.7.2022.

V případě, že Budoucí kupující oznámí Budoucímu prodávajícímu záměr postoupit tuto Smlouvu a požádá Budoucího prodávajícího o poskytnutí souhlasu jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy dle čl. X odst. 4 této Smlouvy anebo Budoucí kupující požádá Budoucího prodávajícího o projednání případných negativních zjištění učiněných v průběhu Prověrký dle čl. VI odst. 3 této Smlouvy, pak sjednanou Zálohu včetně DPH uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě do 15.10.2022. Zaplacením se rozumí připsání celé Zálohy na účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
3. Budoucí kupující je povinen Budoucí kupní cenu, stanovenou způsobem sjednaným v odst. 1 této Smlouvy, včetně DPH, poníženu o Zálohu uhrazenou Budoucímu kupujícím dle odst. 2 tohoto článku, uhradit Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě do 5 dnů ode dne uzavření Budoucí smlouvy.
4. Nebude-li Záloha dle odst. 2 tohoto článku uhrazena řádně a včas, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
5. Nebude-li Budoucí kupní cena uhrazena řádně a včas, je Budoucí prodávající oprávněn od Budoucí smlouvy odstoupit.

čl. V

Uzavření Budoucí smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení výzvy v souladu s odst. 2 nebo 3 tohoto článku spolu uzavřou Budoucí smlouvu, kterou
 - (i) Budoucí prodávající odevzdá Budoucímu kupujícímu Pozemky, umožní mu nabýt k Pozemkům vlastnické právo a Budoucí kupující se zavazuje, že Pozemky od Budoucího prodávajícího převezme, zaplatí za ně Budoucímu prodávajícímu Budoucí kupní cenu
 - (ii) Budoucí kupující zřídí ve prospěch Budoucího prodávajícího věcné předkupní právo k Pozemkům
 - (iii) Budoucí kupující zřídí ve prospěch Budoucího prodávajícího zákaz zcizení jako právo věcné.

Smluvní strany sjednávají, že obsah Budoucí smlouvy tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy, přičemž Smluvní strany v budoucnu doplní pouze chybějící ustanovení, a to postupem předpokládaným v této Smlouvě (včetně příloh) či této Smlouvě (také přílohám) odpovídajícím.
2. Budoucí kupující se zavazuje vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí smlouvy ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy Budoucí kupující získá za účelem umístění a realizace Objektu na Pozemcích pravomocné společné povolení na umístění a realizaci Objektu na základě žádosti Budoucího kupujícího dle čl. VII odst. 3 této Smlouvy a případné povolení odstranění stavby nacházející se na Pozemcích. Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že výzvu k uzavření Budoucí smlouvy dle tohoto odstavce může Budoucí kupující učinit až poté, kdy získá pravomocné společné povolení na umístění a realizaci Objektu v intencích tohoto odstavce.
3. Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu výzvu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn vyzvat k uzavření Budoucí smlouvy Budoucího kupujícího sám, a to zasláním prosté písemné výzvy k uzavření Budoucí smlouvy s odvoláním na tuto Smlouvu.
4. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je povinen jednorázově uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je povinen nahradit Budoucímu kupujícímu škodu, která mu porušením povinnosti Budoucího prodávajícího vznikne.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že ani do 5 let od uzavření této Smlouvy nebude Budoucí smlouva uzavřena, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu uvedeného v tomto odstavci může kterákoliv ze Smluvních stran využít bez ohledu na okolnosti, které zapříčinily, že Budoucí smlouva nebyla uzavřena.

čl. VI

Prověrka

1. Budoucí kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy provede za účelem ověření možnosti realizace Projektu prověrku proveditelnosti Projektu popsáno v čl. I odst. 2 této Smlouvy (dále jen **Prověrka**), která bude ukončena nejpozději do 15.7.2022 (tato doba ode dne uzavření Smlouvy do 15.7.2022 dále jen **Doba Prověrky**). Pro naplnění účelu provádění Prověrky Smluvní strany považují za nezbytné, aby v rámci Prověrky Budoucí kupující prověřil zejména naplnění podmínek stanovených právními předpisy na úseku umístování a provádění staveb a v závislosti na výsledku prověřil proveditelnost Projektu na Pozemcích. Smluvní strany konstatují, že v rámci technické části Prověrky Budoucí kupující mimo jiné ověří, zda Pozemky nejsou zatíženy kontaminací, zejména zda přebytečná výkopová zemina nebude naplňovat definici nebezpečného odpadu, který by představoval

zvýšené náklady Budoucího kupujícího na likvidaci odpadu. V té souvislosti Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že v případě, že se zjistí, že na Pozemcích (resp. pod povrchem) se nachází jakákoli kontaminace (a že např. v důsledku toho přebytečná výkopová zemina bude naplňovat definici nebezpečného odpadu) a Smluvní strany se nedohodnou na řešení vzniklé situace, bude se postupovat podle pravidel uvedených níže v tomto článku.

Náklady spojené s provedením Prověrky nese za všech okolností Budoucí kupující a nemá nárok na jejich úhradu ze strany Budoucího prodávajícího.

2. Budoucí prodávající se zavazuje za účelem provedení Prověrky poskytnout Budoucímu kupujícímu na vyžádání veškerou dokumentaci, kterou má Budoucí prodávající v dispozici, a součinnost, kterou na něm lze v mezích právních předpisů spravedlivě požadovat.
3. Smluvní strany se dohodly, že případná negativní zjištění učiněná v průběhu Prověrky, která brání proveditelnosti Projektu na Pozemcích v intencích odst. 1 této Smlouvy, se Smluvní strany zavazují na žádost Budoucího kupujícího doručenou do 15.7.2022 projednat do 30.9.2022 a v případě nalezení schody uzavřít mezi sebou v tomto termínu dohodu o způsobu jejich vyřešení (dále jen **Dohoda o řešení Prověrky**). Nepožádá-li Budoucí kupující o projednání negativních zjištění dle tohoto odstavce, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

Pro případ, že nedojde k uzavření finální dohody mezi Smluvními stranami nad řešením případných negativních zjištění z Prověrky dle předcházející věty tohoto odstavce, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit, přičemž právo od Smlouvy odstoupit může v takovém případě (i) Budoucí kupující využít nejpozději do 31.10.2022 a (ii) Budoucí prodávající nejpozději do 31.12.2022. V takovém případě nebudou mít Budoucí prodávající ani Budoucí kupující v souvislosti s ukončením této Smlouvy v důsledku odstoupení kterékoliv ze Smluvních stran dle tohoto článku Smlouvy nárok na úhradu jakékoli kompenzace nebo nákladů, které jim v souvislosti se Smlouvou do této doby vzniknou.

Budoucí prodávající tedy není povinen na základě či v souvislosti s negativními zjištěními z Prověrky Budoucímu kupujícímu nic plnit, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Budoucímu kupujícímu nesvědčí jakákoli práva z případných negativních zjištění z Prověrky, vyjma práva na projednání negativních zjištění dle odst. 3 tohoto článku, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

V případě, že Budoucímu kupujícímu i přes ujednání v tomto odstavci práva v souvislosti či na základě případných negativních zjištění z Prověrky vzniknou, Budoucí kupující se jich výslovně vzdává.

4. V případě, že Budoucí kupující oznámí Budoucímu prodávajícímu, že Projekt je na Pozemcích dle jeho uvážení proveditelný, či nesdělí do uplynutí Doby Prověrky Budoucímu prodávajícímu žádnou informaci, je Budoucí kupující povinen plnit veškeré své povinnosti sjednané touto Smlouvou.

čl. VII

Závazky související s projekční fází Stavby na Pozemcích

1. Za účelem řádného splnění účelu této Smlouvy spočívajícího ve sjednání podmínek pro uzavření Budoucí smlouvy, na základě které bude převedeno vlastnické právo k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího, se Smluvní strany dohodly na sjednání práv a povinností souvisejících s projekční fází Objektu na Pozemcích.
2. Budoucí Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do **10 měsíců** od uplynutí Doby Prověrky, v případě uzavření Dohody o řešení Prověrky do 10 měsíců ode dne uzavření Dohody o řešení Prověrky, zpracovat dokumentaci pro vydání společného povolení Objektu v rozsahu obsahových náležitostí

stanovených právními a jinými předpisy pro dokumentaci pro vydání společného povolení (pro odstranění výkladových nejasností se konstatuje, že součástí bude rovněž dokladová část) a tuto dokumentaci Budoucímu prodávajícímu v této lhůtě předložit. Budoucí kupující je povinen dokumentaci pro vydání společného povolení záměru dle tohoto odstavce zpracovat v souladu s v čl. I odst. 2 této Smlouvy.

3. Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do **13 měsíců** od uplynutí Doby Prověřky, v případě uzavření Dohody o řešení Prověřky do 13 měsíců ode dne uzavření Dohody o řešení Prověřky, podat u příslušného stavebního úřadu řádnou **žádost o vydání společného povolení na umístění a realizaci stavby Objektu** na Pozemcích. Splnění povinnosti ve stanovené lhůtě je Budoucí kupující povinen Budoucímu prodávajícímu bez zbytečného odkladu prokázat předložením kvalifikovaných dokladů. Budoucí kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízení uvedeném v tomto odstavci, jakož i v případném navazujícím řízení o opravném prostředku.
4. Podáním řádné žádosti ve smyslu odst. 3 tohoto článku se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými právními předpisy na úseku stavebního řízení účinnými ke dni podání žádosti (dále také **stavební zákon**), na základě které příslušný stavební úřad následně oznámí Budoucímu kupujícímu zahájení řízení dle stavebního zákona.
5. Poruší-li Budoucí kupující svou povinnost plynoucí mu z ustanovení věty první odst. 3 tohoto článku, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Budoucí kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Budoucího prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne porušení povinnosti Budoucí kupující. Budoucí prodávající je povinen smluvní pokutu uhrazenou dle tohoto odstavce Budoucímu kupujícímu na jeho výzvu vrátit, pakliže Budoucí kupující dodrží termín dokončení realizace stavby Objektu dle čl. VI odst. 2 písm. b) Budoucí smlouvy.

Smluvní strany si sjednávají, že právo od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Budoucí prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 6 měsíců ode dne porušení povinnosti, nebude-li povinnost Budoucí kupující k okamžiku odstoupení od této Smlouvy Budoucí prodávající splněna.

6. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li z důvodu výskytu události vyšší moci příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné společné povolení na umístění a realizaci Objektu dle stavebního zákona ani do 24 měsíců ode dne podání žádosti o vydání společného povolení na umístění a realizaci Objektu, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
7. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost uvedenou v poslední větě odst. 3 tohoto článku, v důsledku čehož nebude příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné společné povolení na umístění a realizaci Objektu ani do 12 měsíců ode dne podání žádosti o vydání společného povolení na umístění a realizaci Objektu, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a Budoucí kupující je povinen, bez ohledu na využití práva Budoucího prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč, a to ve lhůtě do 15 dnů od uplynutí 12 měsíců ode dne podání žádosti o vydání společného povolení na umístění a realizaci Objektu.

Čl. VIII

Estetizace okolního veřejného prostoru

1. Vzhledem ke společným zájmům v území a vzhledem k tomu, že k celkovému dotvoření Objektu jakož i objektu Městských jatek ve vlastnictví Budoucího prodávajícího je nutné provést **estetizaci okolního veřejného prostoru**, se Smluvní strany dohodly na závazcích souvisejících s její realizací. Území určené

pro estetizaci je vymezeno v příloze č. 5 této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy konstituovat a svolat pracovní skupinu složenou ze zástupců každé ze Smluvních stran, tvůrců architektonického záměru Projektu a zástupců Městského ateliéru prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace, jejímž cílem bude definování základních architektonických prvků ztvárnění budoucí estetizace veřejného prostoru. Dosažení shody a její ztvárnění ve studii (dále jen **Studie estetizace**) je termínováno do konce Doby prověrky. Nebude-li shody dosaženo (včetně zpracování příslušné studie) do konce Doby prověrky, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

2. Smluvní strany vychází z předpokladu, že náklady na realizaci estetizace okolního veřejného prostoru budou ve výši 15.000.000 Kč, maximálně však 20.000.000 Kč, přičemž Smluvní strany se zavazují, že veškeré své kroky a činnosti dle této Smlouvy přizpůsobí tomu, aby náklady na realizaci estetizace okolního veřejného prostoru částku 20.000.000 Kč nepřekročily. Smluvní strany se dohodly, že konečné náklady na realizaci estetizace okolního veřejného prostoru v intencích Studie estetizace ponесou v poměru 70% Budoucí prodávající a 30% Budoucí kupující, Budoucí kupující maximálně ve výši 5.000.000 Kč, Budoucí prodávající maximálně ve výši 15.000.000 Kč.
3. Zpracování Studie estetizace a navazující dokumentace potřebné pro podání žádosti o vydání příslušného povolení dle stavebního zákona a podání žádosti o vydání příslušného povolení dle stavebního zákona umožňující realizaci estetizace okolního veřejného prostoru zajistí na vlastní náklady (bez podílu Budoucího prodávajícího) Budoucí kupující, a to tak, aby žádost byla podána nejpozději se žádostí o vydání společného povolení na umístění a realizaci stavby Objektu na Pozemcích.
4. Zhotovitel estetizace okolního veřejného prostoru bude vybrán na základě zadávacího řízení postupem v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Budoucí prodávající a Budoucí kupující budou postupovat jakožto společní zadavatelé, přičemž před zahájením zadávacího řízení se Smluvní strany zavazují na výzvu učiněnou ze strany kterékoliv ze Smluvních stran uzavřít písemnou smlouvu, ve které upraví svá vzájemná práva a povinnosti související se zadávacím řízením a stanoví způsob jejich jednání vůči třetím osobám.
5. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré nezbytné kroky v souladu s tímto článkem Smlouvy tak, aby realizace estetizace okolního veřejného prostoru byla dokončena nejpozději ke dni kolaudace stavby Objektu.

Čl. IX

Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Budoucí prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:
 - a) Budoucím kupujícím podán jakožto dlužníkem insolvenční návrh dle č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **insolvenční zákon**) nebo
 - b) pravomocně rozhodnuto o úpadku Budoucího kupujícího dle insolvenčního zákona.
2. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od této Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ. Smluvní strany výslovně

sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.

3. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv odstoupení Budoucího prodávajícího od této Smlouvy je Budoucí prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou Zálohu v souladu s touto Smlouvou, a to do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak. V případě, že Budoucí prodávající bude mít za Budoucím kupujícím pohledávku z titulu úhrady smluvní pokuty dle této Smlouvy, Smluvní strany se výslovně dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn provést jednostranný zápočet své pohledávky či její odpovídající části za Budoucím kupujícím proti pohledávce Budoucího kupujícího či její odpovídající části.

Čl. X

Součinnost

1. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a realizaci Objektu, kterou na něm lze v rámci samostatné působnosti spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.
2. Budoucí kupující a jím určené zpracovatelé geologických prací a jiných průzkumů jsou oprávněni vstupovat na Pozemky a provádět na nich průzkumy potřebné pro provedení Prověry, zpracování dokumentace, podání řádné žádosti o vydání společného povolení na umístění a realizaci Objektu a podání žádosti o demoliční výměr na demolice existujících budov na Pozemcích. Budoucí kupující je povinen zajistit, aby:
 - a) lhůta vlivů prováděných prací nebyla delší než po dobu nezbytně nutnou
 - b) následky, které vzniknou na Pozemcích prováděním předmětných činností, byly po ukončení prací minimalizovány
 - c) vrty byly vytyčeny tak, aby nedošlo k poškození existujících podzemních inženýrských sítí.
3. V případě žádosti Budoucího kupujícího o udělení souhlasu či jiného dokumentu potřebného pro podání řádné žádosti o vydání společného povolení na umístění a realizaci Objektu je Budoucí prodávající povinen takový podklad (bude-li jej mít k dispozici) poskytnout Budoucímu kupujícímu ve lhůtě 30-ti dnů, bude-li takové poskytnutí součinnosti vyplývat a souviset s účelem této Smlouvy.
4. Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu jako celek, tedy postoupit všechna práva a převést povinnosti z této Smlouvy, a to výlučně na třetí osobu, která:
 - a) bude společností zvláštního určení založenou Budoucím kupujícím pro účely realizace Projektu na Pozemcích a práv a povinností dle této Smlouvy, přičemž Budoucí kupující bude jejím jediným společníkem a
 - b) s Budoucím kupujícím bude tvořit koncern nebo bude součástí koncernu, do kterého náleží Budoucí kupující, ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů,

(dále také SPV),

a to výhradně tak, že SPV jakožto postupník vstoupí v plném rozsahu do právního postavení Budoucího kupujícího jakožto postupitele z této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen v takovém případě oznámit záměr postoupit tuto Smlouvu na SPV, jakož i požádat Budoucího prodávajícího o poskytnutí souhlasu jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy nejpozději do 31.5.2022.

Postupní smlouva bude uzavřena formou dodatku k této Smlouvě, jejími smluvními stranami budou Budoucí prodávající, Budoucí kupující a SPV jakožto postupník, přičemž souhlas Prodávajícího jakožto postoupené strany s postoupením Smlouvy bude vyjádřen podpisem takového dodatku. Postupní smlouva bude mezi stranami uzavřena do 30.9.2022.

Podmínkou poskytnutí souhlasu Budoucího prodávajícího jakožto postoupené strany s postoupením Smlouvy a připojení jeho podpisu k dodatku k této Smlouvě je, že:

- c) společnost Linkcity Czech Republic a.s., se sídlem Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 27071316 (dále pro účely tohoto článku Smlouvy jen **společnost Linkcity**) se zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že v případě, kdy SPV nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy, jakož i Budoucí smlouvy uzavřené na základě této Smlouvy, splní tyto závazky namísto SPV; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost Linkcity zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Budoucího prodávajícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoliv zajištěného nepeněžitého dluhu ze strany SPV ujednaného ve Smlouvě anebo v Budoucí smlouvě uzavřené na základě této Smlouvy bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti Linkcity kterýkoliv ze zajištěných nepeněžitých dluhů plnit a splnit;
- d) společnost Linkcity se zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že před splněním závazků SPV vůči Budoucímu prodávajícímu ze Smlouvy bez předchozího souhlasu Budoucího prodávajícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl v SPV;
- e) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.

Za předpokladu dodržení všech podmínek vyplývajících z právních předpisů a z tohoto odstavce se Budoucí prodávající zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost v intencích tohoto odstavce.

Čl. XI

Vyšší moc

1. Žádná ze Smluvních stran nenesou odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazků založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy mimo jiné patří válečný konflikt s přímým dopadem na území České republiky, mobilizace, stávka, požár, záplavy, pandemie a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy patří rovněž prodlení státních úřadů s vydáním rozhodnutí a stanovisek potřebných pro plnění závazků dle této Smlouvy nad rámec zákonných lhůt. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Budoucího kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na realitním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.
2. V případě, že se v průběhu plnění závazků z této Smlouvy vyskytne překážka vyšší moci bránící Budoucímu kupujícímu či Budoucímu prodávajícímu ve splnění kterékoliv povinnosti ve sjednané lhůtě (termínu) dle Smlouvy, lhůty (termíny) se automaticky prodlužují o dobu, po kterou bude existovat překážka vyšší moci, a to o počet dní ode dne vzniku překážky do dne, kdy překážka bránící splnění odpadne.

Čl. XII

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou při uzavírání této Smlouvy seznámeny s novou právní úpravou na úseku stavebního řízení provedenou zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (**nový stavební zákon**)

a z toho důvodu výslovně sjednávají, že v případě uplatnění nového stavebního zákona na povolovací proces stavby Objektu či jejího užívání budou při výkladu Smlouvy a práv a povinností Smluvních stran vycházet z účelu Smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou Smlouvu vykládat dle nového stavebního zákona totožně jako dle stavebního zákona, za současného zachování totožných lhůt sjednaných pro plnění povinností. Tam, kde vznikne nejasnost, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky ke Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním odkazujícím na stavební zákon.

2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak, tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 OZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této Smlouvy bez dalšího.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 OZ.
8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 a § 1765 odst. 1 OZ.
9. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy zastupující osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.
10. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.
11. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Budoucí prodávající do 5 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, o čemž bude bez zbytečného odkladu informovat Budoucího kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru Smluv, které obdržel od správce tohoto registru.

12. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou zaplatí povinná smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.
13. Tato Smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž Budoucí prodávající obdrží 3 vyhotovení, Budoucí kupující obdrží 1 vyhotovení.

čl. XII.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru prodat Pozemky rozhodlo zastupitelstvo města dne 15. 9. 2021 usnesením č. 1567/ZM1822/25.
2. Záměr obce prodat Pozemky byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 16. 9. 2021 do 30. 11. 2021.
3. O uzavření této Smlouvy na straně Budoucí prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 20. 4. 2022 usnesením č. 1976/ZM1822/33.

Přílohy tvořící nedílnou součást Smlouvy:

Příloha č. 1: Nabídka

Příloha č. 2: Regulační podmínky

Příloha č. 3: Budoucí smlouva

Příloha č. 4: Vyjádření k technické infrastruktuře pro akci „Výkup“ v katastrálním území Moravská Ostrava

Příloha č. 5: Území budoucí estetizace

Za statutární město Ostrava

Za Linkcity Czech Republic a.s.

Datum: 02-05-2022

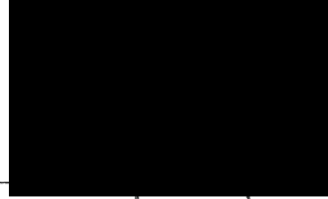
Datum: 25-04-2022

Místo: OSTRAVA

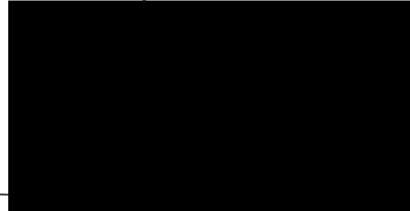
Místo: PRAHA



Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora



Ing. Zdeněk Pokorný
předseda představenstva



Clement de Lageneste
člen představenstva

