



AMÁDEUS

REAL a.s.

SMO/089653/12



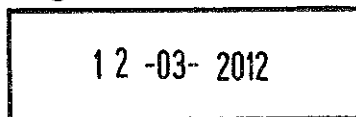
smoves4a82faa0

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí č. 8
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA		Č. dop.
magistrát - kancelář primátora		
Došlo	13.03.2012	Zprac.
Č. j.	SMO/089653/12	Okl.
Přílohy :	1	51.2.1/10

Magistrát města Ostravy

V Praze 12.3.2012



PODATELNA!!!

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

Věc: Odstoupení od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ze dne 29.5.2009 ve znění dodatku č. 1

Vážený pane primátore,

obracíme se na Vás v souvislosti s kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu uzavřenou dne 29.5.2009 mezi **Statutárním městem Ostrava** (dále jen „Statutární město Ostrava“), jakožto prodávajícím, a společností **AMÁDEUS REAL, a.s.**, se sídlem Dlouhá 13, PSČ: 116 78, Praha 1, IČ: 272 41 131, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9931 (dále jen „AR“), jakožto kupujícím, jejímž předmětem je úplatný převod v ní blíže specifikovaných movitých a nemovitých věcí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009 (dále jen „Smlouva“).

1. Smlouva, OC OSTRAVICA

Základním účelem prodeje movitých a nemovitých věcí, který byl ve Smlouvě výslovně vyjádřen, byla dle jejího ustanovení čl. V. odst. 1, stejně tak jako dle dalších navazujících ustanovení, výstavba objektu – obchodního centra OSTRAVICA blíže specifikovaného ve Smlouvě (dále jen „Objekt“), a to právě na pozemcích, které jsou předmětem převodu dle Smlouvy. Zájem na výstavbě nového Objektu měly v tomto směru obě smluvní strany.

Se záměrem naplnění účelu Smlouvy iniciovala společnost AR zahájení územního řízení, jehož předmětem bylo umístění stavby OC OSTRAVICA – tj. Objektu. S ohledem na odkládací podmínku dle čl. IX. odst. 1 Smlouvy, v důsledku které je v současné době vlastníkem předmětných pozemků i nadále Statutární město Ostrava, bylo v rámci územního řízení v souladu s ustanovením § 86 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, nezbytné získat souhlas Statutárního města Ostrava s umístěním Objektu.

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „**Rada MOP**“), jakožto součást Statutárního města Ostrava oprávněná k hospodaření s předmětnými pozemky, udělila dle oprávněného očekávání společnosti AR souhlas s umístěním Objektu svým usnesením č. 4837/61/10 ze dne 12.8.2010. V rámci dalšího průběhu územního řízení však v rámci dopracovávání projektu vyvstala potřeba doplnění uděleného souhlasu v tom smyslu, aby zahrnoval rovněž další související pozemky (zejm. pro provedení nutných přeložek sítí). Doplnění souhlasu považovala společnost AR spíše za formální úkon, neboť vycházela ze Smlouvy a z již dříve projevené vůle Statutárního města Ostrava k udělení souhlasu ve vztahu k podstatné části dotčených pozemků.

2. *Jednání Statutárního města Ostrava*

Dle vyjádření Rady MOP měla být žádost společnosti AR o rozšíření souhlasu předmětem jednání na schůzi Rady MOP konané dne 15.12.2011, k čemuž si Rada MOP vyžádala od společnosti AR rovněž některé doplňující informace, které jí byly obratem poskytnuty. Na této schůzi Rady MOP však nebylo o udělení rozšířeného souhlasu rozhodnuto, ačkoli se jednání Rady MOP účastnili i zástupci společnosti AR, kteří poskytli vysvětlení k dotazům, a rozhodnutí bylo odloženo na schůzi konanou dne 19.1.2012.

V rámci schůze Rady MOP konané dne 19.1.2012 společnost AR na žádost Rady MOP opětovně uskutečnila prezentaci celého projektu výstavby Objektu a současně zodpověděla nové dotazy. Společnost AR byla rovněž JUDr. Lukášem Semerákem, členem Rady MOP, požádána o písemné doplnění určitých informací, které se však většinou netýkaly Objektu. Přesto přislíbila společnost AR poskytnutí požadovaného vysvětlení, a to zejména z důvodu snahy o urychlení celého procesu a umožnění dalšího postupu směřujícího k výstavbě Objektu v souladu se Smlouvou.

O uvedených jednáních i o obavách společnosti AR z rozporuplného průběhu jednání s Radou MOP, bylo Statutární město Ostrava průběžně informováno.

3. *Odvolání souhlasu*

K velkému překvapení společnosti AR však došlo ze zcela nepochopitelných a nepodložených příčin již na schůzi Rady MOP konané dne 19.1.2012, tedy na stejné schůzi, v jejímž rámci byla společnost AR požádána o doplnění informací, k přijetí usnesení č. 1431/RMOB1014/25/12, kterým byla žádost společnosti AR o udělení souhlasu s umístěním Objektu zamítnuta, a kterým současně došlo ke zrušení již uděleného souhlasu; to vše bez jakékoli snahy či záměru o zohlednění od společnosti AR vyžádaných a v té době již připravovaných informací.

Odvolání již dříve poskytnutého souhlasu s umístěním Objektu znamenalo zcela klíčovou překážku dalšího úspěšného průběhu územního řízení. Společnost AR dosud plnila veškeré své povinnosti vyplývající ze Smlouvy řádně, což ostatně potvrdili zástupci Statutárního města Ostrava nejen v médiích. Společnost zároveň oprávněně a v dobré víře očekávala ze strany Statutárního města Ostrava poskytnutí veškeré nezbytné součinnosti ke splnění Smlouvy. Nicméně v důsledku jednání Statutárního města Ostrava, jakožto smluvní strany Smlouvy, došlo k faktickému zablokování územního řízení. Statutárního města Ostrava tedy svým jednáním zabránilo splnění závazku společnosti AR dle Smlouvy spočívajícího v povinnosti výstavby Objektu. Postup Statutárního města Ostrava byl pro společnost AR zcela nepochopitelný tím více v dané fázi územního řízení, kdy byl jedinou a poslední chybějící podmínkou jeho úspěšného dokončení.

Otázka udělení či neudělení souhlasu s umístěním Objektu přerostla dle názoru společnosti AR do roviny politického boje mezi zástupci Statutárního města Ostrava a Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, když k odvolání již uděleného souhlasu s umístěním Objektu došlo pravděpodobně v důsledku post-volební obměny složení Rady MPO. Tohoto politického boje se však společnost AR nemohla jakkoli aktivně či pasivně účastnit, ani jej tedy nebyla schopna za Statutární město Ostrava jakkoli řešit.

4. *Odstoupení od Smlouvy*

Z uvedeného je tedy zřejmé, že Statutární město Ostrava je v současné době v prodlení se splněním své povinnosti poskytnout nezbytnou součinnost v rámci předmětného územního řízení a plněním Smlouvy obecně (tj. povinnosti umožnit společnosti AR splnění jejích povinností dle Smlouvy). Toto porušení povinnosti Statutárního města Ostrava považuje společnost AR za podstatné. Jako projev dobré vůle poskytla společnost AR i přes zcela

nepochopitelný postup ze strany Rady MOP dopisem ze dne 15.2.2012 Statutárnímu městu Ostrava dodatečnou lhůtu k opětovnému udělení souhlasu, neboť i nadále doufala v to, že Statutární město Ostrava dostojí svým povinnostem dle Smlouvy. Poskytnutá lhůta však uplynula marně, aniž by Statutární město Ostrava jakkoli napravilo porušení své povinnosti.

V důsledku odvolání již dříve uděleného souhlasu s umístěním Objektu a odmítnutí jeho opětovného udělení lze rovněž konstatovat, že nemovitě věci, jež jsou předmětem převodu dle Smlouvy, vykazují zcela zásadní právní vady spočívající v nemožnosti výstavby Objektu, které Statutární město Ostrava neodstranilo ani na základě výzvy společnosti AR v dodatečně poskytnuté lhůtě. Tyto vady jsou zcela klíčového charakteru, neboť ze samotného textu Smlouvy i z jednání smluvních stran před uzavřením Smlouvy je více než zřejmé, že za takové situace, kdy je fakticky nemožné naplnit základní účel Smlouvy, by tuto společnost AR zcela jistě neuzavřela.

Odmítnutím udělení souhlasu s umístěním Objektu došlo kromě porušení Smlouvy zároveň ke zmaření účelu Smlouvy, jak je tento popsán zejména v jejím článku V. odst. 1, neboť v návaznosti na aktivní jednání Rady MPO, stejně tak jako na vyjádření Rady MPO v denním tisku, podle kterých nelze předpokládat opětovné udělení souhlasu s umístěním Objektu, došlo k nevratnému vypovězení možnosti získání peněžních prostředků nezbytných k realizaci účelu Smlouvy – tedy výstavby Objektu ze strany financující banky. Jiné financování projektu výstavby Objektu je v současné době i s ohledem na obecnou situaci bank nemožné, což činí naplnění účelu Smlouvy rovněž nemožným.

Na základě výše uvedeného tímto společnost AR odstupuje od Smlouvy v plném rozsahu z důvodu:

- (a) podstatného porušení Smlouvy ze strany Statutárního města Ostrava, které nebylo napraveno ani v dodatečně poskytnuté lhůtě;**
- (b) právních vad nemovitostí převedených na základě Smlouvy, které nebyly odstraněny ani v rámci dodatečně poskytnuté lhůty k nápravě; a**
- (c) zmaření účelu Smlouvy kvůli nemožnosti zajištění financování projektu výstavby Objektu v důsledku aktivního jednání Statutárního města Ostrava.**

Smlouva je tímto úkonem zrušena v celém rozsahu. S ohledem na dvojí právní režim Smlouvy tímto společnost AR pro případ, kdy by odstoupení od Smlouvy jakožto celku bylo shledáno neplatným či neúčinným, odstupuje od té části Smlouvy, jež zavazuje společnost AR k výstavbě Objektu, tj. zejména, nikoli však výlučně, od článku VI.

Smlouvy, neboť tato část Smlouvy tvoří vedle samotné kupní smlouvy zcela samostatnou dohodu.

V souladu s ustanovením § 457 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, tímto společnost AR vyzývá Statutární město Ostrava k vrácení již uhrazené části kupní ceny dle čl. IV. Smlouvy, a to nejpozději do 31.3.2012 bezhotovostním převodem na účet č.19-1422690237/0100, vedený u Komerční banky, a.s.

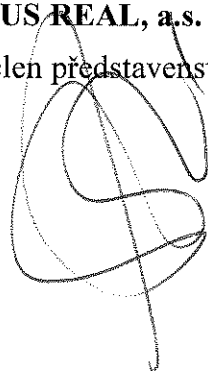
Ačkoli byla společnost AR od okamžiku uzavření Smlouvy až do dnešního dne plně připravena učinit vše nezbytné k naplnění účelu Smlouvy, nezbývá jí s ohledem na zmaření účelu Smlouvy jiný postup než výše uvedený.

V této souvislosti si dovoluujeme upozornit na skutečnost, že v důsledku porušení povinností Statutárního města Ostrava poskytnout nezbytnou součinnost k naplnění účelu Smlouvy a v důsledku zmaření účelu Smlouvy ze strany Statutárního města Ostrava došlo na straně společnosti AR ke vzniku značných škod představovaných jak skutečnou škodou - náklady na zajištění poskytnutí financování výstavby Objektu, tak ušlým ziskem, který by společnost AR v důsledku výstavby a provozu Objektu vytvořila. Náhradu vzniklé škody bude nucena společnost AR vůči Statutárnímu městu Ostrava uplatnit v plné výši.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

Václav Klán, člen představenstva



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 6
poř. č. legalizace: 37/D/784
viaštoručně podepsal
jméno/a a příjmení, datum a místo narození žadatele:
Václav Klán
09.08.1963, Praha 6 okr. Praha
adresa místa trvalého pobytu
Stěšova 709/8, Praha 5 Řeporyje
občanský průkaz č.: 107887535
V Praze 6, dne 12.9.2012
Marcela Müllerová



Kopie: Ing. Jiří Havlíček, starosta úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz