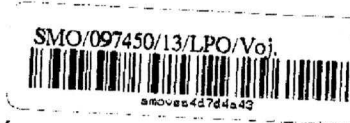


LPO8 (41)



MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní		Č. dopor.
Došlo: 18-03-2013	Zpracov.	
Č. j.: SMO/097450/13	Ukl. znak: 83/1/5/5	
Přílohy:		

Žádost o poskytnutí informací

Ostrava 12.3.2013

Žadatel: [redacted] petiční výbor,

narozen [redacted]

Doručovací adresa: doručovat na e-mailovou adresu [redacted]

Povinný subjekt: Magistrát města Ostravy

Podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádám o poskytnutí těchto informací:

- a) Úplného obsahu správního spisu vedeného pod. sp.zn. S-SMO/229187/10/Správ., vedeného v žádosti o vydání územního rozhodnutí,
- b) uvedení počtu jednání, která byla vedena se společností AMADEUS REAL, a.s. nebo jejími zástupci v časovém období před odstoupením od Kupní smlouvy a poskytnutí zápisů z těchto jednání, nebyly-li pořizovány, pak písemné shrnutí obsahu a výsledku jednotlivých jednání včetně uvedení osob jednajících za statutární město Ostrava,
- c) úplnou korespondenci mezi statutárním městem Ostrava a společností AMADEUS REAL a.s. nebo jejími zástupci za období od uzavření Kupní smlouvy do okamžiku odstoupení od ní,
- d) usnesení a úplné materiály, které byly od uzavření kupní smlouvy do doby odstoupení od ní přijaty příslušnými orgány statutárního města Ostrava v této věci,
- e) informace o tom, zda byla statutárním městem Ostrava podána žaloba na neplatnost odstoupení od Kupní smlouvy, pokud ano, uvést jednací číslo sporu, kdo statutární město zastupuje, jakož i další nezbytné informace o něm,
- f) uvedení počtu jednání, které byly vedeny se společností AMADEUS REAL a.s. nebo jejími zástupci po odstoupení od Kupní smlouvy a statutární a statutárním městem Ostrava do dne 5.12.2012 a poskytnou zápisy z těchto jednání, nebyly-li pořizovány, pak písemné shrnutí obsahu a výsledku jednotlivých jednání včetně uvedení osob jednajících za statutární město Ostrava
- g) úplnou korespondenci mezi statutárním městem Ostrava a společností AMADEUS REAL a.s. nebo jejími zástupci v období po odstoupení od Kupní smlouvy.

Kupní smlouva obsahovala sankce za neplnění povinností z ní vyplávajících, žádám o sdělení, zda byly vůči společnosti AMADEUS REAL a.s. nějaké sankce uplatněny, či zda se možností uplatnění sankcí magistrát zabýval či zabývá včetně všech existujících podkladů (i neschválených a stažených) týkajících se smluvních sankcí.

Poučení: dle § 14 odst. 5d zákona 106/1999 Sb je povinný subjekt poskytnout informaci v souladu se žádostí nejpozději do 15 dní ode dne přijetí žádosti nebo ode dne jejího doplnění.

Děkuji

[redacted]

Identifikátor: **126617229**Věc: **Žádost o poskytnutí informací**

Odesílatel: [REDACTED]

ČJ: **SMO/097450/13/LPO/Voj.**

Adresa

odesílatele: [REDACTED]

UID: **smoves4d7d4a43**

ČJ odesílatele:	Do vlastních rukou: <b>Ne</b>
Odesílatel ID: <b>6wbj5ya</b>	K rukám:
OJ příjemce:	Dodáno do DS: <b>15.03.2013 13:41</b>
Kód OJ příjemce:	Doručeno: <b>18.03.2013 06:42</b>

**Přílohy**

Název
Typ
1. <b>Žádost o poskytnutí informací.pdf</b>
<b>application/pdf</b>

**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/097450/13/LPO/Car

Sp. zn.:

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 22 54

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

Datum: 9.4.2013

Statutární město Ostrava (povinný subjekt) obdrželo dne 15.3.2013, č.j. SMO/097450/13/LPO/Car žádost [redacted] bytem [redacted] o poskytnutí informací (dále jen „žádost“) dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“). Dopisem ze dne 22.3.2013 byla lhůta pro poskytnutí informace na základě žádosti uvedené výše prodloužena o deset dní.

Za účelem řádného vyřízení žádosti se povinný subjekt musel vypořádat s časovým údajem zmiňovaným opakovaně žadatelem v žádosti, a to s termínem „odstoupením od (Kupní) smlouvy“. Z intencí žádosti vyplývá, že se patrně jedná o Kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu ze dne 29.5.2009, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a.s. Jedinou vazbu, kterou lze výkladově s pojmem „odstoupení od (Kupní) smlouvy“ nalézt, je vazba na dopis společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.3.2012, doručený povinnému subjektu téhož dne, kterýžto nese název: Odstoupení od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ze dne 29.5.2009 ve znění dodatku č. 1. Tomuto výkladu časového určení „odstoupení od (Kupní) smlouvy“, který žadatel v žádosti uvádí a od něhož člení poskytování informací, svědčí i obsah žádosti v bodě e), tedy že se tím odstoupením od smlouvy míní úkon učinění ze strany společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. Povinný subjekt výkladem tuto možnou nejasnost obsaženou v žádosti jednoznačně odstranil, aby mohl požadované informace žadateli v zákonem stanoveném rozsahu poskytnout. Povinný subjekt dodává, že příkloněním se k výše uvedenému výkladu časového určení „odstoupení od (Kupní) smlouvy“ nevyjadřuje (a ani to v žádosti vyjádřit nelze) jakýkoliv postoj k obsahu dopisu AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.3.2012, resp. k výkladu platnosti či neplatnosti takového úkonu.

Povinný subjekt na základě žádosti a s přihlédnutím k výše uvedenému poskytuje žadateli následující informace.

**K bodu e) žádosti:**

Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 3.7.2009  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 15.7.2009  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 30.9.2009  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 19.10.2009  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 21.5.2010

Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 25.5.2010  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 16.7.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 2.8.2010  
Dopis CITY INVEST OSTRAVA, spol. s r.o. ze dne 6.8.2010  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 23.8.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 24.8.2010  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 21.9.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.1.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.3.2012

#### **K bodu d) žádosti**

Materiál č. 118 – 104. schůze rady města ze dne 8.9.2009, výpis usnesení č. 8753/104  
Materiál č. 113 – 30. zasedání zastupitelstva města ze dne 23.9.2009, výpis usnesení č. 2359/30  
Materiál č. 87 – 143. schůze rady města ze dne 21.9.2009, výpis usnesení č. 12082/RM0610/143

#### **K bodu e) žádosti**

Ze strany statutárního města Ostrava nebyla podána žaloba na neplatnost odstoupení od Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ze dne 29.5.2009, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a.s.

#### **K bodu f) žádosti**

Základní shrnutí z jednání ze dne 2.8.2012  
Základní shrnutí z jednání ze dne 11.9.2012

#### **K bodu g) žádosti**

Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 20.3.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 28.3.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 5.4.2012 – reakce na dopis ze dne 28.3.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 5.4.2012 – návrh na odkoupení nemovitostí  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 24.4.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 3.5.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 17.5.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 16.5.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 22.5.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 22.5.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 3.6.2012  
Mail AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 4.6.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 6.6.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 21.6.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 10.7.2012  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 4.8.2012

Dopis statutárního město Ostrava ze dne 25.10.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 29.10.2012  
Dopis BBH, advokátní kancelář, v.o.s. ze dne 28.12.2012  
Dopis statutárního město Ostrava ze dne 12.2.2013  
Dopis BBH, advokátní kancelář, v.o.s. ze dne 28.2.2013

S pozdravem



Mgr. Renata Kolková  
vedoucí odboru legislativního a právního

**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/097450/13/LPO/Car

Sp. zn.:

Vážený pan

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová  
Telefon: +420 599 44 22 54  
Fax: +420 599 44 20 10  
E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

Datum: 9.4. 2013

## ROZHODNUTÍ

Na základě žádosti o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů žadatele [redacted] bytem [redacted] doručené statutárnímu městu Ostrava, Magistrátu města Ostravy dne 15.3.2013, č. j. SMO/097450/13/LPO/Car, statutární město Ostrava, Magistrát města Ostravy, odbor legislativní a právní rozhodl takto:

### Výrok:

Žádost o informace ze dne 15.3.2013 podaná žadatelem [redacted], nar. [redacted], č.j. SMO/097450/13/LPO/Car, se:

1. podle ustanovení § 15 odst. 1 a podle ustanovení § 2 odst. 4 a § 3 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v části označené jako bod b) a
2. podle ustanovení § 15 odst. 1 a podle ustanovení § 8a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v části osobních údajů fyzických osob uvedených v dokumentech a materiálech požadovaných v žádosti o informace pod bodem c), d), f) a g)

**odmítá.**

## Odůvodnění:

Statutární město Ostrava, Magistrát města Ostravy (povinný subjekt) obdržel žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 15.3.2013, podanou žadatelem [REDAKCE], bytem [REDAKCE], č.j. SMO/097450/13/LPO/Car. Dopisem ze dne 22.3.2013 byla lhůta pro poskytnutí informace na základě žádosti uvedené výše prodloužena o deset dní.

1. V bodě b) žádosti o informace uvedené v tomto rozhodnutí žadatel žádá o následující informaci:

- b) *uvedení počtu jednání, která byla vedena se společností AMÁDEUS REAL, a.s. nebo jejími zástupci v časovém období před odstoupením od Kupní smlouvy a poskytnutí zápisů z těchto jednání, nebyly-li pořizovány, pak písemné shrnutí obsahu a výsledků jednotlivých jednání včetně uvedení osob jednajících za statutární město Ostrava.*

Za účelem řádného vyřízení žádosti se povinný subjekt musel vypořádat s časovým údajem zmiňovaným opakovaně žadatelem v žádosti, a to s termínem „odstoupením od (Kupní) smlouvy“. Z intencí žádosti vyplývá, že se patrně jedná o Kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu ze dne 29.5.2009, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a.s. Jedinou vazbu, kterou lze výkladově s pojmem „odstoupení od (Kupní) smlouvy“ nalézt, je vazba na dopis společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.3.2012, doručený povinnému subjektu téhož dne, kterýžto nese název: Odstoupení od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ze dne 29.5.2009 ve znění dodatku č. 1. Tomuto výkladu časového určení „odstoupení od (Kupní) smlouvy“, který žadatel v žádosti uvádí a od něhož člení poskytování informací, svědčí i obsah žádosti v bodě e), tedy že se tím odstoupením od smlouvy míní úkon učinění ze strany společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. Povinný subjekt výkladem tuto možnou nejasnost obsaženou v žádosti jednoznačně odstranil, aby mohl požadované informace žadateli v zákonem stanoveném rozsahu poskytnout.

S ohledem na výše uvedené se poskytnutí informace dle bodu b) žádosti o informace uvedené v tomto rozhodnutí váže k trvajícímu období blíže specifikovanému dnem jeho ukončení, tedy dnem 12.3.2012.

Podle § 2 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů povinnost poskytovat informace se netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací.

Podle § 3 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů informací se pro účely tohoto zákona rozumí jakýkoliv obsah nebo jeho část v jakékoliv podobě, zaznamenaný na jakémkoliv nosiči, zejména obsah písemného záznamu na listině, záznamu uloženého v elektronické podobě nebo záznamu zvukového, obrazového nebo audiovizuálního.

Podle § 15 odst. 1 citovaného zákona pokud povinný subjekt žádosti, byť i jen zčásti nevyhoví, vydá ve lhůtě pro vyřízení žádosti rozhodnutí o odmítnutí žádosti, popřípadě o odmítnutí části žádosti.

Požadovanými informacemi ve vztahu k výše uvedenému bodu b) žádosti o informaci, uvedené v tomto rozhodnutí, povinný subjekt nedisponuje. Kompetentní odbory magistrátu (odbor majetkový, odbor legislativní a právní) v příslušných spisových materiálech nenalezly takové informace. Požadované informace nebylo možno ani dovodit z jiných existujících informací.

Pokud určitá skutečnost sice nastala (informace vznikla), ale vůbec nebyla zaznamenána nebo pokud určitá informace vůbec nikdy neexistovala či neexistuje, pak požadavek na poskytnutí této informace nemůže být uspokojen. I tak je však povinný subjekt povinen žádost vyřídit řádně v intencích zákona č. 106/1999 Sb., o

svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v tomto případě rozhodnutím o odmítnutí žádosti podle obsahu žadatelovy žádosti jak pro neexistenci požadované informace a také dále s odkazem na ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů pro neexistenci povinnosti povinného subjektu informací dle požadavku žadatele nově vytvořit. Dle naposledy uvedeného ustanovení povinný subjekt postupuje z toho důvodu, že z žádosti o informaci uvedené v tomto rozhodnutí výslovně vyplývá nutnost vytvořit novou informaci – žadatel přímo uvádí možnost, že požadovaná informace neexistuje a s tímto vědomím žádá povinný subjekt o její vytvoření.

Vzhledem k výše uvedenému, kdy povinný subjekt nedisponuje žádanými informacemi a nové informace není povinen vytvářet ve smyslu citovaných ustanovení, bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí a žádost byla částečně odmítnuta.

2. Podle § 8a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů informace týkající se osobnosti, projevů osobní povahy, soukromí fyzické osoby a osobní údaje povinný subjekt poskytne jen v souladu s právními předpisy, upravujícími jejich ochranu.

Podle § 12 věty první zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů všechna omezení práva na informace provede povinný subjekt tak, že poskytne požadované informace včetně doprovodných informací po vyloučení těch informací, u nichž to stanoví zákon.

Podle § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů pokud povinný subjekt žádosti, byť i jen zčásti nevyhoví, vydá ve lhůtě pro vyřízení žádosti rozhodnutí o odmítnutí žádosti, popřípadě o odmítnutí části žádosti.

V dokumentech a materiálech poskytnutých žadateli povinným subjektem na základě žádosti o informaci, uvedené v tomto rozhodnutí, a to na základě bodů c), d), f) a g) byly obsaženy i osobní údaje. Jedná se o jména, a příjmení fyzických osob, případně ve spojení s vykonávanou funkcí, uvedených v následujících dokumentech a materiálech:

Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 3.7.2009  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 15.7.2009  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 30.9.2009  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 19.10.2009  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 21.5.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 25.5.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 2.8.2010  
Dopis CITY INVEST OSTRAVA, spol. s r.o. ze dne 6.8.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 24.8.2010  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.1.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 12.3.2012  
Materiál č. 118 – 104. schůze rady města ze dne 8.9.2009  
Materiál č. 113 – 30. zasedání zastupitelstva města ze dne 23.9.2009  
Materiál č. 87 – 143. schůze rady města ze dne 21.9.2009  
Základní shrnutí z jednání ze dne 2.8.2012  
Základní shrnutí z jednání ze dne 11.9.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 20.3.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 5.4.2012 – reakce na dopis ze dne 28.3.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 5.4.2012 – návrh na odkoupení nemovitostí  
Dopis statutárního města Ostrava ze dne 24.4.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 16.5.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 22.5.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 3.6.2012

Mail AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 4.6.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 21.6.2012  
Dopis AMÁDEUS REAL, a.s. ze dne 29.10.2012  
Dopis BBH, advokátní kancelář, v.o.s. ze dne 28.12.2012  
Dopis BBH, advokátní kancelář, v.o.s. ze dne 28.2.2013

V souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osobní údaje uvedené ve zmíněných dokumentech a materiálech mohou být zpracovány pouze v souladu s účelem, k němuž byly shromážděny a jen se souhlasem osoby již se osobní údaje týkají. Žádná z těchto podmínek není v daném případě splněna. Vzhledem k výše uvedenému povinný subjekt rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí a žádost byla částečně odmítnuta.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí. Uvedená 15- ti denní lhůta se počítá ode dne následujícího po dni oznámení rozhodnutí. O odvolání rozhoduje Krajský úřad Moravskoslezského kraje. Odvolání se podává u povinného subjektu.

Datum vyhotovení rozhodnutí: 9.4.2013



Mgr. Renata Kolková  
vedoucí odboru legislativního a právního



**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/126386/13/LPO/Kor

Sp. zn.:

Odbor legislativní a právní MMO

Vyřizuje: Kateřina Korbelová

Telefon: +420 599 443 232

Fax: +420 599 442 057

E-mail: korbelova@ostrava.cz

Datum: 2013-04-08

Výpis z usnesení 30. zasedání zastupitelstva města, konaného dne 23.09.2009

Zastupitelstvo města

k usnesení RM č. 8573/104 ze dne 08.09.2009

(č.usnesení)

2359/30

(zn.předkl.)

30

1) r o z h o d l o

o uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu ze dne 29.5.2009

se společností:

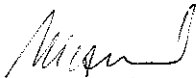
AMÁDEUS REAL, a.s.

se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá 13

IČ: 161 93 733

dle přílohy č. 1 předloženého materiálu s úpravou

X X X

  
Bc. Renata Niesnerová  
pověřena zastupováním  
vedoucí organizačního oddělení  
odboru legislativního a právního



**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/126381/13/LPO/Hrub

Sp. zn.:

Vyřizuje: Hrubcová Danica

Telefon: +420 599 442 387

Fax: +420 599 442 057

E-mail: hrubcova@ostrava.cz

Datum: 2013-04-08

**Výpis z usnesení schůze rady města konané dne 8.9.2009**

Rada města

k usnesení ZM č. 273/7 ze dne 25.04.2007

k usnesení ZM č. 581/11 ze dne 24.10.2007

(č.usnesení)

(zn.předkl.)

8573/104

28

1) s o u h l a s í

s ukončením pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše

8573/104

28

2) s o u h l a s í

s uzavřením dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu ze dne 29.5.2009

se společností:

AMÁDEUS REAL, a.s.

se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá 13

IČ: 161 93 733

dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

8573/104

28

3) u k l á d á

náměstkům primátora

předložit návrhy dle bodů 1) a 2) tohoto usnesení zastupitelstvu města k rozhodnutí

Zodpovídá: Trejbal Zdeněk, Ing., Ph.D.  
Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.

Termín: 23.09.2009

X X X



Bc. Renata Niesnerová  
pověřena zastupováním vedoucího oddělení organizačního  
odboru legislativního a právního



**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/126444/13/LPO/Hrub

Sp. zn.:

Vyřizuje: Hrubcová Danica  
Telefon: +420 599 442 387  
Fax: +420 599 442 057  
E-mail: hrubcova@ostrava.cz

Datum: 2013-04-08

**Výpis z usnesení schůze rady města konané dne 21.9.2010**

**RM\_M 87. Dokumentace pro územní řízení stavby „Obchodní centrum Ostravica“ - kontrola dodržení shody s podmínkami v kupní smlouvě**  
**Usnesení číslo: 12082/RM0610/143**

(zn.předkl.)  
06

Rada města

**1) projednala**

předloženou dokumentaci pro územní řízení stavby „Obchodní centrum Ostravica“ zpracovanou Hutním projektem Ostrava a.s., 28. října 142/168, Ostrava v srpnu 2010 z hlediska dodržení shody této dokumentace s účelem převodu dle čl.V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO

**2) rozhodla**

nepotvrdit dodržení shody předložené dokumentace s účelem převodu dle čl. V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO a písemně sdělit námitky kupujícímu

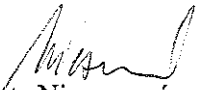
**3) pověřuje**

primátora  
odesláním odpovědi s námitkami dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

Zodpovídá:

Ing. Petr Kajnar, primátor

X X X

  
Bc. Renáta Niesnerová  
pověřena zastupováním vedoucího oddělení organizačního  
odboru legislativního a právního

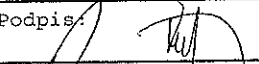
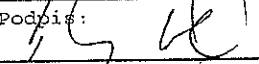
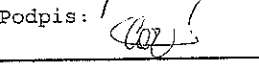


S T A T U T Á R N Í M Ě S T O O S T R A V A

Zastupitelstvo města

30. zasedání

dne 23.09.2009

Složka		Materiál č.
<b>ZN1</b>		<b>113</b>
Předkládá:	Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D. náměstek primátora	Podpis: 
Předkládá:	Trejbal Zdeněk, Ing. Ph. D. náměstek primátora	Podpis: 
Zpracoval:	Carbolová Vladimíra, Mgr. vedoucí oddělení právního	Podpis: 

Věc: Návrh na ukončení pořizování regulačního plánu a návrh na uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu - lokalita Náměstí Dr. E. Beneše

Obsah: Důvodová zpráva

Příloha č.1: Dodatek č. 1

Příloha č.2: Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu

Příloha č.3: Dopis společnosti AMÁDEUS REAL a.s. ze dne 3.7.2009

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města

k usnesení RM č. 8573/104 ze dne 08.09.2009

(č.usnesení)

(zn.předkl.)

30

1) r o z h o d l o  
o ukončení pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše

30

2) r o z h o d l o

o uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu ze dne 29.5.2009

se společností:

AMÁDEUS REAL, a.s.  
se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá 13  
IČ: 161 93 733

dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

V Ostravě dne 08.09.2009

### Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města se předkládá návrh na ukončení pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše a návrh na uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu uzavřené se společností AMÁDEUS REAL, a.s.. Tímto dodatkem se navrhuje nahradit povinnost kupujícího AMÁDEUS REAL, a.s. realizovat výstavbu v lokalitě Náměstí Dr. Edvarda Beneše dle regulačního plánu povinností podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s., se sídlem Dlouhá tř. 16, 116 78 Praha 1, IČ: 16193733, uzavřela se statutárním městem Ostrava Kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu na nemovitosti v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše. Z této smlouvy společností vyplývá povinnost realizovat výstavbu na předmětu převodu dle regulačního plánu, o jehož pořizování rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 a jehož zadání schválilo dne 24.10.2007.

Společnost se dopisem ze dne 3.7.2009 obrátila na statutární město Ostrava se žádostí o souhlas, že není již dále zapotřebí pořídit regulační plán, ale požádat o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.

Důvodem pro pořízení regulačního plánu byla územně plánovací dokumentace, která neumožňovala zástavbu celého prodávaného pozemku, ale pouze jeho části. Východiskem bylo buď pořízení změny územního plánu nebo pořízení regulačního plánu, který současně nahradí územní rozhodnutí pro uvažovanou stavbu. Skutečnost, že se v současné době od pořizování regulačních plánů pro jejich legislativní nepřipravenost v celé republice ustupuje a současně i usnesení červnového zastupitelstva, kterým rozhodlo o zrušení obecně závazné vyhlášky, kterou byla vyhlášena závazná část citovaného územního plánu zóny, jsou důvodem pro možnost přehodnocení původní podmínky pro pořízení regulačního plánu, jak byla tato podmínka stanovena v textu Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, jako podmínky umožňující plánovanou zástavbu na celém nabízeném pozemku. Tento postup tj. postup založený na klasickém územním rozhodnutí, vlastní přípravu stavby urychlí a eliminuje případnou právní nejistotu danou legislativní nepřipraveností regulačních plánů.

V souvislosti se změnou obsahu Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu týkající se závazku podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na předmětu převodu je zapotřebí změnit také sankční ujednání předmětné smlouvy.

Další změnou, kterou je v souladu s výše uvedeným nutné provést, je změna přílohy č. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu – Podmínky využití pozemků v lokalitě Nám. Dr. E. Beneše. V textu této přílohy se vypouští bez náhrady ta ustanovení, která pojednávala o regulaci budoucí zástavby v této lokalitě regulačním plánem, který zastavění celé plochy umožní. Zároveň se navrhuje změnit ustanovení o maximální přípustné výšce zástavby.

Posledním bodem v obsahu návrhu předloženého dodatku je zrušení Dohody o způsobu úhrady nákladů na zpracování a mapové podklady při pořízení ÚPD a jejich změn v úplné výši ze dne 28.7.2009. Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo města podmínilo usnesení o schválení pořízení regulačního plánu úhradou nákladů navrhovatelem – společností AMÁDEUS REAL, a.s. na jeho zpracování a na mapové podklady a vzhledem k tomu, že společnost byla povinna takovou dohodu se statutárním městem Ostrava uzavřít ve lhůtě 2 měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, taková dohoda byla mezi smluvními stranami v předpokládaném termínu uzavřena. Rozhodne-li však zastupitelstvo města o ukončení pořizování regulačního plánu, navrhuje se dohodu o způsobu úhrady na jeho zpracování zrušit.

Předložený materiál byl projednán v radě města dne 8.9.2009, přičemž rada města přijala usnesení č. 8573/104.

1625D1/2009/LPO

DODATEK Č. 1 KE  
KUPNÍ SMLOUVĚ  
a  
SMLOUVĚ O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

## Smluvní strany:

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava  
zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava  
č.ú: 19 – 164929730 9/0800  
konstantní symbol: 558  
variabilní symbol: 4280100203

(dále jen prodávající)

a

AMÁDEUS REAL, a.s.  
se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
jednatel: ~~XXXXXXXXXX~~ členem představenstva  
IČ: 16193733  
DIČ: CZ 16193733  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 28105111/0100  
(dále jen kupující)

S ohledem na skutečnost, že Zastupitelstvo statutárního města Ostrava svým usnesením č. ... ze dne ... rozhodlo o ukončení pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše, uzavírají smluvní strany ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu uzavřené mezi nimi dne 29.5.2009 (dále také „kupní smlouva“) tento dodatek č. 1:

## I.

1. Smluvní strany se dohodly, že

a) v čl. V odst. 1 kupní smlouvy se bez náhrady vypouští text:

„podle regulačního plánu, o jehož pořizování rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání tentýž orgán schválil dne 24.10.2007 svým usnesením č. 581/11 – viz příloha č. 1 této smlouvy.“



Primátor  
Ing. Petr Kajnar

Prokešovo náměstí  
709 79 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát-kancelář přílohy	C. dep.
Dne 8 07 2009	Zprac.
Č. j. 570/17339/09	Odesl.
Přílohy	572/146 to

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	C. dep.
Doslo: 10 07 2009	Zpracov.
Č. j. 133/9	Odesl.
Přílohy:	Ost. znak:

→ JKA  
(rubrik doplnění)  
V Praze dne 3.7.2009  
→ OLP  
(rubrik poskytnutí)

Vážený pane primátore,

s ohledem na skutečnost, že Zastupitelstvo města Ostravy na svém jednání dne 24.6.2009 zrušilo platnost územního plánu zóny, který byl v rozporu s námi předloženým a schváleným návrhem stavby, už není nutno vypracovávat dokumentaci a projednávat změnu regulačního plánu.

Po projednání s arch. Vitavským nám bylo doporučeno zpracovat klasickou dokumentaci pro územní rozhodnutí a vyřídít územní rozhodnutí, což si objedná firma AMÁDEUS REAL, a. s. přímo u projekční a inženýrské organizace.

Obracím se na Vás proto s žádostí o souhlas s tímto postupem, který je pro nás i pro Město jednodušší, ale je v rozporu s námi uzavřenou smlouvou.

S pozdravem

~~XXXXXXXXXX~~  
člen představenstva

AMÁDEUS REAL a.s.  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

Na vědomí:

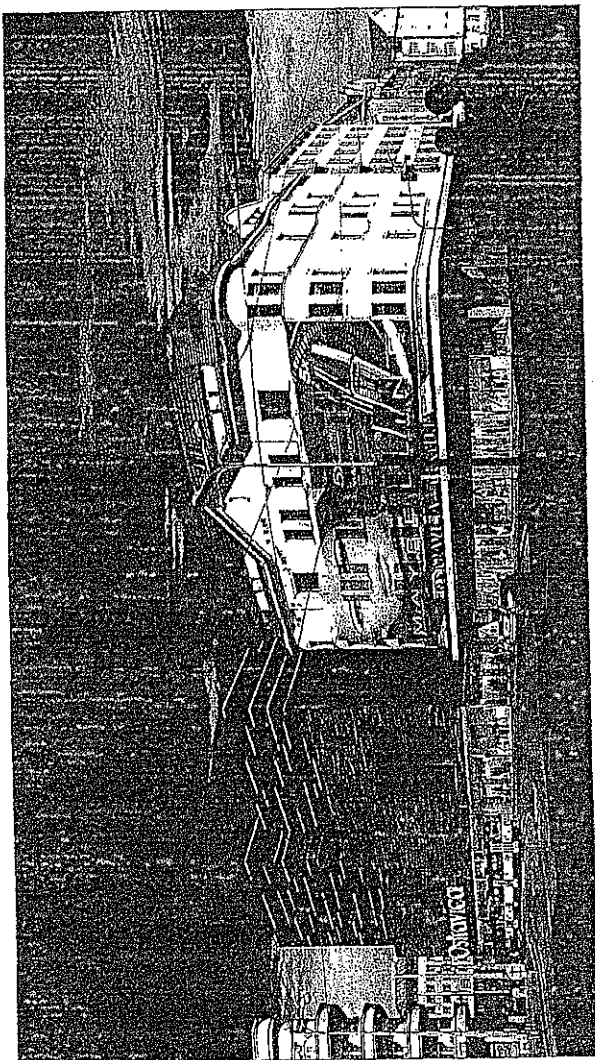
- Ing. Zdeněk Trejbal, Ph.D.
- RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 78-6037680297/0100



PROJEKTSTUDIO, s.r.o. se sídlem: Praha 1, Pohořanská 11/1000, IČ: 123456789, zapsaná v obchodním rejstříku.

PROJEKTSTUDIO, s.r.o. se sídlem: Praha 1, Pohořanská 11/1000, IČ: 123456789, zapsaná v obchodním rejstříku.

b) v čl. V odst. 2, první odrážka kupní smlouvy se bez náhrady vypoští text:

„a uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úpiných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu, jehož pořízení k výhradní potřebě kupujícího schválilo zastupitelstvo města dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání schválilo zastupitelstvo města dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11“

c) v čl. VI se odst. 1 kupní smlouvy mění a nově zní:

„1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V, odst. 1, této smlouvy na předmětu převodu postavit Objekt specifikovaný v čl. V, odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje podat řádnou u žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce. Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízeních uvedených v tomto odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Kupující se zavazuje podat žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě buď do 40 měsíců nebo do 60 měsíců v případě významného archeologického průzkumu probíhajícího na předmětu převodu, a to ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2018. Konstatuje se, že podáním řádných žádostí ve smyslu ustanovení této smlouvy se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.“

d) v čl. VI. se za odst. 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„2. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen před podáním řádné žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy. Prodávající se zavazuje ve lhůtě do 45 dnů ode dne obdržení dokumentace pro územní řízení dle tohoto odstavce kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy potvrdit, případně ve stejné lhůtě kupujícímu sdělit k předložené dokumentaci pro územní řízení námítky. Sdělí-li prodávající kupujícímu námítky dle tohoto odstavce, kupující je povinen tyto námítky do dokumentace pro územní řízení zpracovat a taktéž upravenou dokumentaci pro územní řízení prodávajícímu opětovně poskytnout ke kontrole. Postup dle tohoto odstavce se následně opakuje. Smluvní strany se dohodly, že nepotvrdí-li prodávající kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy ve lhůtě dle tohoto odstavce, případně ve stejné lhůtě nesdělí kupujícímu námítky k předložené dokumentaci pro územní řízení, má se zato, že je shoda předložené dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy dodržena. Kupující se zavazuje, že žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku nepodá dříve, než prodávající potvrdí dodržení shody účelu převodu dle čl. V. této smlouvy s dokumentací pro územní řízení dle tohoto odstavce.“

e) v čl. VI. se stávající odst. 3 první odrážka mění a nově zní:

„• pokud kupující podá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku, aniž prodávající potvrdí dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku nebo pokud kupující nepodá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo

tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinnosti uvedené v tomto ustanovení této smlouvy, je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;

f) v čl. VI. se stávající odstavce 2. – 7. nově číslují jako 3. – 8.

2. Smluvní strany se dohodly, že v textu Přílohy č. 2 kupní smlouvy se:

a) v čl. 1. bez náhrady vypouští text:

„Nepředstavuje však kompletní prostorovou a architektonickou regulaci budoucí zástavby na předemných pozemcích. Úpiná regulace bude obsahem až regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož vydání je podmínkou pro stavební využití prodávaných pozemků. Zadání regulačního plánu schválilo ZM dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu ve smyslu § 63, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. bude uzavřena samostatná dohoda mezi SMO a kupujícími, k jehož výhradní potřebě bude regulační plán vydán.“

b) v čl. 2. bez náhrady vypouští text:

„a Územním plánem zóny Historického jádra města Ostravy“

„Územní plán zóny Historického jádra města Ostravy stanovuje prostorovou a architektonickou regulaci zástavby v předemné lokalitě tak, že umožňuje zastavění pouze menší částí lokality. Zastavění celé plochy umožní až nový regulační plán lokality, který nahradí dosud platný územní plán zóny. O jeho pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 jeho zadání pak schválilo dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu bude mezi městem a kupujícími, pro jehož výhradní potřebu je regulační plán pořizován, uzavřena samostatná dohoda.“

c) v čl. 3 bod 1. mění a nově zní:

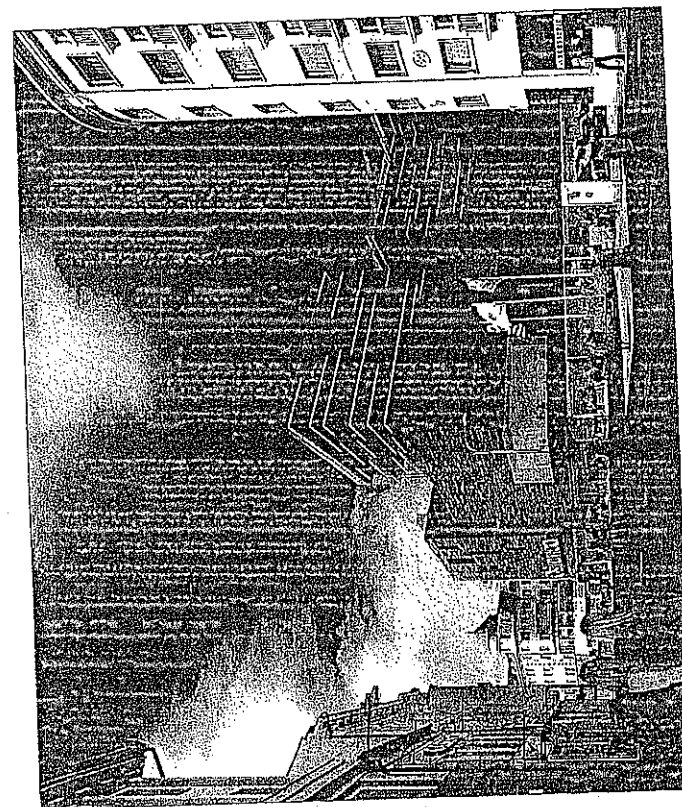
„1. Maximální přípustná výška zástavby je stanovena v urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího.“

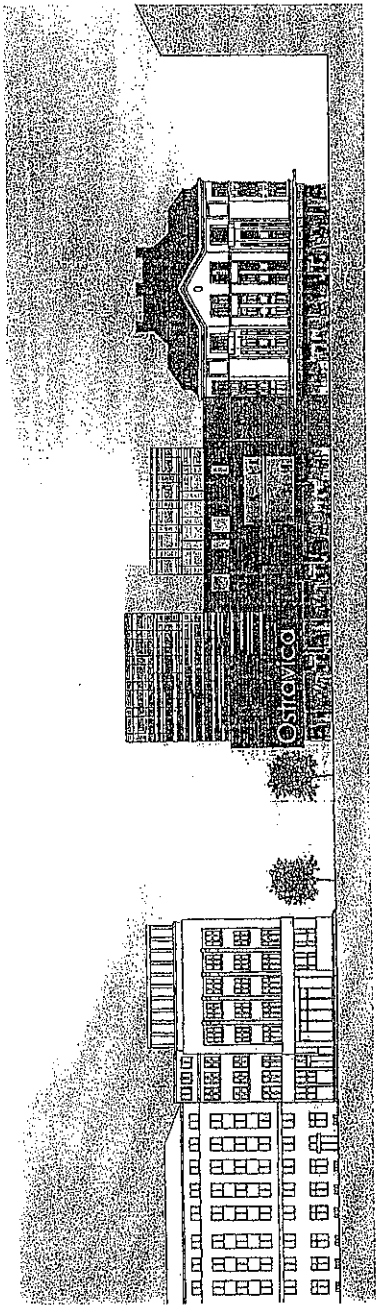
## II.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že nabytím účinnosti tohoto dodatku zaniká právní vztah založený smluvními stranami Dohodou o způsobu úhrady nákladů na zpracování a mapové podklady při pořízení ÚPD a jejich změn v úplné výši ze dne 28.7.2009, a to v celém rozsahu.

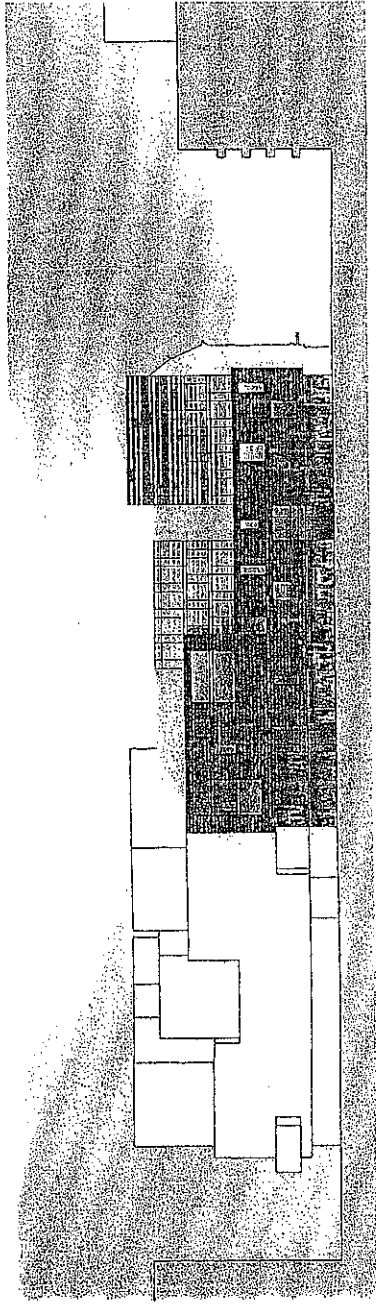
## III.

1. Tento dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem uzavření.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tento dodatek č. 1 je uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 3 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis.





PRŮZPRAVA



SEKCE 02/01/04

SPROJEKTSTUDIO, s.r.o. | Adresová, Praha 1 | IČO: 252242000 | DIČ: CZ252242000 | www.sprojektstudio.cz

PROJEKTOVATEL:

PROJEKTOVACÍ ZÁKLADNA

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

O uzavření tohoto dodatku č. 1 na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. ... ze dne ... a usnesením č. ... ze dne ...

V Ostravě dne .....

V ..... dne .....

za statutární město Ostrava

za AMÁDEUS REAL, a.s.

zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.  
náměstek primátora

XXXXXXXXXX  
člen představenstva

1625/2009/LPO

KUPNÍ SMLOUVA  
a  
SMLOUVA O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

Smluvní strany:

**Statutární město Ostrava**  
Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava  
zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava  
č.úctu: 19 – 1649297309/0800  
konstantní symbol: 558  
variabilní symbol: 4280100203

(dále jen prodávající)

a

**AMÁDEUS REAL, a.s.**  
se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
jednatel ~~XXXXXX~~ členem představenstva  
IČ: 161 93 733  
DIČ: CZ 16193733  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 28105111/0100

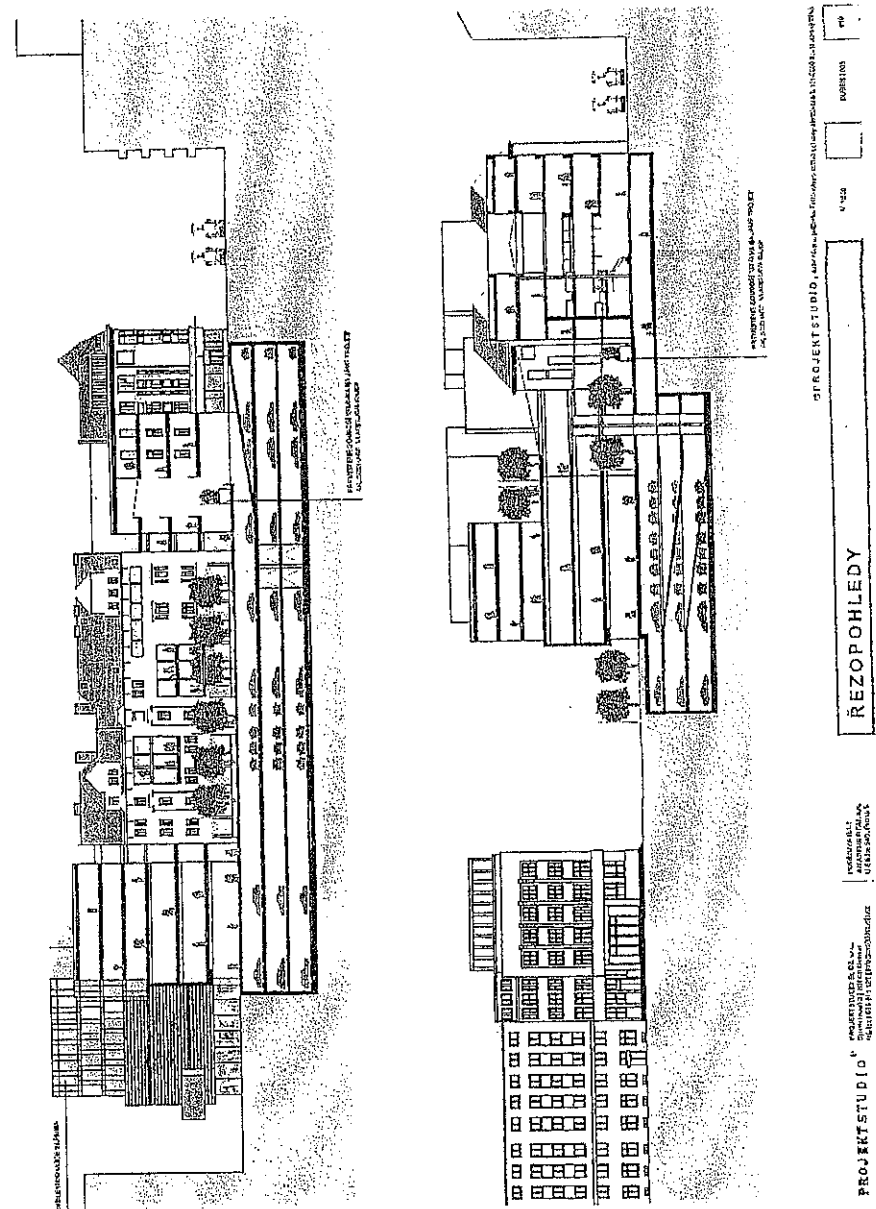
(dále jen kupující)

uzavírají tuto kupní smlouvu:

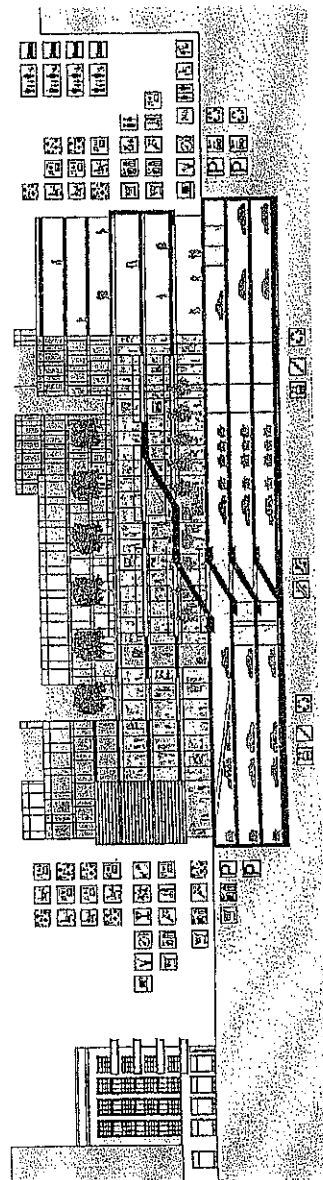
I.  
Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření.

II.  
Předmět převodu



L  
de



PODZEMNÍ GARÁŽE • ORCHOVY • SUŠEBY • ATRCUM • KAVÁRNY • RESTAURACE • TANČECNÍ SÁL • DEŠTÝ KOUTEK • SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ • KANCELÁŘE • BYDLNÍ • STŘEŠNÍ TERASY

OPROJEKTSTUDIO, s.r.o. - autorizovaný inženýrský a projektový ústav  
 M. ÚRSI  
 49

REZOPOHLED

PROJEKTSTUDIO  
 M. ÚRSI  
 49

PROJEKTSTUDIO  
 M. ÚRSI  
 49

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitostí v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 3000:
  - objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 405/3 (veřejné WC)
  - pozemek parc.č. 405/3 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 405/4 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/5 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/8 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/9 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 407/1 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 407/2 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 407/3 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/1 – ost. plocha, zeleň
  
2. Geometrickým plánem č. 3044-10/2008 vyhotoveným Ing. Tomášem Kramolišem 14.2.2008, potvrzeným katastrálním úřadem dne 22.2.2008, který je nedílnou součástí této smlouvy, byla z pozemku parc.č. 405/1 - ost. plocha, zeleň oddělena část o výměře 4685 m<sup>2</sup> a nově označena jako pozemek parc.č. 405/15 - ost. plocha, zeleň v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.
  
3. Předmětem převodu podle této smlouvy jsou následně uvedené nemovitosti:
  - objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 405/3 (veřejné WC)
  - pozemek parc.č. 405/3 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 405/4 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/5 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/8 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 405/9 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - pozemek parc.č. 407/1 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 407/2 – zast. plocha a nádvoří
  - pozemek parc.č. 407/3 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
  - část pozemku parc.č. 405/1 – ost. plocha, zeleň o výměře 4685 m<sup>2</sup>, oddělená dle geometrického plánu č. 3044-10/2008 a nově označená jako pozemek parc.č. 405/15 – ost. plocha, zeleň
 včetně součástí  
 a věci movité: veřejné osvětlení  
 vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, dále také „předmět převodu“.
  
4. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti vůči třetím osobám, kromě níže uvedených:
  - Kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu se nacházejí sítě jiných vlastníků.
  - Kupující bere na vědomí, že na užívání
    - pozemku parc.č. 405/4 pod stavbou ve vlastnictví nájemce je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava - městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a Josefem Králem, bytem Pavlouskova 4433/1, 708 00 Ostrava-Poruba, ze dne 31.05.2007, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou
    - pozemku parc. č. 405/5 pod stavbou ve vlastnictví společnosti

AMÁDEUS spol. s r.o., je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava-městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a společností Hruška, spol. s r.o., se sídlem Na Hrázi 3228/2, 723 05 Ostrava-Martinov, ze dne 14.11.2003, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou

- pozemku parc.č. 405/8 pod stavbou nájemce je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava-městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a Jaromírem Šránkem, podnikajícím pod obchodním jménem Jaromír Šrámek, s místem podnikání Moravská Ostrava, nám. Dr. E. Beneše, IČ 40338584, ze dne 10.11.1994, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou
- části pozemku parc.č. 405/1 za účelem umístění a provozování zvukových informačních nosičů je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava-městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a společností DARUMA spol. s r.o., se sídlem Plzeň, Zelinářská 10, okres Plzeň-město, PSČ 301 64, IČ 16736842, ze dne 31.07.2001, na dobu určitou 10 let
- části pozemku parc.č. 405/1 za účelem umístění reklamního panelu je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava-městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a společností SNIP – reklama spol. s r.o., se sídlem Ostrava 1, Černá louka pavilon E, IČ 46580751, ze dne 29.10.2007, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou;

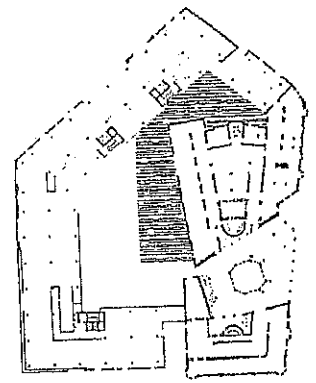
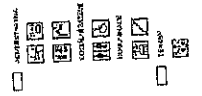
přičemž ověřené kopie uvedených nájemních smluv budou prodávajícím kupujícímu předány nejpozději do 3 dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy.

- Prodávající tímto kupujícímu prodává předmět převodu identifikovaný v odst. 3. tohoto článku, a to za kupní cenu stanovenou v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Kupující předmět převodu od prodávajícího za kupní cenu stanovenou v čl. IV. odst. 1 kupuje a přejímá jej do svého vlastnictví. Proávající a kupující se dohodli, že předmět převodu se touto smlouvou prodává a kupující jej kupuje jak stojí a leží podle § 501 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Smluvní strany se dohodly, že k předání a převzetí věci movitých – veřejné osvětlení, dle odst. 3 tohoto článku dojde 30. den od uzavření této smlouvy.

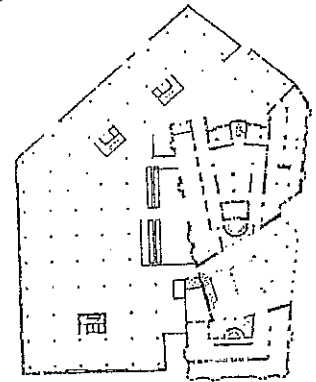
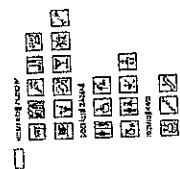
### III. Předkupní právo

- Smluvní strany se v souladu s § 602 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve prospěch prodávajícího k předmětu převodu. Toto předkupní právo se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí. Kupující touto smlouvou zřizuje ve prospěch prodávajícího věcné předkupní právo k předmětu převodu a prodávající takové věcné předkupní právo přijímá. Zřízením věcného předkupního práva se kupující zavazuje, že v případě jakéhokoli zřízení výše uvedeného předmětu převodu, a to všech či jednotlivých nemovitostí či jejich částí či pozemků vytvořených

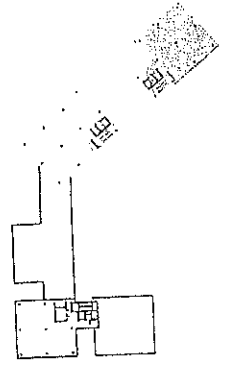
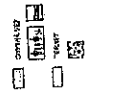
4. NP - 13.200



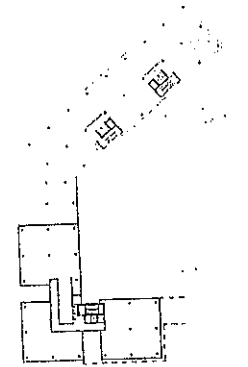
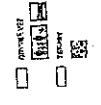
3. NP - 13.200



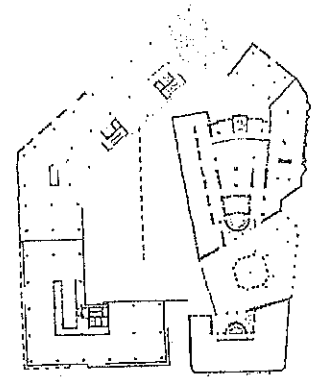
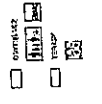
4. NP - 13.500



5. NP - 13.200



5. NP - 13.200

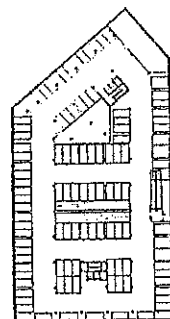
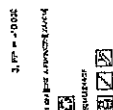
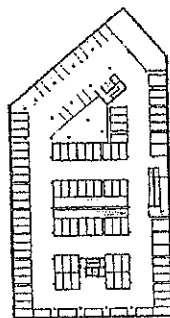
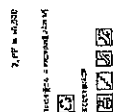
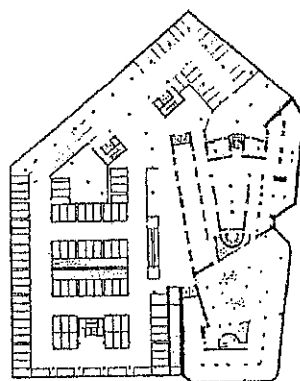
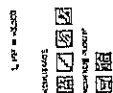
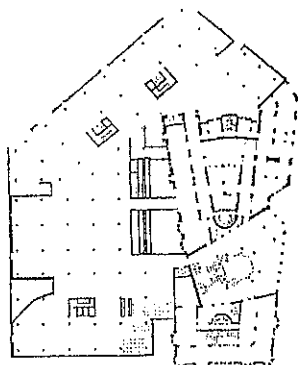
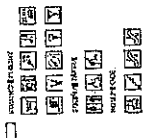


SPROJEKT STUDIO

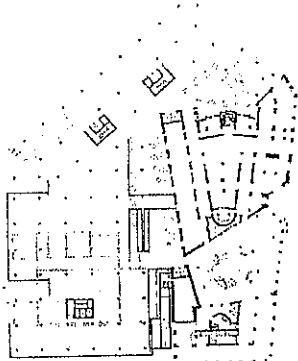
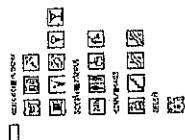
PŮDORYS

PROJEKT STUDIO  
reklamní a grafická  
komunikace a vizualizace

3.1P - 031P



3.1P - 030Z



OPROJEKT STUDIO - ARCHITECTURA, INTERIÉR A VÝSTAVBOVÉ KONSTRUKCE

PŮDORYSY

PROJEKT STUDIO - ARCHITECTURA, INTERIÉR A VÝSTAVBOVÉ KONSTRUKCE

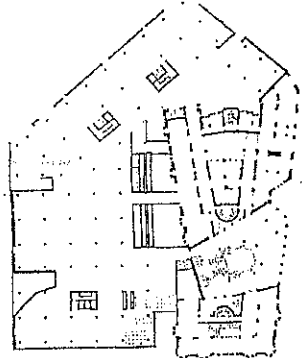
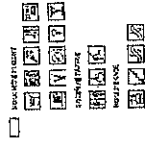
oddělením ze stávajících pozemků nebo sloučením stávajících pozemků, nabídně je ke koupi prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoli zcizení předmětných nemovitostí, tj. úplatným či bezúplatným převodem, směnou pozemků atd.

2. Kupující je povinen neproděně oznámit prodávajícímu písemně záměr zcizit předmětné nemovitosti. V písemném oznámení musí být specifikován předmět převodu a tímto oznámením nabídne kupující prodávajícímu předmětnou nemovitost ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu předmětné nemovitosti, a to za podmínek podle této kupní smlouvy. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 30 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupující nabídne prodávajícímu předmětné nemovitosti za kupní cenu dohodnutou v této smlouvě, tedy za kupní cenu ve výši podle čl. IV. odst. 1. této kupní smlouvy, bude-li předmětem nabídky celý předmět převodu. Bude-li předmětem nabídky jakákoliv část předmětu převodu, smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude stanovena ve výši alikvotní části kupní ceny dle čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy v závislosti na výměře nabízených nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci návrhu kupní smlouvy uvedeného v odst. 2 tohoto článku činí šest (6) měsíců ode dne jeho doručení prodávajícímu. Návrh takovéto kupní smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti podle právních předpisů a ustanovení této smlouvy.
5. Kupující se zavazuje, že po dobu existence předkupního práva prodávajícího, jak je vymezeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy, předmět převodu nezcizí (bez předchozí řádné nabídky prodeje pozemků prodávajícímu ze sjednaného předkupního práva) a předmět převodu nezatíží žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí ve prospěch třetích osob s výjimkou zřízení věcných břemen pro účely výstavby Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy a s výjimkou zástavních práv zřízených v souvislosti s investiční výstavbou Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy na předmětu převodu. V případě porušení tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
6. Toto předkupní právo zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání objektu specifikovaného v čl. V odst. 1 této smlouvy v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
  - b) dnem 31. 12. 2020.
7. V případě, že dojde k existenci překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího (ve smyslu ustanovení §374 obchodního zákoníku – viz ust. čl. VI. odst. 6 této smlouvy) termín zániku předkupního práva podle ust. čl. III. odst. 6 písm. b) dnem 31. 12. 2020 se prodlužuje

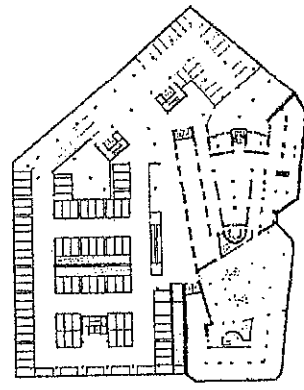
*Che*



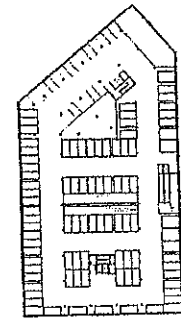
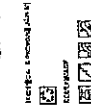
2,PP = 01300



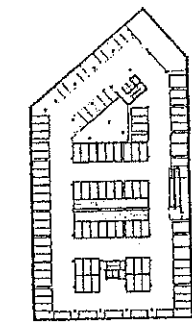
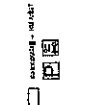
1,PP = 01200



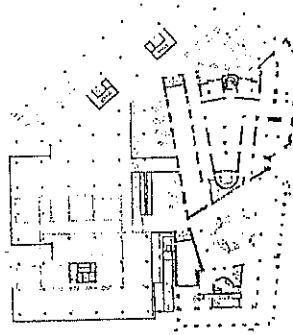
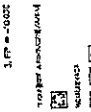
2,PP = 01300



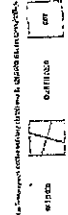
1,PP = 01200



3,PP = 01000



1,PP = 01000



PŮDORYS

oddělením ze stávajících pozemků nebo sloučením stávajících pozemků, nabídne je ke koupi prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoli zřízení předmětných nemovitostí, tj. úplatným či bezúplatným převodem, směnou pozemků atd.

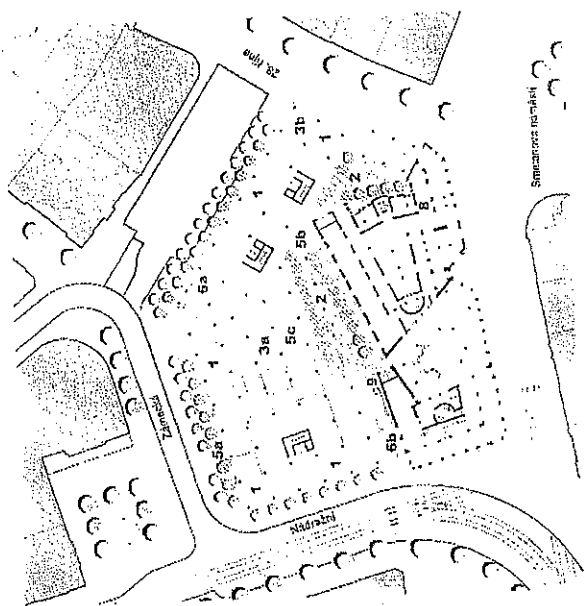
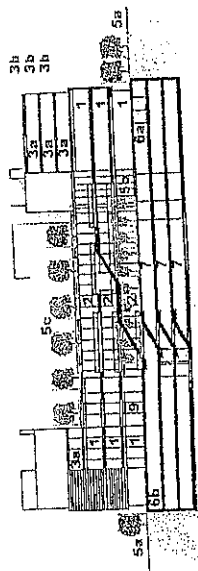
2. Kupující je povinen neprodleně oznámit prodávajícímu písemně záměr zcizit předmětné nemovitosti. V písemném oznámení musí být specifikován předmět převodu a tímto oznámením nabídne kupující prodávajícímu předmětnou nemovitost ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu předmětné nemovitosti, a to za podmínek podle této kupní smlouvy. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 30 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupující nabídne prodávajícímu předmětné nemovitosti za kupní cenu dohodnutou v této smlouvě, tedy za kupní cenu ve výši podle čl. IV. odst. 1. této kupní smlouvy, bude-li předmětem nabídky celý předmět převodu. Bude-li předmětem nabídky jakákoliv část předmětu převodu, smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude stanovena ve výši alikvotní části kupní ceny dle čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy v závislosti na výměře nabízených nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci návrhu kupní smlouvy uvedeného v odst. 2 tohoto článku činí šest (6) měsíců ode dne jeho doručení prodávajícímu. Návrh takovéto kupní smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti podle právních předpisů a ustanovení této smlouvy.
5. Kupující se zavazuje, že po dobu existence předkupního práva prodávajícího, jak je vymezeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy, předmět převodu nezcizí (bez předchozí řádné nabídky prodeje pozemků prodávajícímu ze sjednaného předkupního práva) a předmět převodu nezatíží žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí ve prospěch třetích osob s výjimkou zřízení věcných břemen pro účely výstavby Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy a s výjimkou zástavních práv zřízených v souvislosti s investiční výstavbou Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy na předmětu převodu. V případě porušení tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
6. Toto předkupní právo zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání objektu specifikovaného v čl. V odst. 1 této smlouvy v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
  - b) dnem 31. 12. 2020.
7. V případě, že dojde k existenci překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího (ve smyslu ustanovení §374 obchodního zákoníku – viz ust. čl. VI. odst. 6 této smlouvy) termín zániku předkupního práva podle ust. čl. III. odst. 6 písm. b) dnem 31. 12. 2020 se prodlužuje

*Cee*



# PLNĚNÍ POŽADAVKŮ MĚSTA

1	ŽIVÝ KOMERČNÍ PROSTOR V I., 2. A 3. PODLAŽÍ
2	PASAŽ, ATRIUM, PŘESAH VYŠŠÍCH PATER
3a	ADMINISTRATIVA VE 4., 5., 6. A 7.NP
3b	BYDLIENÉ ORIENTOVANÉ DO ULICE ŽBĚJKA
4	ŽÁDNÉ NEPŘÍPUSTNÉ ZAŘÍZENÍ
5a	20% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (PARKER)
5b	15% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (ATRIUM)
5c	35% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (STŘEŠNÍ TERASY)
	CELKEM cca 3 900 m <sup>2</sup>
6a	HLAVNÍ PŘÍJEZD DOPRAVNÍ OBSLUHY (PODZEŘNÍ GARÁŽE A VÝJEZD PRO ZÁSOBOVÁNÍ) ŘEŠEN Z ULICE ZÁMEČKÉ
6b	VEDELEŠÍ PŘÍJEZD (VJEZD PRO ZÁSOBOVÁNÍ) ŘEŠEN Z ULICE NÁDRAŽNÍ
7	320 PARKOVACÍCH MÍST - SPOLEČNÉ GARÁŽE PRO CELE ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (O 30 MÍST VÍCE NEŽ JE TŘEBA DLE ČSN 73 6110)
8	NÁHRADA VEŘEJNÝCH WC - V PROVOZU ZAHOJIN DENNĚ
9	PRĚMĚTĚNÍ SOUSOŠÍ STÁVKY NA JÍMĚ TROJICI AK. SOCHAŘE VLADISLAVA GAJDY



OBJEKT N 110111, 1. a 2. podlaží, 3. podlaží, 4. podlaží, 5. podlaží, 6. podlaží, 7. podlaží, 8. podlaží, 9. podlaží

PLNĚNÍ POŽADAVKŮ MĚSTA

PROJEKTSTUDIO  
ARCHITECTONICKÝ ÚSTAV  
PROJEKT  
MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTRAVA

Uhrazením kupní ceny, případně jakékoliv části kupní ceny dle písm. a), b) nebo c) tohoto odstavce pro účely této smlouvy se rozumí připsání částky rovnající se kupní ceně uvedené v odst. 1 tohoto článku na účet prodávajícího.

Smluvní strany konstatují, že kupní cena za nemovitosti ve výši 83,080.076,- Kč, jak je uvedena v odst. 1 tohoto článku, je cena bez DPH.

3. V případě, že kupující neuhradí jakoukoliv část kupní ceny ve výši, způsobem a ve lhůtě dle odst. 2 písm. a), b) nebo c), je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delším než 20 dnů má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupí-li prodávající od této smlouvy je kupující je povinen uhradit prodávajícímu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto kupní smlouvou a dále smluvní pokutu ve výši 5,000.000,- Kč.

## V. Účel převodu

1. Účelem převodu podle této smlouvy je zástavba předmětu převodu ve shodě s platným Územním plánem města Ostravy, podle regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání tentýž orgán schválil dne 24.10.2007 svým usnesením č. 581/11 - viz příloha č. 1 této smlouvy, a podle „Podmínek využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava v lokalitě nám. Dr. Eduarda Beneše v Moravské Ostravě (proluka Německý dům)“ schválených usnesením zastupitelstva města č. 733/13 dne 12.12.2007 - viz příloha č. 2 této smlouvy, při respektování základních parametrů urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu - dále jen „Objekt“, který byl součástí nabídky kupujícího a který je obsahem přílohy č. 3 této kupní smlouvy.

Základními parametry urbanisticko-architektonického návrhu se pro účely této smlouvy rozumí:

1. hmota Objektu, tj. jeho půdorysný rozsah a celková výška,
2. jeho základní prostorové a výrazové členění v souladu s grafickou přílohou - Příloha č. 3 smlouvy,
3. zachování navrhované plochy bytových ploch (tj. minimálně 600 m<sup>2</sup> bytových prostor bez započtení společných prostor), zachování navrhované plochy obchodního charakteru nebytových prostor v přízemí a minimálně 250 parkovacích míst (je sjednáno, že zároveň budou dodrženy závazné předpisy ohledně počtu parkovacích míst v dané lokalitě),
4. umístění vstupů a vjezdů do Objektu.

Kupující se může odchýlit od základních parametrů výše uvedeného architektonického návrhu pouze v případě změny řešení prokazatelně vyvolané:

1. dodržením závazných norem a předpisů,
2. reakcí na stanoviska dotčených orgánů a připomínky účastníků územního a stavebního řízení, případně reakcí na obsah regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo stavebního povolení,

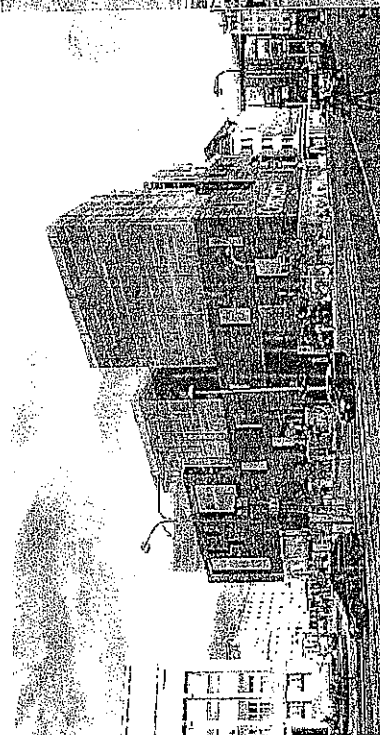
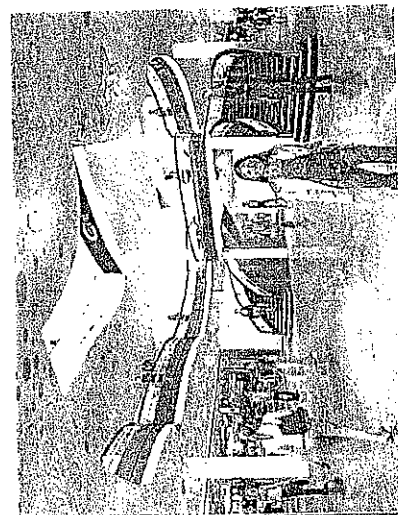
ce.

3. dopracováním architektonického návrhu do stupně regulačního plánu, dokumentace pro územní rozhodnutí, nebo stavební povolení.
2. Kupující se zavazuje:
- dodržet Podmínky dle odst. 1 tohoto článku a uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu, jehož pořízení k výhradní potřebě kupujícího schválilo zastupitelstvo města dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání schválilo zastupitelstvo města dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11
  - zapracovat do stavby parkovací plochu k náhradě za stávající parkovací stání, pokud jeho investice vyvolá nutnost jejich zrušení
  - zapracovat do stavby náhradu za stávající veřejné WC
  - na své náklady přemístit sousoší „Stávka na Jámě Trojici“, které je ve vlastnictví akademického sochaře Vladislava Gajdy, bytem Ostrava – Poruba, Studentská 1772, na jiné důstojné místo
  - provést nezbytné přeložky veřejného osvětlení, aby bylo zajištěno osvětlení přilehlých komunikací Zámecká, 28. října vč. nasvětlení přechodu pro chodce z ul. Nádražní na ul. Zámeckou, a to dle podmínek, které budou stanoveny v územním a stavebním řízení
3. Kupující se zavazuje dodržet základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu po dobu 5 (pět) let od získání posledního oprávnění k užívání Objektu v souladu s § 119 stavebního zákona.
4. V případě, že kupující nedodrží základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu nebo nedodrží základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu po celou dobu uvedenou v předchozím odstavci, a to ani poté, co mu bude prodávajícím písemně takové porušení oznámeno a poskytnuta lhůta k nápravě takového porušení v délce trvání nejméně 60 dní, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5,000,000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
5. V případě schválení regulačního plánu a/nebo vydání územního rozhodnutí a/nebo vydání stavebního povolení, které bude svým obsahem omezovat výstavbu Objektu tím způsobem, že dojde ke snížení rozsahu nebytových prostor v Objektu o více než 15% v porovnání s celkovou podlahovou plochou nebytových prostor v Objektu, zjištěnou z nabídkové urbanisticko-architektonické studie, která je přílohou č. 3 této smlouvy, má kupující nárok od této smlouvy odstoupit. Oznámení o odstoupení od smlouvy je kupující povinen doručit prodávajícímu nejpozději do 6 měsíců ode dne právní moci takového rozhodnutí nebo ode dne nabytí účinnosti vydaného regulačního plánu. Po uplynutí této lhůty právo kupujícího odstoupit od této smlouvy dle tohoto odst. 5 čl. V. této smlouvy zaniká.

VI.  
Výstavba na předmětu převodu

PŘÍLOHA č.3

KE SMLouvĚ O PRODEJÍ POZEMKŮ



VYUŽITÍ POZEMKŮ V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ DR. EDUARDA BENEŠE V MORAVSKÉ OSTRAVĚ

Zodpovídá: Sedlecký Jaroslav, Ing.arch.  
Termín: 17.12.2007

733/13

1207

34

5) u k l á d á  
náměstkovi primátora

obeslat všechny zájemce o koupi pozemků v proluce mezi pokračováním ulice Zeyerovy a Pivovarské na Kostelním náměstí v Moravské Ostravě evidované po zveřejnění záměru prodeje majetkovým odborem magistrátu

výzvou dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

k dodání prohlášení o připravenosti respektovat podmínky využití pozemků

a pokud to pokládají za potřebné, pak také k úpravě či doplnění svých nabídek

Zodpovídá: Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.  
Termín: 17.12.2007

1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V. odst. 1. této smlouvy na předmětu převodu postavit Objekt specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu ve lhůtě do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy a v případě, že to budou příslušné předpisy vyžadovat, podat řádnou u žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce nebo ve lhůtě 15 měsíců ode dne nabytí účinnosti vydaného regulačního plánu. Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízeních uvedených v tomto odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Kupující se zavazuje podat žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě buď do 40 měsíců nebo do 60 měsíců v případě významného archeologického průzkumu probíhajícího na předmětu převodu, a to ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2018. Konstatuje se, že podáním řádných žádostí ve smyslu ustanovení této smlouvy se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.
2. Kupující je povinen písemně informovat prodávajícího o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a žádosti za účelem získání oprávnění k užívání Objektu, jak jsou uvedeny v předchozím odstavci tohoto článku, vždy do 15 dní ode dne podání takovéto žádosti. Kupující je dále povinen předložit prodávajícímu doklad prokazující oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku a to ve lhůtě do 30 dnů od získání oprávnění k užívání podle § 119 stavebního zákona.
3. Smluvní strany se dohodly, že:
  - pokud kupující neuzavře s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu podle odst. 1 tohoto článku nebo nedodrží lhůtu 2 měsíců stanovenou v odst. 1 tohoto článku nebo nepodá řádnou žádost o zahájení územního řízení, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinností uvedené v tomto ustanovení této smlouvy je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;
  - pokud kupující zaviněně nepodá řádnou žádost o vydání stavebního povolení jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost zaviněně nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, pak bude prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedené v odst. 1. oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinností uvedené v tomto ustanovení této smlouvy je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 10,000.000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo

prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;

- pokud žádost o vydání územního rozhodnutí nebo žádost o vydání stavebního povolení bude příslušným stavebním úřadem pravomocně zamítnuta z důvodů zaviněných kupujícím, případně pokud z důvodů zaviněných kupujícím dojde k pravomocnému zastavení řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Kupující se zavazuje informovat prodávajícího kopíí zamítavého rozhodnutí do 5 pracovních dnů od nabytí právní moci takového rozhodnutí. V případě, že žádost o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení bude příslušným stavebním úřadem pravomocně zamítnuta z důvodů zaviněných kupujícím nebo bude řízení zastaveno z důvodů zaviněných kupujícím, bude prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující bude povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 15.000.000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;
  - pokud kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, prodávající poskytne kupujícímu dodatečnou lhůtu v délce 3 měsíců ke splnění výše uvedené povinnosti v případě, že kupující o to písemně požádá nejpozději v poslední den lhůty pro podání žádosti za účelem získání oprávnění k užívání Objektu a uvede v písemné žádosti o poskytnutí takové lhůty objektivní důvody, které mu ve splnění předmětné povinnosti zabránily. V případě, že kupující nesplní uvedenou povinnost ani v takto poskytnuté dodatečné lhůtě, pak bude kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu ve smyslu čl. VI. odst. 1 této smlouvy ani do 31. 12. 2018, vzniká prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu podle předchozí věty ani do 31. 12. 2018, vznikne kupujícímu povinnost zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nezíská poslední oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona ani do 31. 12. 2019, se smlouva od počátku ruší s účinky ex tunc.
6. Smluvní strany se dohodly, že po dobu existence překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího (ve smyslu ustanovení §374 obchodního zákoníku) neběží lhůty, s jejichž uplynutím spojuje toto ustanovení porušení povinnosti, vznik povinnosti zaplacení smluvních pokut nebo možnost od této smlouvy odstoupit.

Zastupitelstvo města  
k usnesení RM č. 2830/44 ze dne 27.11.2007  
k usnesení RM č. 2908/M12 ze dne 05.12.2007

(č.usnesení) (termín plnění) (zn.předkl.)  
733/13 ..... 34

1) z r u š u j e  
svůj původní záměr prodat část pozemku parc. č. 115/6 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Moravská Ostrava výhradně k využití pro výstavbu kapacitního parkovacího objektu, jak byl uveden v bodech 2), 4), 5) a 6) usnesení zastupitelstva města č. 930/19 ze dne 30.06.2004

733/13

34

2) s c h v a l u j e  
požadavky statutárního města Ostravy jako prodávajícího na využití pozemků nabízených k prodeji za účelem zastavění v těchto lokalitách:

- náměstí Dr. E. Beneše	v Moravské Ostravě
- Černá louka - A, B, C	v Moravské Ostravě
- nároží ulic Nádražní a Českobratrské	v Moravské Ostravě
- Kostelní náměstí	v Moravské Ostravě
- ovocný sad	v Hošťálkovicích
- Seidlerovo nábřeží	ve Slezské Ostravě

a dále návrh požadavků na využití pozemků a na nich se nacházejících nemovitostí nabízených k prodeji za účelem jejich nového využití včetně vymezení plochy určené k prodeji v lokalitě

- ul. 28. října proti Domu kultury (skelet)

jako součást podmínek jejich využití podle přílohy č. 1a)-d) a 1g)-i) tohoto materiálu

733/13

34

3) u k l á d á  
odboru majetkovému  
zajistit zpracování podmínek a vymezení ploch určených k prodeji dle příloh č. 1a)-d) a 1g)-i) předloženého materiálu do smluv o prodeji pozemků a nemovitostí v lokalitách dle bodu 2) tohoto usnesení

Zodpovídá: Kavala Josef, Ing.

733/13

1207

34

4) u k l á d á  
útvary hlavního architekta  
zajistit zveřejnění podmínek využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava podle přílohy č. 1 předloženého materiálu na internetových stránkách města s ukončením zveřejnění po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji pozemků v jednotlivých lokalitách



7. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na odložení účinnosti některých ustanovení této smlouvy dle článku IX. odst. 1, a tedy i odložení vkladu převodu vlastnického práva na kupujícího do katastru nemovitostí, si navzájem poskytnou součinnost, kterou lze na nich spravedlivě požadovat, ke splnění povinností sjednaných zejména v tomto ustanovení článku VI.

### VII. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této smlouvě od této smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení od smlouvy straně. Doručením oznámení o odstoupení se tato smlouva ruší a s účinky ex tunc straně. Doručením oznámení o odstoupení smluvních stran podle této smlouvy a obě smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit vše, co si do tohoto okamžiku poskytl. Bez ohledu na předcházející větu, odstoupením od této smlouvy nezaniká právo kterékoliv smluvní strany na smluvní pokuty, povinnosti smluvních stran vyplývající z odst. 2. tohoto článku, náhradu škody, nárok na vydání bezdůvodného obohacení a ostatní ustanovení této smlouvy do té míry, do jaké se týkají urovnání v případě odstoupení od smlouvy.
2. V případě, že by došlo k vykonání předkupního práva prodávajícím k předmětu převodu v souladu s čl. III. této smlouvy nebo k odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím nebo ke zrušení této smlouvy, je kupující povinen zajistit zánik zástavního práva či jiného věcného práva zatěžujícího předmět převodu či jiné právní vady vztahující se k předmětu převodu včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 60 dnů od doručení oznámení příslušné smluvní straně o využití tohoto předkupního práva, resp. o odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na věcná břemena zatěžující předmět převodu ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění povinností kupujícího uvedené v tomto odstavci je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč (slovy patnáct tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinností kupujícího vyplývajících z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.

### VIII. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu.
2. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího a na vklad předkupního práva ve prospěch prodávajícího podá prodávající k příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dnů ode dne uhrazení

celkové kupní ceny ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy kupujícíem prodávajícímu. Náklady spojené s vkladovým řízením uhradí kupující.

3. V případě, že katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího, zajistí smluvní strany nejpozději do 120 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu a podají nový návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího a/nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího. V případě, že katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího a/nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího i opakovaně, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

#### IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření, vyjma ustanovení čl. II. odst. 5 této smlouvy a vyjma ustanovení čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. II. odst. 5 nabývá účinnosti okamžikem uhrazení celkové kupní ceny ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy kupujícíem prodávajícímu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že takové ujednání neplatí pro převod věci movitých – veřejně osvětlení, neboť převod vlastnického práva k věcem movitým dle čl. II odst. 3 této smlouvy nabývá účinnosti dnem předání a převzetí věci movitých prodávajícíem kupujícímu dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení čl. III. nabude účinnosti v případě kumulativního splnění následujících podmínek:
- celková kupní cena ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy bude kupujícíem uhrazena prodávajícímu a
  - v okamžiku uhrazení celkové kupní ceny dle písm. a) nebude kupující disponovat oprávněním k užívání Objektu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva a spory z ní vzniklé se řídí právním řádem České republiky a je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vyjma ujednání smluvních stran o povinnostech kupujícího obsažených v článku VI. této smlouvy a dále ujednání týkající se smluvních pokut a náhrady škody podle této smlouvy, která se řídí a jsou uzavřena podle zákona č. 513/1991 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 3 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis a 4 stejnopisy budou doručeny příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Upozorňuje se na povinnost umožnit po otevření stavební jámy záchranný archeologický výzkum.

#### 4. Požadavky statutárního města Ostravy:

- Nejméně přízemí budoucí zástavby se požaduje v maximální míře řešit jako živý komerční prostor, komunikující s návštěvníky centra přes prosklené výlohy.
- V přízemí se dále doporučuje řešit ochranu pěších před nepohodou (pasáž, loubí, markýzy).
- Ve 2. a vyšších nadzemních podlažích se připouští řešit funkci obchodní, administrativní, služeb, bydlení nebo ubytování, v části dostavby orientované do ul. 28. října bude preferováno bydlení.
- Nepřipouští se umístění zařízení typu kasin, heren (a to ani jako součást jiných zařízení, např. restaurací a barů) a sex shopů.
- V rámci prodáváného pozemku musí zůstat minimálně 20 % plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
- Hlavní příjezd dopravní obsluhy musí být řešen od severu (z pokračování ulice Zámecké). Vedlejší příjezd lze řešit z ulice Nádražní (naproti ulice Denisovy) a z pěší zóny na ulici 28. října při respektování podmínek pohybu vozidel v pěší zóně.
- Potřebu parkovacích míst a odstavných stání se požaduje vypočítat dle ČSN 73 6110 (revize v roce 2006) pro stupeň automobilizace 1:2,5 pro historické jádro města a realizovat v plném rozsahu v hranicích prodáváného pozemku.
- Minimální cena za prodej pozemků bude stanovena znaleckým posudkem pořízeným prodávajícím.
- Vymezení ploch určených k prodeji za účelem zastavění je třeba chápat jako doporučenou, nikoliv závaznou stavební čáru, ale současně jako pevnou hranici mezi soukromě a veřejně užívanými částmi území, za kterou už nesmí být veřejná část území omezována soukromým zájmem kupujícího. Tato hranice nesmí být překročena zástavbou směrem do veřejného prostoru. Zástavba se zevnitř pozemků určených k prodeji za účelem zastavění může k této hranici libovolně přibližovat až na dotek, může, ale nemusí ji v celé délce kopírovat. Případné lokální prolomení takto stanovené hranice směrem do veřejného prostoru ve vyšších podlažích např. arkýři, balkony, římsami, nebo jinými architektonickými prvky bude prodávajícím posouzeno individuálně.
- Pozemky budou prodány ve tvaru a velikosti podle grafické přílohy a musí být v celém rozsahu kupujícími řádně užívány, spravovány a udržovány. Pokud kupující nevyužije celou plochu k zastavění až do dříve zmíněné závazné hranice mezi soukromým pozemkem a veřejně užívanou částí území, pak musí tuto hranici v rámci svého řešení fyzicky zřetelně přiznat a zvýraznit ji architektonickými prostředky.

## 1. Úvodem:

Soubor požadavků na využití pozemků nabízených k prodeji Statutárním městem Ostravou byl schválen dne 12.12.2007 usnesením ZM č. 733/13. Spolu s regulací podle platného Územního plánu města Ostravy a podle podmínek památkové péče je podkladem pro zpracování a vyhodnocení nabídek zájemců o koupi předmětných pozemků. Nepředstavuje však kompletní prostorovou a architektonickou regulaci budoucí zástavby na předmětných pozemcích. Úplná regulace bude obsahem až regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož vydání je podmínkou pro stavební využití prodávaných pozemků. Zadání regulačního plánu schválilo ZM dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu ve smyslu § 63, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. bude uzavřena samostatná dohoda mezi SMO a kupujícím, k jehož výhradní potřebě bude regulační plán vydán.

## 2. Regulace stanovená platnou územně plánovací dokumentací:

Zástavba proluky náměstí Dr. Eduarda Beneše je regulována Územním plánem města Ostravy a Územním plánem zóny Historického jádra města Ostravy.

Územní plán města Ostravy stanovuje pro předmětnou plochu funkční využití „Jádrové území“, kde je ve smyslu „Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území“ vhodné umísťovat stavby vybavenosti centrálního charakteru, druhu obchodu, služeb, stravování, ubytování, soudnictví, peněžnictví, administrativy, kultury apod., integrované s funkcí bydlení.

Územní plán zóny Historického jádra města Ostravy stanovuje prostorovou a architektonickou regulaci zástavby v předmětné lokalitě tak, že umožňuje zastavění pouze menší části lokality. Zastavění celé plochy umožní až nový regulační plán lokality, který nahradí dosud platný územní plán zóny. O jeho pořízení rozhodlo ZM dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 jehož zadání pak schválilo dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu bude mezi městem a kupujícím, pro jehož výhradní potřebu je regulační plán pořizován, uzavřena samostatná dohoda.

## 3. Požadavky památkové péče:

Proluka se nachází na území městské památkové zóny a několik objektů v jejím okolí je zapsáno v seznamu nemovitých kulturních památek. Zástavba proluky proto podléhá posouzení podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

1. Maximální přípustná výška zástavby bude stanovena v návrhu regulačního plánu.
2. Pokud jde o architektonický výraz, požaduje se řešit architekturu dostavby domovního bloku soudobými vyjadřovacími prostředky, materiály a konstrukcemi, s reflektováním kompozičních principů a zásad, které je možné odporovat ze stávající zástavby v okolí.

5. Všechny přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást. Veškeré dodatky, změny či úpravy této smlouvy budou provedeny písemně a podepsány oběma smluvními stranami.

## X. Doložka

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

1. O záměru obce prodat předmět převodu rozhodlo zastupitelstvo města dne 19.09.2007 usnesením č. 464/10 a dne 30.04.2008 usnesením č. 997/17.
2. Záměr obce prodat předmět převodu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy v době od 26.09.2007 do 12.10.2007 a od 02.05.2008 do 19.05.2008.
3. O prodeji a o uzavření kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. 1534/22 ze dne 26.11.2008 a usnesením č. 2014/27 ze dne 29.4.2009.

## Přílohy:

1. Zadání regulačního plánu lokality náměstí Dr. E. Beneše vč. usnesení zastupitelstva města
2. Podmínky využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava. Lokalita: nám. Dr. Eduarda Beneše v Moravské Ostravě (proluka Německý dům) včetně usnesení zastupitelstva města
3. Urbanisticko-architektonický návrh zástavby

V Ostravě dne ..... 12.5.2009

V ..... Praze ..... dne ..... 29.5.2009

za statutární město Ostrava

za AMÁDEUS REAL, a.s.



zmocněnce RNDr. Lukáš Zemaný, Ph.D.  
náměstek primátora

AMÁDEUS REAL a.s.  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 18193733  
DIČ: CZ15193733 ©

~~XXXXXXXXXX~~  
jednatel

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Označení pozemku parc. číslem	Dosavadní stav			Označení pozemku parc. číslem	Nový stav			Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Převodní se stavem evidence přírodních vztahů				
	Výměra parcely		Druh pozemku		Výměra parcely		Druh pozemku				Oprávnění z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití						ha	m <sup>2</sup>	
405/1	53	23	ost. pl. zeleň	405/1	2	79	ost. pl. zeleň	0							
			ost. pl. zeleň	405/13	3	44	ost. pl. zeleň	0	405/1	3000	3	44			
			ost. pl. zeleň	405/14		15	ost. pl. zeleň	0	405/1	3000		15			
			ost. pl. zeleň	405/15	46	85	ost. pl. zeleň	0	405/1	3000	46	85			
	53	23			53	23									

Ověřuje se, že tato kopie souhlasí s geometrickým plánem.

Datum 4.5.2009 č. ev. 116/2009



## Příloha č. 2

ke smlouvě o prodeji pozemků  
v lokalitě

Nám. Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě

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

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro ROZDĚLENÍ POZEMKU	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
Vyhotovil: ING. TOMÁŠ KRAMOLÍŠ 702 00 Ostrava, Nemocniční 13 IČO 13646656 TEL. 596 618 855		
Číslo plánu: 3044 - 10 / 2008		
Okres: OSTRAVA - MĚSTO		
Obec: OSTRAVA		
Katastrální území: MORAVSKÁ OSTRAVA		
Mapový list: OSTRAVA B - 0 / 44		
Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s plánem a předložit navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		
Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: ING. TOMÁŠ KRAMOLÍŠ	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště poskytl: Ing. Eva Suknarovská	
Dne 14. 2. 2008	Číslo 27 / 2008	Dne 27 - 02 - 2008 číslo 321/08
Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Jeden z prvních geometrických plánů a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.	

- Podmínky využití pozemků
- Usnesení ZM č. 733/13

Zastupitelstvo města  
k usnesení RM č. 2334/36 ze dne 02.10.2007

(č.usnesení)  
581/11

(termín plnění)  
....

(zn.předkl.)  
34

1) s c h v a l u j e  
zadání regulačních plánů následujících lokalit:  
1. Náměstí Dr. E. Beneše  
2. Nádražní - Českobratrská  
3. Stodolní - Musorgského  
4. 28. října - Sokolská  
5. Na Františkově  
dle odst. 5, § 64, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

PŘÍLOHA Č. 1

**KE SMLouvĚ O PRODEJI POZEMKŮ  
V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE**

- ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE
- USNESENÍ ZASTUPITELSTVA O SCHVÁLENÍ NÁVRHU ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE

# ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE

dle zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
a přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,  
o územně analytických podkladech, územně plánovací  
dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti  
a upravený dle §64 dle zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## 1. Obsah zadání:

- a) vymezení řešeného území,
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace,
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

2. Požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu.

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA



USNESENÍ

Zastupitelstvo města

11. zasedání

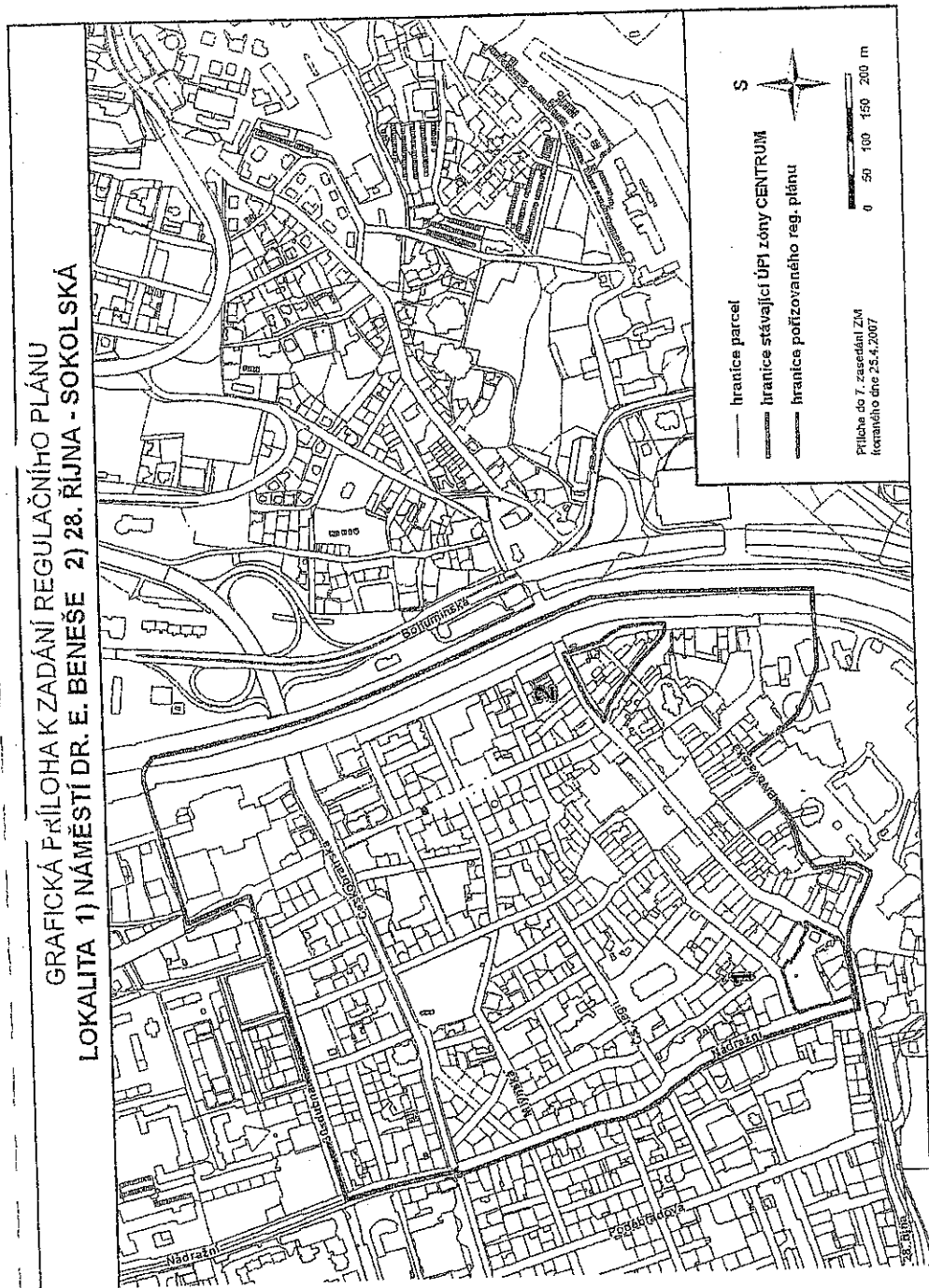
konané dne 24.10.2007

čís. 534/11 - 606/11

Ing. Petr KAJNAR  
primátor

RNDr. Lukáš ŽENATÝ, Ph.D.  
náměstek primátora

GRAFICKÁ PŘÍLOHA K ZADÁNÍ REGULACÍHO PLÁNU  
LOKALITA 1) NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE 2) 28. ŘÍJNA - SOKOLSKÁ



#### a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je Náměstí Dr. E. Beneše, které se nachází v k. ú. Moravská Ostrava a je vymezeno ulicemi 28.října, Nádražní, Zámecká a ulicí Na Příkopech. Detailněji je území vymezeno ze severu komplexem ČNB a České spořitelny, ze strany severovýchodní fasádou hotelu Imperial, z jihovýchodu fasádami objektů na třídě 28.října, na jihu je zahrnut celý „blok Textilie“ a na západě tvoří vymezení fasády objektů na Nádražní třídě.

#### b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Dotčeny jsou pozemky p.č. 405/1, 405/8, 405/9, 407/2, 407/1, 407/8, 405/3, 410/1, 405/2, 405/4, 405/5, 408, 409, 410/3 a 3589/8, které jsou všechny určeny v Územním plánu města Ostravy, jako funkční využití „Jádrové území“, návrh regulačního plánu musí respektovat regulativy dány tímto funkčním využitím.

#### c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Požadavky vycházejí ze zpracované Urbanisticko – architektonické studie zastavitelnosti prostoru Náměstí Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě, kde jsou v různých variantách řešeny poměry zastavěných ploch a zeleně, dále z výsledků veřejné diskuse a projednání v komisích rady a v orgánech města.

Řešení regulačního plánu by mělo zachovat pevnou vnější stavební čáru lemující ulici Zámeckou a Tyršovu tzn. umožnit stavební využití lokality uvnitř řešeného území v co nejširším rozsahu, ale s dostatečným procentem ozelenění.

#### d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Řešené území je součástí historického jádra města Ostravy a je bezprostředně navázáno na jeho důležité osy, jakou je Nádražní třída, třída 28.října a ulice Zámecká, z nichž dvě naposled jmenované jsou i součástí pěší zóny centra města.

Řešené území tohoto regulačního plánu se nachází v Městské památkové zóně Moravská Ostrava a vztahují se na něj ustanovení zákona č. 20/1987 o státní památkové péči v platném znění, z kterého mimo jiné vyplývá, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná, jakékoliv zemní zásahy jsou přípustné pouze pod podmínkou, že v předstihu před zahájením zemních prací bude proveden a zajištěn záchraný archeologický výzkum či dohled.

Je tedy nutné reflektovat situaci okolní zástavby a dodržet z ní vyplývající principy regulace, aby byly zachovány hodnoty území vyplývající z historických vazeb tohoto území.

#### e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Budou vycházet z výběru konkrétní varianty řešené ve zpracované urbanisticko – architektonické studii zastavitelnosti prostoru Náměstí Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě.

Při řešení veřejné infrastruktury budou respektovány všechny příslušné zákonné normy a právní předpisy.

#### f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Požadavky na nové veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření budou prověřeny v návrhu regulačního plánu.

#### g) POŽADAVKY NA ASANACE

Bude v návrhu regulačního plánu prověřeno.

#### h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY).

V současné době se územně analytické podklady města Ostravy pořízují a proto z nich nejsou uplatňovány žádné požadavky. Dále je nutno respektovat požadavky plynoucí ze zvláštních právních předpisů, zejména požadavky na ochranu veřejného zdraví a civilní ochrany, které jsou v řešeném území vzhledem k jeho umístění prioritou.

#### i) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

#### j) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZAMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZAMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST.

V rámci projednávání návrhu zadání tohoto regulačního plánu, budou stanoveny Krajským úřadem, odborem životního prostředí a zemědělství, který je k tomuto příslušný, požadavky na posuzování vlivu na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast dle příslušných právních předpisů.

#### k) PŘÍPADNĚ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUUVU A DOHODU O PARCELACI

Nejsou stanoveny.

#### l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Obsah regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obsah odůvodnění regulačního plánu, bude v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Problémy k řešení:

- vhodná výšková regulace, bude stanoveno % zastavění řešené plochy,
- bude navrženo řešení statické dopravy a zásobování nově navržených objektů,
- návrh řešení zeleně,
- vhodná prostorová regulace vyplývající z širších vazeb na okolí.

Grafická část:

- Hlavní výkres s hranicí řešeného území, vymezením a využitím pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb technické infrastruktury 1:2 000
- Hlavní výkres pro potřeby nahrazení územních rozhodnutí 1:1 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:2 000

Grafická část může být rozšířena o další výkresovou dokumentaci, jejichž potřeba vyvstane při zpracování regulačního plánu a bude obsahovat výkresy příslušných měřítek potřebných pro orientaci v řešené problematice.

Regulační plán lokality náměstí Dr. E. Beneše nahradí stávající Územní plán zóny historického jádra města Ostravy – regulační plán.

#### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ V PŘÍPADĚ, ŽE REGULAČNÍ PLÁN VYDÁVÁ ZASTUPITELSTVO OBCE A NENÍ-LI JEHO ZADÁNÍ SOUČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání tohoto regulačního plánu není součástí Územního plánu města Ostravy schváleného v roce 1994 a jelikož se územně analytické podklady města Ostravy právě pořízují, nejsou uplatňovány žádné požadavky z nich plynoucí.

Vzhledem k Územnímu plánu města Ostravy musí být dodrženy dané funkční plochy a jejich členění v řešeném území.

Pro území města Ostravy je platný Územní plán Velkého územního celku Ostrava – Karviná schválený dne 21. 12. 2006 z něhož pro tento regulační plán nevyplývají žádné nové požadavky.

Z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky schváleného dne 7. 4. 2004 usnesením vlády č. 321 nevyplývají pro řešení tohoto regulačního plánu žádné požadavky.

#### 3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ TOHOTO ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

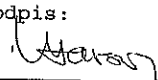


Návrh regulačního plánu bude respektovat a zohledňovat uplatněné požadavky dotčených orgánů na obsah zadání, které vzešly z projednání tohoto návrhu zadání. Tyto požadavky jsou nedílnou součástí tohoto návrhu zadání.

S T A T U T Á R N Í M Ě S T O O S T R A V A

Rada města

104. schůze

dne 08.09.2009

Složka <b>N1</b>	Určeno pro zastupitelstvo města dne:23.09.2009	Materiál <b>118</b>
Garant projednání:	Trejbal Zdeněk, Ing. Ph. D., Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D. náměstek primátora náměstek primátora	
Předkládá:	Vltavský Cyril, Ing. arch. vedoucí útvaru hlavního architekta	Podpis: 
Předkládá:	Seborská Eva, Ing. pověřena zastupováním vedoucí odboru legislativního a právního	Podpis: 
Zpracoval:	Carbolová Vladimíra, Mgr. vedoucí oddělení právního	Podpis: 

**Věc:** Návrh na ukončení pořizování regulačního plánu a návrh na uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu - lokalita Náměstí Dr. E. Beneše

**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: Dodatek č. 1

Příloha č.2: Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu

Příloha č.3: Dopis společnosti AMÁDEUS REAL a.s. ze dne 3.7.2009

**Návrh usnesení:**

Rada města

k usnesení ZM č. 273/7 ze dne 25.04.2007

k usnesení ZM č. 581/11 ze dne 24.10.2007

VARIANTA A)  
(č.usnesení)

(zn.předkl.)

28

- 1) s o u h l a s í  
s ukončením pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše

28

- 2) s o u h l a s í  
s uzavřením dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o  
předkupním právu ze dne 29.5.2009

se společností:

AMÁDEUS REAL, a.s.

se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá 13

IČ: 161 93 733

dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

28

- 3) u k l á d á  
náměstkům primátora

předložit návrhy dle bodu 1 a 2 tohoto usnesení zastupitelstvu  
města k rozhodnutí

Zodpovídá: Trejbal Zdeněk, Ing., Ph.D.

Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.

Termín: 23.09.2009

**VARIANTA B)**

(č.usnesení)

(zn.předkl.)

28

- 1) n e s o u h l a s í  
s ukončením pořizování regulačního plánu na území Moravské  
Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše

28

- 2) n e s o u h l a s í  
s uzavřením dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o  
předkupním právu ze dne 29.5.2009

se společností:

AMÁDEUS REAL, a.s.

se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá 13

IČ: 161 93 733

dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

28

- 3) u k l á d á  
náměstkům primátora

PRÍLOHA č.3  
Bar

# AMÁDEUS

DLUHÁ TR. 13, 116 78 PRAHA 1 REAL a.s.

předložit návrhy dle bodu 1 a 2 tohoto usnesení zastupitelstvu města k rozhodnutí

Zodpovídá: Trejbal Zdeněk, Ing., Ph.D.  
Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.

Termín: 23.09.2009

Primátor  
Ing. Petr Kajnar

Prokešovo náměstí  
709 79 Ostrava

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA		C. dop.
MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA		C. dop.
odbor legislativa a právní		
Dělo:	10-0-07-1339	Zprac.
Dělo:	10-0-07-1339	Ověř.
Přílohy:		

STATUTÁRNÍ ČÍSLO Č. 100-1	C. dop.
magistrát-koncilij přílohy	
Dělo:	8 07 2009
C. 12:	100/1339/09
Přílohy:	

→ JKA  
(rukou doplnit)

V Praze dne 3.7.2009

→ OLP  
(rukou doplnit)

V Ostravě dne 28.08.2009

Souhlasím s projednáním v radě města:

Podpis garanta projednání  
Trejbal Zdeněk, Ing. Ph. D. Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.  
náměstek primátora náměstek primátora

Vážený pane primátore,

s ohledem na skutečnost, že Zastupitelstvo města Ostravy na svém jednání dne 24.6.2009 zrušilo platnost územního plánu zóny, který byl v rozporu s námi předloženým a schváleným návrhem stavby, už není nutno vypracovávat dokumentaci a projednávat změnu regulačního plánu.

Po projednání s arch. Vitavským nám bylo doporučeno zpracovat klasickou dokumentaci pro územní rozhodnutí a vyřídít územní rozhodnutí, což si objedná firma AMÁDEUS REAL, a. s. přímo u projekční a inženýrské organizace.

Obracím se na Vás proto s žádostí o souhlas s tímto postupem, který je pro nás i pro Město jednodušší, ale je v rozporu s námi uzavřenou smlouvou.

S pozdravem

~~XXXXXXXXXX~~  
člen představenstva

AMÁDEUS REAL a.s.  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

Na vědomí:

- Ing. Zdeněk Trejbal, Ph.D.
- RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.



1625D1/2009/LPŮ

**DODATEK Č. 1 KE  
KUPNÍ SMLOUVĚ  
a  
SMLOUVĚ O PŘEDKUPNÍM PRÁVU**

**Smluvní strany:**

**Statutární město Ostrava**  
Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava  
zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava  
č.ú.čtu: 19 – 164929730 9/0800  
konstantní symbol: 558  
variabilní symbol: 4280100203

(dále jen prodávající)

a

**AMÁDEUS REAL, a.s.**  
se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
jedináči Vladimír Klouček členem představenstva  
IČ: 161 93 733  
DIČ: CZ 16193733  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 28105111/0100

(dále jen kupující)

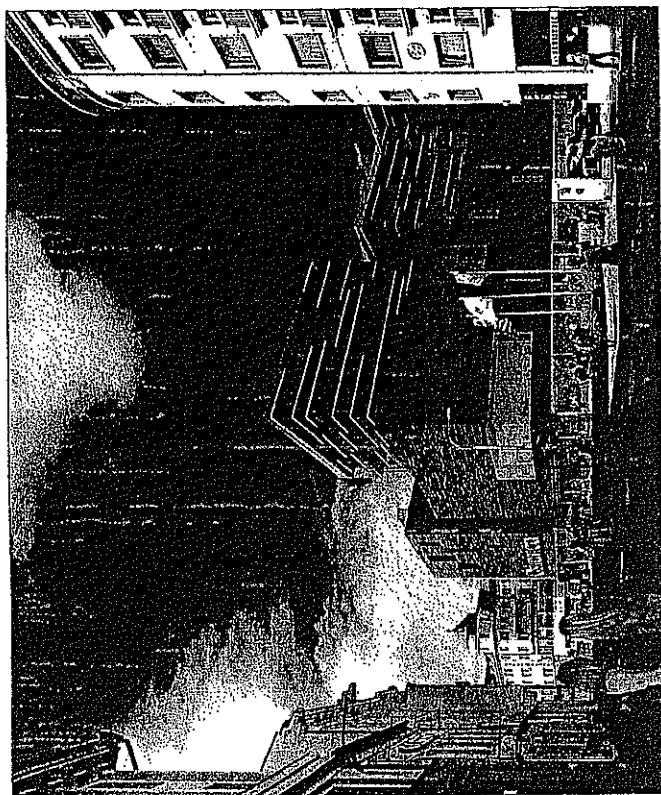
S ohledem na skutečnost, že Zastupitelstvo statutárního města Ostrava svým usnesením č. ... ze dne ... rozhodlo o ukončení pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše, uzavírají smluvní strany ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu uzavřené mezi nimi dne 29.5.2009 (dále také „kupní smlouva“) tento dodatek č. 1:

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že

a) v čl. V odst. 1 kupní smlouvy se bez náhrady vypouští text:

„podle regulačního plánu, o jehož pořizování rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání tentýž orgán schválil dne 24.10.2007 svým usnesením č. 581/11 – viz příloha č. 1 této smlouvy,“



b) v čl. V odst. 2, první odrážka kupní smlouvy se bez náhrady vypouští text:

„a uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu, jehož pořízení k výhradní potřebě kupujícího schválilo zastupitelstvo města dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání schválilo zastupitelstvo města dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11“

c) v čl. VI se odst. 1 kupní smlouvy mění a nově zní:

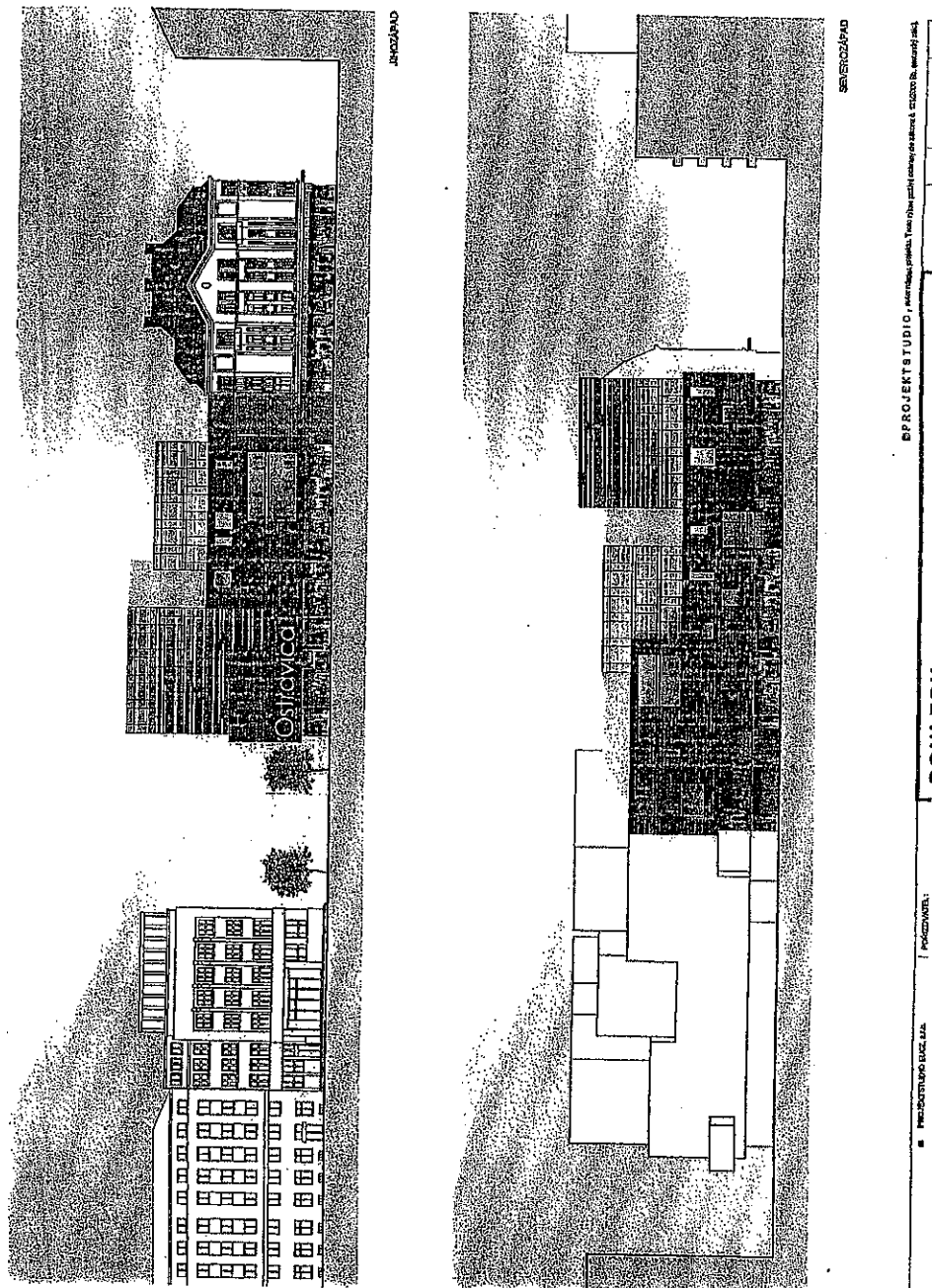
„1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V. odst. 1. této smlouvy na předmětu převodu postavit Objekt specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje podat řádnou u žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce. Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízeních uvedených v tomto odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Kupující se zavazuje podat žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě buď do 40 měsíců nebo do 60 měsíců v případě významného archeologického průřezu probíhajícího na předmětu převodu, a to ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2018. Konstatuje se, že podáním řádných žádostí ve smyslu ustanovení této smlouvy se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.

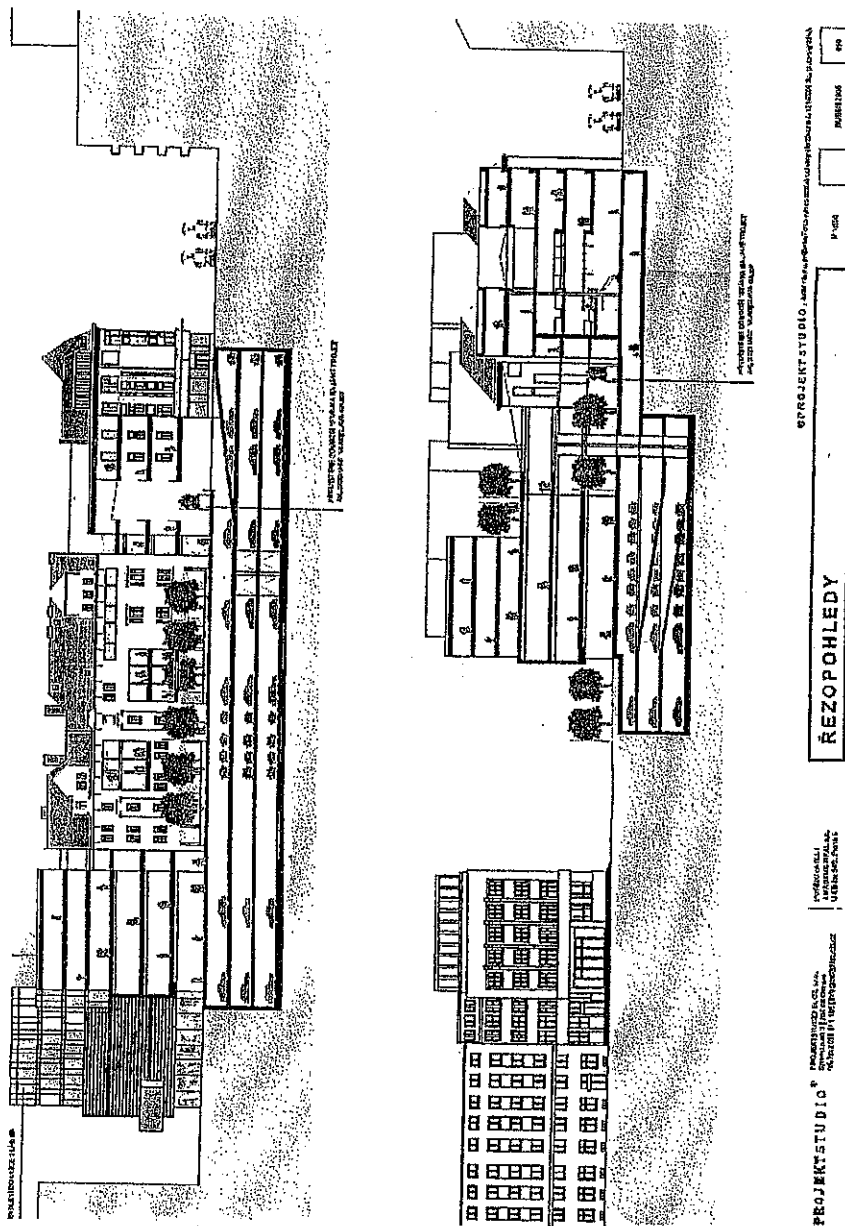
d) v čl. VI. se za odst. 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

„2. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen před podáním řádné žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy. Prodávající se zavazuje ve lhůtě do 45 dní ode dne obdržení dokumentace pro územní řízení dle tohoto odstavce kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy potvrdit, případně ve stejné lhůtě kupujícímu sdělit k předložené dokumentaci pro územní řízení námitky. Sdělí-li prodávající kupujícímu námitky dle tohoto odstavce, kupující je povinen tyto námitky do dokumentace pro územní řízení zapracovat a takto upravenou dokumentaci pro územní řízení prodávajícímu opětovně poskytnout ke kontrole. Postup dle tohoto odstavce se následně opakuje. Smluvní strany se dohodly, že nepotvrdí-li prodávající kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy ve lhůtě dle tohoto odstavce, případně ve stejné lhůtě nesdělí kupujícímu námitky k předložené dokumentaci pro územní řízení, má se zato, že je shoda předložené dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V této smlouvy dodržena. Kupující se zavazuje, že žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku nepodá dříve, než prodávající potvrdí dodržení shody účelu převodu dle čl. V. této smlouvy s dokumentací pro územní řízení dle tohoto odstavce.“

e) v čl. VI. se stávající odst. 3 první odrážka mění a nově zní:

„• pokud kupující podá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku, aniž prodávající potvrdí dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku nebo pokud kupující nepodá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo





tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinnosti uvedené v tomto ustanovení této smlouvy, je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;"

f) v čl. VI. se stávající odstavce 2. – 7. nově číslují jako 3. – 8.

2. Smluvní strany se dohodly, že v textu Přílohy č. 2 kupní smlouvy se:

a) v čl. 1. bez náhrady vypouští text:

„Nepředstavuje však kompletní prostorovou a architektonickou regulaci budoucí zástavby na předem určených pozemcích. Úplná regulace bude obsahem až regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož vydání je podmínkou pro stavební využití prodáváných pozemků. Zadáni regulačního plánu schválilo ZM dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu ve smyslu § 63, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. bude uzavřena samostatná dohoda mezi SMO a kupujícími, k jehož výhradní potřebě bude regulační plán vydán.“

b) v čl. 2. bez náhrady vypouští text:

„a Územním plánem zóny Historického jádra města Ostravy“

„Územní plán zóny Historického jádra města Ostravy stanovuje prostorovou a architektonickou regulaci zástavby v předem určené lokalitě tak, že umožňuje zastavění pouze menší části lokality. Zastavění celé plochy umožní až nový regulační plán lokality, který nahradí dosud platný územní plán zóny. O jeho pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 jeho zadání pak schválilo dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu bude mezi městem a kupujícími, pro jehož výhradní potřebu je regulační plán pořizován, uzavřena samostatná dohoda.“

c) v čl. 3 bod 1. mění a nově zní:

„1. Maximální přípustná výška zástavby je stanovena v urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího.“

## II.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že nabytím účinnosti tohoto dodatku zaniká právní vztah založený smluvními stranami Dohodou o způsobu úhrady nákladů na zpracování a mapové podklady při pořízení ÚPD a jejich změn v úplné výši ze dne 28.7.2009, a to v celém rozsahu.

## III.

1. Tento dodatek č. 1 nabyvá účinnosti dnem uzavření.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tento dodatek č. 1 je uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 3 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis.

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

O uzavření tohoto dodatku č. 1 na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. ... ze dne ... a usnesením č. ... ze dne ...

V Ostravě dne .....

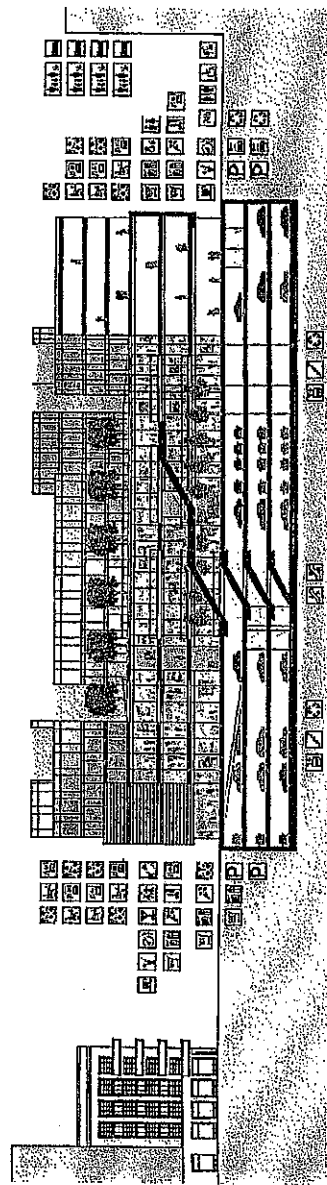
V ..... dne .....

za statutární město Ostrava

za AMÁDEUS REAL, a.s.

zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.  
náměstek primátora

XXXXXXXXXXXX  
člen představenstva



FORZEMNÍ GARÁŽE • OBCHODY • SLUŽBY • ATRIJUM • KAVÁRNY • RESTAURACE • TANEČNÍ SÁL • DěTSKÝ KOUPEK • SOCIÁLNÍ TÁBĚNÍ • KANCELÁŘE • BYDLENÍ • STŘEŠNÍ TERASY  
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

KUPNÍ SMLOUVA  
a  
SMLOUVA O PŘEDKUPNÍM PRÁVU

Smluvní strany:

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava  
zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava  
č.ú.čtu: 19 – 1649297309/0800  
konstantní symbol: 558  
variabilní symbol: 4280100203

(dále jen prodávající)

a

AMÁDEUS REAL, a.s.  
se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
jednatel: ~~Václav Klouček~~ členem představenstva  
IČ: 161 93 733  
DIČ: CZ 16193733  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
číslo účtu: 28105111/0100

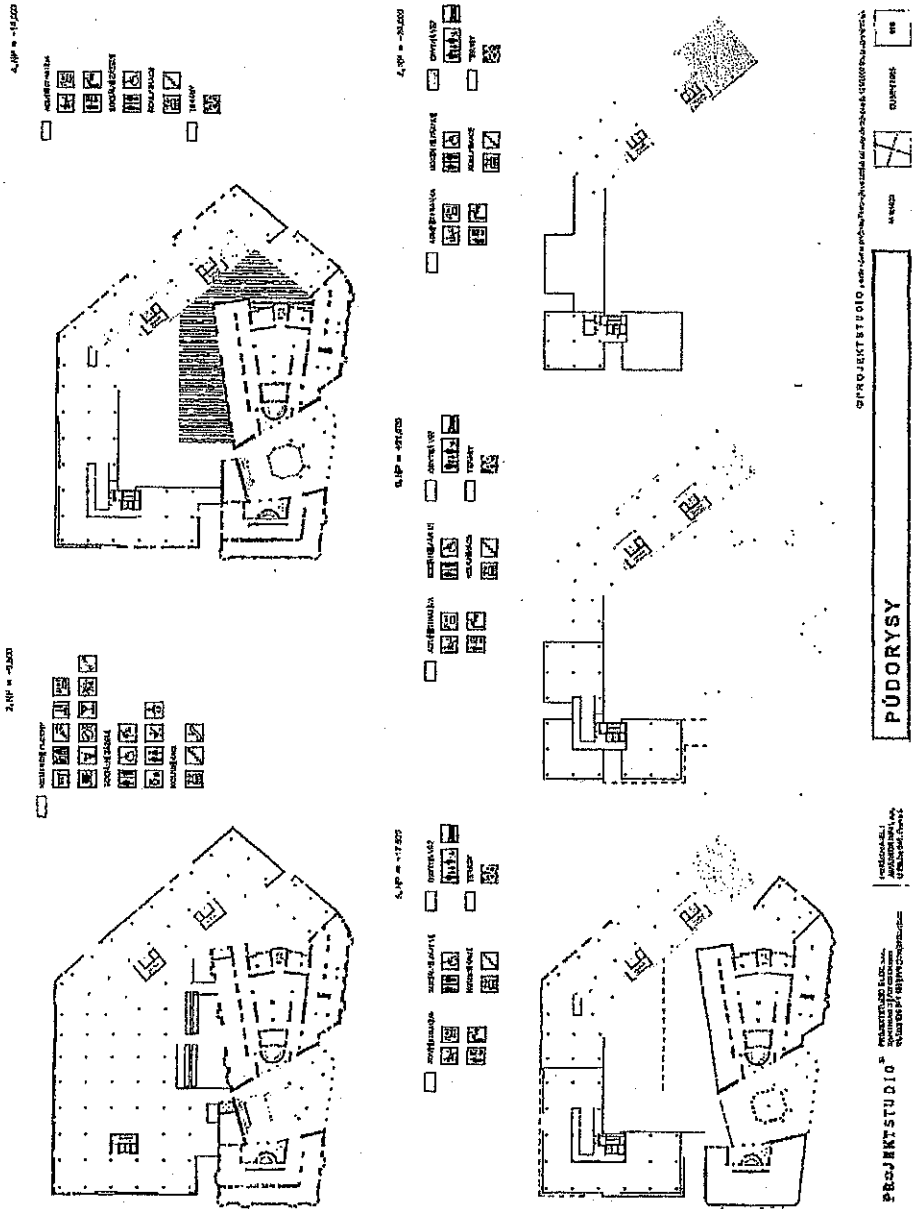
(dále jen kupující)

uzavírají tuto kupní smlouvu:

I.  
Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době jejího uzavření.

II.  
Předmět převodu



Handwritten initials 'L' and 'su' at the bottom left of the page.

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitostí v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, světených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 3000:

- objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 405/3 (veřejné WC)
- pozemek parc.č. 405/3 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 405/4 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/5 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/8 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/9 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 407/1 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 407/2 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 407/3 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/1 – ost. plocha, zeleň

2. Geometrickým plánem č. 3044-10/2008 vyhotoveným Ing. Tomášem Kramolišem 14.2.2008, potvrzeným katastrálním úřadem dne 22.2.2008, který je nedílnou součástí této smlouvy, byla z pozemku parc.č. 405/1 - ost. plocha, zeleň oddělena část o výměře 4685 m<sup>2</sup> a nově označena jako pozemek parc.č. 405/15 - ost. plocha, zeleň v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

3. Předmětem převodu podle této smlouvy jsou následně uvedené nemovitosti:

- objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 405/3 (veřejné WC)
- pozemek parc.č. 405/3 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 405/4 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/5 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/8 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 405/9 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- pozemek parc.č. 407/1 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 407/2 – zast. plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 407/3 – zast. plocha a nádvoří (bez stavby)
- část pozemku parc.č. 405/1 – ost. plocha, zeleň o výměře 4685 m<sup>2</sup>, oddělená dle geometrického plánu č. 3044-10/2008 a nově označená jako pozemek parc.č. 405/15 – ost. plocha, zeleň

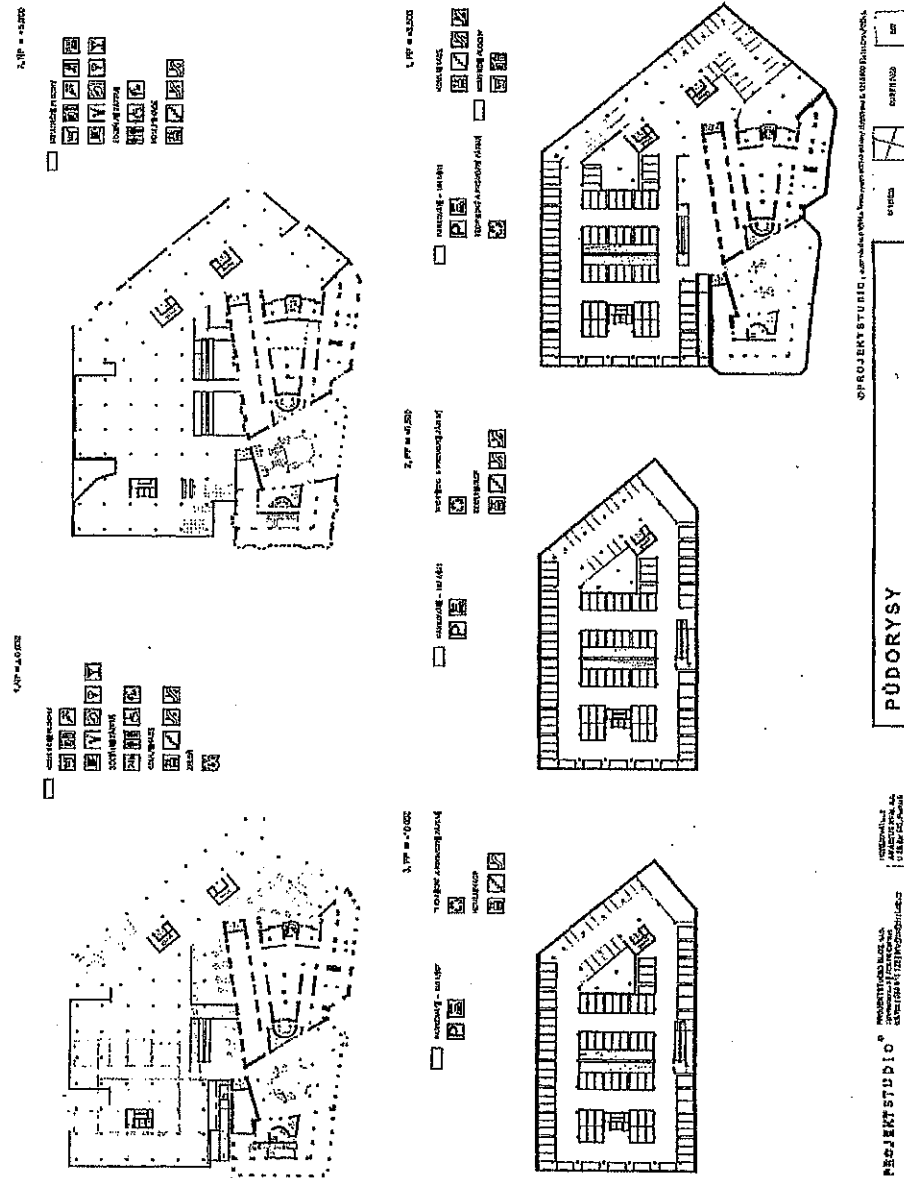
včetně součástí

a věci movité: veřejné osvětlení

vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, dále také „předmět převodu“.

4. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti vůči třetím osobám, kromě níže uvedených:

- Kupující bere na vědomí, že na předmětu převodu se nacházejí sítě jiných vlastníků.
- Kupující bere na vědomí, že na užívání
  - pozemku parc.č. 405/4 pod stavbou ve vlastnictví nájemce je uzavřena nájemní smlouva mezi statutárním městem Ostrava - městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a Josefem Králem, bytem Pavlouskova 4433/1, 708 00 Ostrava-Poruba, ze dne 31.05.2007, na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou
  - pozemku parc. č. 405/5 pod stavbou ve vlastnictví společnosti



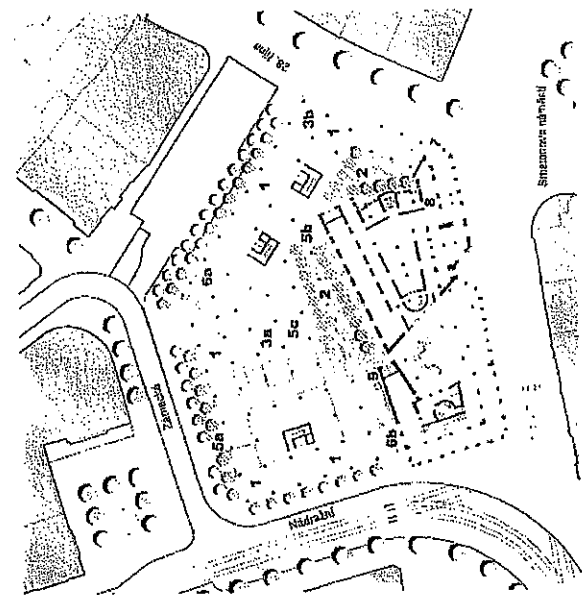
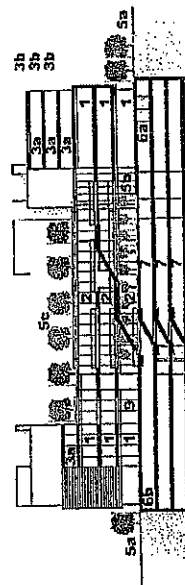


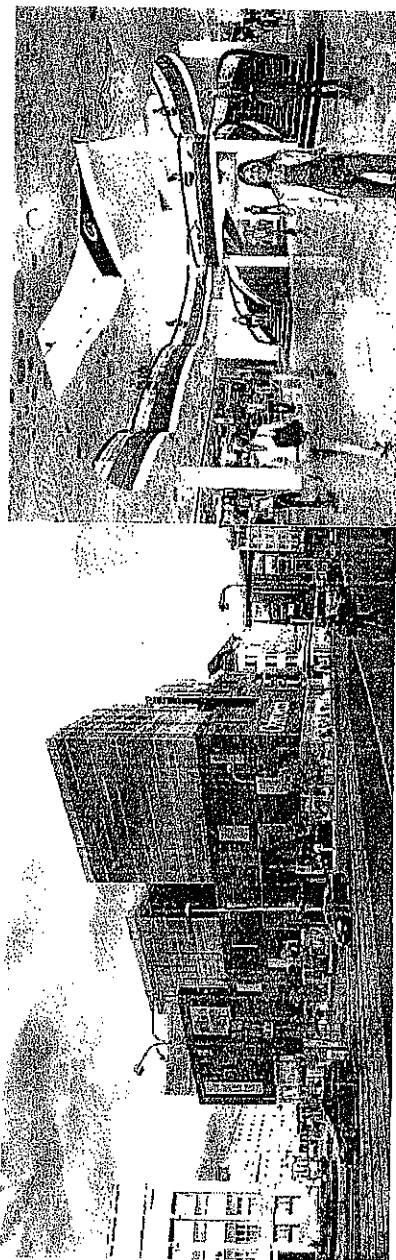
oddělením ze stávajících pozemků nebo sloučením stávajících pozemků, nabídné je ke koupi prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že předkupní právo je sjednáno pro případ jakéhokoliv zřízení předmětných nemovitostí, tj. úplatným či bezúplatným převodem, směnou pozemků atd.

2. Kupující je povinen neprodleně oznámit prodávajícímu písemně záměr zcizit předmětné nemovitosti. V písemném oznámení musí být specifikován předmět převodu a tímto oznámením nabídné kupující prodávajícímu předmětnou nemovitost ke koupi. Písemnou nabídkou se rozumí předložení písemného návrhu kupní smlouvy o převodu předmětné nemovitosti, a to za podmínek podle této kupní smlouvy. Kupní cena bude uhrazena nejpozději do 30 dnů ode dne vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch prodávajícího do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupující nabídné prodávajícímu předmětné nemovitosti za kupní cenu dohodnutou v této smlouvě, tedy za kupní cenu ve výši podle čl. IV. odst. 1. této kupní smlouvy, bude-li předmětem nabídky celý předmět převodu. Bude-li předmětem nabídky jakákoliv část předmětu převodu, smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude stanovena ve výši alikvotní části kupní ceny dle čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy v závislosti na výměře nabízených nemovitostí.
4. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro akceptaci návrhu kupní smlouvy uvedeného v odst. 2 tohoto článku činí šest (6) měsíců ode dne jeho doručení prodávajícímu. Návrh takovéto kupní smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti podle právních předpisů a ustanovení této smlouvy.
5. Kupující se zavazuje, že po dobu existence předkupního práva prodávajícího, jak je vymezeno v čl. III. odst. 1 této smlouvy, předmět převodu nezcižít (bez předchozí řádné nabídky prodeje pozemků prodávajícímu ze sjednaného předkupního práva) a předmět převodu nezatíží žádným věcným ani jiným právem zapisovaným do katastru nemovitostí ve prospěch třetích osob s výjimkou zřízení věcných břemen pro účely výstavby Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy a s výjimkou zástavních práv zřízených v souvislosti s investiční výstavbou Objektu specifikovaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy na předmětu převodu. V případě porušení tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinností vyplývajících z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
6. Toto předkupní právo zaniká splněním některé z následujících skutečností:
  - a) dnem získání oprávnění k užívání objektu specifikovaného v čl. V odst. 1 této smlouvy v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)
  - b) dnem 31. 12. 2020.
7. V případě, že dojde k existenci překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího (ve smyslu ustanovení § 374 obchodního zákoníku – viz ust. čl. VI. odst. 6 této smlouvy) termín zániku předkupního práva podle ust. čl. III. odst. 6 písm. b) dnem 31. 12. 2020 se prodlužuje

## PLNĚNÍ POŽADAVKŮ MĚSTA

- 1 ŽIVÝ KOMERČNÍ PROSTOR V L. 2. A.3. PODLAŽÍ
- 2 PASÁŽ, ATRIUM, PŘESAH VYŠŠÍCH PATER
- 3a ADMINISTRATIVA VE 4., 5., 6. A. ZNP
- 3b BYDLENÍ ORIENTOVANÉ DO ULICE ŽBŘIHA
- 4 ŽÁDNÉ NEPŘÍPUSTNÉ ZARÍZENÍ
- 5a 20% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (FARTER)
- 5b 15% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (ATRIUM)
- 5c 35% PLOCHY PŘÍSTUPNÉ JAKO PARKOVÉ UPRAVENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (STŘEŠNÍ TERASY)  
CELKEM cca 3 900 m<sup>2</sup>
- 6a HLAVNÍ PŘÍJEZD DOPRAVNÍ OBSLUHY (PODZEMNÍ GARÁŽE A VÝJEZD PRO ZÁSOBOVÁNÍ) ŘEŠEN Z ULICE ZÁMEČKÉ
- 6b VEDELEJŠÍ PŘÍJEZD (VJEZD PRO ZÁSOBOVÁNÍ) ŘEŠEN Z ULICE NÁDRÁŽÍ
- 7 320 PARKOVACÍCH MÍST - SPOLEČNÉ GARÁŽE PRO CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (O 30 MÍST VÍCE NEŽ JE TŘEBA DLE ČSN 73 0110)
- 8 NÁHRADA VEŘEJNÝCH WC - V PROVOZU 24HODIN DENNĚ
- 9 PŘEMÍSTĚNÍ SOUBORŮ STÁVKY NA JAVNĚ TROJICI AK. SOCHAŘE VLADISLAVA GAJDY





VYUŽITÍ POZEMKŮ V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ DR. EDUARDA BENEŠE V MORAVSKÉ OSTRAVĚ

AMANDUS  
ARCHITECTS  
OSTRAVICA  
PRACOVNA  
PROJEKTSTUDIO

o dobu trvání takovýchto překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího. V případě, že dojde k existenci překážek podle předchozí věty tohoto odstavce, zavazují se smluvní strany na výzvu kterékoli ze smluvních stran uzavřít právní dokument, na základě kterého dojde k prodloužení termínu tohoto předkupního práva (čl. III. odst. 6, písm. b) této smlouvy), jinak má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

#### IV. Kupní cena

1. Kupní cena za nemovitosti, které tvoří předmět převodu, činí podle dohody smluvních stran částku 83,080.076,- Kč (dále také „kupní cena za věci nemovitě“) a kupní cena za movité věci, které tvoří předmět převodu, činí částku 123.924,- Kč, bez DPH, tedy 147.469,56 Kč včetně DPH (dále také „kupní cena za věci movité“), tj. celková kupní cena za celý předmět převodu činí 83,227.545,56 Kč (slovy: osmdesátřímilionydvěšestdvacetšedmtisíce pětsetčtyřicetpět korun českých a padesátšest haléřů) (dále „kupní cena“). Za tuto kupní cenu prodávající předmět převodu prodává a kupující předmět převodu za tuto kupní cenu kupuje.
2. Kupující uhradí kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy následujícím způsobem:
  - a) část celkové kupní ceny ve výši 50% kupní ceny za věci nemovitě, tedy 41,540.038,- Kč a část kupní ceny ve výši 147.469,56 Kč včetně DPH jako kupní cenu za věci movité, uhradí kupující prodávajícímu do 30 dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy;
  - b) část kupní ceny ve výši 5% z kupní ceny za věci nemovitě, tedy 4,154.003,80 Kč uhradí kupující prodávajícímu opakovaně vždy každý kalendářní rok dopředu nejpozději do 31.1. příslušného kalendářního roku, počínaje rokem 2010, přičemž tento postup se bude opakovat až do získání oprávnění k užívání Objektu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy, nejpozději však do okamžiku, kdy součtem částí celkové kupní ceny uhrazených dle tohoto písm. a) tohoto odst. 2 a součtem částí kupní ceny uhrazených dle tohoto písm. b) tohoto odst. 2 bude uhrazena celková kupní cena v celkové výši dle odst. 1 tohoto článku;
  - c) v případě, že k okamžiku získání oprávnění k užívání Objektu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy nebude uhrazena celková kupní cena dle odst. 1 tohoto článku v plné výši, tedy ve výši 83,227.545,56 Kč, pak se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu rozdíl mezi celkovou kupní cenou dle odst. 1 tohoto článku a mezi součtem jednotlivých částí kupní ceny uhrazených kupujícím postupem dle písm. a) a písm. b) tohoto odst. 2, jak bude tento rozdíl zjištěn ke dni získání oprávnění k užívání Objektu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy, ve lhůtě do 30 dnů ode dne získání oprávnění k užívání Objektu dle této smlouvy.

Uhrazením kupní ceny, případně jakékoliv části kupní ceny dle písm. a), b) nebo c) tohoto odstavce pro účely této smlouvy se rozumí připsání částky rovnající se kupní ceně uvedené v odst. 1 tohoto článku na účet prodávajícího.

Smluvní strany konstatují, že kupní cena za nemovitosti ve výši 83,080.076,- Kč, jak je uvedena v odst. 1 tohoto článku, je cena bez DPH.

3. V případě, že kupující neuhradí jakoukoliv část kupní ceny ve výši, způsobem a ve lhůtě dle odst. 2 písm. a), b) nebo c), je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delším než 20 dnů má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit. Odstoupí-li prodávající od této smlouvy je kupující je povinen uhradit prodávajícímu veškeré náklady vzniklé v souvislosti s touto kupní smlouvou a dále smluvní pokutu ve výši 5,000.000,- Kč.

#### V. Účel převodu

1. Účelem převodu podle této smlouvy je zástavba předmětu převodu ve shodě s platným Územním plánem města Ostravy, podle regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání tentýž orgán schválil dne 24.10.2007 svým usnesením č. 581/11 – viz příloha č. 1 této smlouvy, a podle „Podmínek využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava v lokalitě nám. Dr. Eduarda Beneše v Moravské Ostravě (proluka Německý dům)“ schválených usnesením zastupitelstva města č. 733/13 dne 12.12.2007 - viz příloha č. 2 této smlouvy, při respektování základních parametrů urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu - dále jen „Objekt“, který byl součástí nabídky kupujícího a který je obsahem přílohy č. 3 této kupní smlouvy.

Základními parametry urbanisticko-architektonického návrhu se pro účely této smlouvy rozumí:

1. hmota Objektu, tj. jeho půdorysný rozsah a celková výška,
2. jeho základní prostorové a výrazové členění v souladu s grafickou přílohou – Příloha č. 3 smlouvy,
3. zachování navrhované plochy bytových ploch (tj. minimálně 600 m<sup>2</sup> bytových prostor bez započtení společných prostor), zachování navrhované plochy obchodního charakteru nebytových prostor v přízemí a minimálně 250 parkovacích míst (je sjednáno, že zároveň budou dodrženy závazné předpisy ohledně počtu parkovacích míst v dané lokalitě),
4. umístění vstupů a vjezdů do Objektu.

Kupující se může odchýlit od základních parametrů výše uvedeného architektonického návrhu pouze v případě změny řešení prokazatelně vyvolané:

1. dodržením závazných norem a předpisů,
2. reakcí na stanoviska dotčených orgánů a připomínky účastníků územního a stavebního řízení, případně reakcí na obsah regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo stavebního povolení,

Zodpovídá: Sedlecký Jaroslav, Ing.arch.  
Termín: 17.12.2007

733/13

1207

34

5) u k l á d á  
náměstkoví primátora

obeslat všechny zájemce o koupi pozemků v proluce mezi pokračováním ulice Zeyerovy a Pivovarské na Kostelním náměstí v Moravské Ostravě evidované po zveřejnění záměru prodeje majetkovým odborem magistrátu

výzvou dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

k dodání prohlášení o připravenosti respektovat podmínky využití pozemků

a pokud to pokládají za potřebné, pak také k úpravě či doplnění svých nabídek

Zodpovídá: Ženatý Lukáš, RNDr., Ph.D.  
Termín: 17.12.2007

Zastupitelstvo města  
k usnesení RM č. 2830/44 ze dne 27.11.2007  
k usnesení RM č. 2908/M12 ze dne 05.12.2007

(č.usnesení) (termín plnění)  
733/13 .....

(zn.předkl.)  
34

1) z r u š u j e  
svůj původní záměr prodat část pozemku parc. č. 115/6 zastavěná  
plocha a nádvoří v k.ú. Moravská Ostrava výhradně k využití pro  
výstavbu kapacitního parkovacího objektu, jak byl uveden v  
bodech 2), 4), 5) a 6) usnesení zastupitelstva města č. 930/19  
ze dne 30.06.2004

733/13 .....

34

2) s c h v a l u j e  
požadavky statutárního města Ostravy jako prodávajícího na  
využití pozemků nabízených k prodeji za účelem zastavění v  
těchto lokalitách:

- náměstí Dr. E. Beneše	v Moravské Ostravě
- Černá louka - A, B, C	v Moravské Ostravě
- nároží ulic Nádražní a Českobratrské	v Moravské Ostravě
- Kostelní náměstí	v Moravské Ostravě
- ovocný sad	v Hošťálkovicích
- Seidlerovo nábřeží	ve Slezské Ostravě

a dále návrh požadavků na využití pozemků a na nich se  
nacházejících nemovitostí nabízených k prodeji za účelem jejich  
nového využití včetně vymezení plochy určené k prodeji v  
lokalitě

- ul. Fijna proti Domu kultury (skeleton)

jako součást podmínek jejich využití podle přílohy č. 1a)-d) a  
1g)-i) tohoto materiálu

733/13 .....

34

3) u k l á d á  
odboru majetkovému  
zajistit zpracování podmínek a vymezení ploch určených k  
prodeji dle příloh č. 1a)-d) a 1g)-i) předloženého materiálu do  
smluv o prodeji pozemků a nemovitostí v lokalitách dle bodu 2)  
tohoto usnesení

Zodpovídá: Kavalá Josef, Ing.

733/13 1207

34

4) u k l á d á  
útvary hlavního architekta  
zajistit zveřejnění podmínek využití pozemků nabízených k  
prodeji statutárním městem Ostrava podle přílohy č. 1  
předloženého materiálu na internetových stránkách města s  
ukončením zveřejnění po rozhodnutí zastupitelstva města o  
prodeji pozemků v jednotlivých lokalitách

3. dopracováním architektonického návrhu do stupně regulačního plánu,  
dokumentace pro územní rozhodnutí, nebo stavební povolení.

2. Kupující se zavazuje:

- dodržet Podmínky dle odst. 1 tohoto článku a uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu, jehož pořízení k výhradní potřebě kupujícího schválilo zastupitelstvo města dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání schválilo zastupitelstvo města dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11
- zpracovat do stavby parkovací plochu k náhradě za stávající parkovací stání, pokud jeho investice vyvolá nutnost jejich zrušení
- zpracovat do stavby náhradu za stávající veřejné WC
- na své náklady přemístit sousední „Stávka na Jámě Trojici“, které je ve vlastnictví akademického sochaře Vladislava Gajdy, bytem Ostrava – Poruba, Studentská 1772, na jiné důstojné místo
- provést nezbytné přeložky veřejného osvětlení, aby bylo zajištěno osvětlení přilehlých komunikací Zámecká, 28. října vč. navštívení přechodu pro chodce z ul. Nádražní na ul. Zámeckou, a to dle podmínek, které budou stanoveny v územním a stavebním řízení

3. Kupující se zavazuje dodržet základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu po dobu 5 (pět) let od získání posledního oprávnění k užívání Objektu v souladu s § 119 stavebního zákona.

4. V případě, že kupující nedodrží základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu nebo nedodrží základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu po celou dobu uvedenou v předchozím odstavci, a to ani poté, co mu bude prodávajícím písemně takové porušení oznámeno a poskytnuta lhůta k nápravě takového porušení v délce trvání nejméně 60 dní, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5,000,000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.

5. V případě schválení regulačního plánu a/nebo vydání územního rozhodnutí a/nebo vydání stavebního povolení, které bude svým obsahem omezovat výstavbu Objektu tím způsobem, že dojde ke snížení rozsahu nebytových prostor v Objektu o více než 15% v porovnání s celkovou podlahovou plochou nebytových prostor v Objektu, zjištěnou z nabídkové urbanisticko-architektonické studie, která je přílohou č. 3 této smlouvy, má kupující nárok od této smlouvy odstoupit. Ozámení o odstoupení od smlouvy je kupující povinen doručit prodávajícímu nejpozději do 6 měsíců ode dne právní moci takového rozhodnutí nebo ode dne nabytí účinnosti vydaného regulačního plánu. Po uplynutí této lhůty právo kupujícího odstoupit od této smlouvy dle tohoto odst. 5 čl. V. této smlouvy zaniká.

VI.  
Výstavba na předmětu převodu

1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V. odst. 1. této smlouvy na předmětu převodu postavit Objekt specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu ve lhůtě do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy a v případě, že to budou příslušné předpisy vyžadovat, podat řádnou u žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce nebo ve lhůtě 15 měsíců ode dne nabytí účinnosti vydaného regulačního plánu. Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízeních uvedených v tomto odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Kupující se zavazuje podat žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě buď do 40 měsíců nebo do 60 měsíců v případě významného archeologického průzkumu probíhajícího na předmětu převodu, a to ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2018. Konstatuje se, že podáním řádných žádostí ve smyslu ustanovení této smlouvy se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.
2. Kupující je povinen písemně informovat prodávajícího o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a žádosti za účelem získání oprávnění k užívání Objektu, jak jsou uvedeny v předchozím odstavci tohoto článku, vždy do 15 dnů ode dne podání takovéto žádosti. Kupující je dále povinen předložit prodávajícímu doklad prokazující oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku a to ve lhůtě do 30 dnů od získání oprávnění k užívání podle § 119 stavebního zákona.
3. Smluvní strany se dohodly, že:
  - pokud kupující neuzavře s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu podle odst. 1 tohoto článku nebo nedodrží lhůtu 2 měsíců stanovenou v odst. 1 tohoto článku nebo nepodá řádnou žádost o zahájení územního řízení, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinnosti uvedené v tomto ustanovení této smlouvy je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1,000,000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;
  - pokud kupující zaviněně nepodá řádnou žádost o vydání stavebního povolení jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost zaviněně nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, pak bude prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinností uvedené v odst. 1. oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinnosti uvedené v tomto ustanovení této smlouvy je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 10,000,000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo



3. Upozorňuje se na povinnost umožnit po otevření stavební jámy záchranný archeologický výzkum.

#### 4. Požadavky statutárního města Ostravy:

1. Nejméně přízemí budoucí zástavby se požaduje v maximální míře řešit jako živý komerční prostor, komunikující s návštěvníky centra přes prosklené výlohy.
2. V přízemí se dále doporučuje řešit ochranu pěších před nepohodou (pasáž, loubí, markýzy).
3. Ve 2. a vyšších nadzemních podlažích se připouští řešit funkci obchodní, administrativní, služeb, bydlení nebo ubytování, v části dostavby orientované do ul. 28. října bude preferováno bydlení.
4. Nepřipouští se umístění zařízení typu kasin, heren (a to ani jako součást jiných zařízení, např. restaurací a barů) a sex shopů.
5. V rámci prodávaného pozemku musí zůstat minimálně 20 % plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
6. Hlavní příjezd dopravní obsluhy musí být řešen od severu (z pokračování ulice Zámecké). Vedlejší příjezdy lze řešit z ulice Nádražní (naproti ulice Denisovy) a z pěší zóny na ulici 28. října při respektování podmínek pohybu vozidel v pěší zóně.
7. Potřebu parkovacích míst a odstavných stání se požaduje vypočítat dle ČSN 73 6110 (revize v roce 2006) pro stupeň automobilizace 1:2,5 pro historické jádro města a realizovat v plném rozsahu v hranicích prodávaného pozemku.
8. Minimální cena za prodej pozemků bude stanovena znaleckým posudkem pořízeným prodávajícím.
9. Vymezení ploch určených k prodeji za účelem zastavění je třeba chápat jako doporučenou, nikoliv závaznou stavební čáru, ale současně jako pevnou hranici mezi soukromě a veřejně užívanými částmi území, za kterou už nesmí být veřejná část území omezoována soukromým zájmem kupujícího. Tato hranice nesmí být překročena zástavbou směrem do veřejného prostoru. Zástavba se zevnitř pozemků určených k prodeji za účelem zastavění může k této hranici libovolně přibližovat až na dotek, může, ale nemusí ji v celé délce kopírovat. Případně lokální prolomení takto stanovené hranice směrem do veřejného prostoru ve vyšších podlažích např. arkýři, balkony, římsami, nebo jinými architektonickými prvky bude prodávajícím posouzeno individuálně.
10. Pozemky budou prodány ve tvaru a velikosti podle grafické přílohy a musí být v celém rozsahu kupujícím řádně užívány, spravovány a udržovány. Pokud kupující nevyužije celou plochu k zastavění až do dříve zmíněné závazné hranice mezi soukromým pozemkem a veřejně užívanou částí území, pak musí tuto hranici v rámci svého řešení fyzicky zřetelně přiznat a zvýraznit ji architektonickými prostředky.

prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;

- pokud žádost o vydání územního rozhodnutí nebo žádost o vydání stavebního povolení bude příslušným stavebním úřadem pravomocně zamítnuta z důvodů zaviněných kupujícím, případně pokud z důvodů zaviněných kupujícím dojde k pravomocnému zastavení řízení o vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Kupující se zavazuje informovat prodávajícího kopíí zamítavého rozhodnutí do 5 pracovních dnů od nabytí právní moci takového rozhodnutí. V případě, že žádost o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení bude příslušným stavebním úřadem pravomocně zamítnuta z důvodů zaviněných kupujícím nebo bude řízení zastaveno z důvodů zaviněných kupujícím, bude prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a kupující bude povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 15,000.000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty;
  - pokud kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, prodávající poskytne kupujícímu dodatečnou lhůtu v délce 3 měsíců ke splnění výše uvedené povinnosti v případě, že kupující o to písemně požádá nejpozději v poslední den lhůty pro podání žádosti za účelem získání oprávnění k užívání Objektu a uvede v písemné žádosti o poskytnutí takové lhůty objektivní důvody, které mu ve splnění předmětné povinnosti zabránily. V případě, že kupující nesplní uvedenou povinnost ani v takto poskytnuté dodatečné lhůtě, pak bude kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5,000.000,- Kč, jejíž úhradou není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu ve smyslu čl. VI. odst. 1 této smlouvy ani do 31. 12. 2018, vzniká prodávajícímu právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že kupující nepodá řádnou žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu podle předchozí věty ani do 31. 12. 2018, vznikne kupujícímu povinnost zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20,000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty.
  5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že kupující nezíská poslední oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona ani do 31. 12. 2019, se smlouva od počátku ruší s účinky ex tunc.
  6. Smluvní strany se dohodly, že po dobu existence překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně kupujícího (ve smyslu ustanovení §374 obchodního zákoníku) neběží lhůty, s jejichž uplynutím spojuje toto ustanovení porušení povinnosti, vznik povinnosti zaplacení smluvních pokut nebo možnost od této smlouvy odstoupit.

7. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na odložení účinnosti některých ustanovení této smlouvy dle článku IX. odst. 1, a tedy i odložení vkladu převodu vlastnického práva na kupujícího do katastru nemovitosti, si navzájem poskytnou součinnost, kterou lze na nich spravedlivě požadovat, ke splnění povinností sjednaných zejména v tomto ustanovení článku VI.

## VII. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této smlouvě od této smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Doručením oznámení o odstoupení se tato smlouva ruší a s účinky ex tunc zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy a obě smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit vše, co si do tohoto okamžiku poskytl. Bez ohledu na předcházející větu, odstoupením od této smlouvy nezaniká právo kterékoliv smluvní strany na smluvní pokuty, povinnosti smluvních stran vyplývající z odst. 2. tohoto článku, náhradu škody, nárok na vydání bezdělného obohacení a ostatní ustanovení této smlouvy do té míry, do jaké se týkají urovnání v případě odstoupení od smlouvy.
2. V případě, že by došlo k vykonání předkupního práva prodávajícím k předmětu převodu v souladu s čl. III. této smlouvy nebo k odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím nebo ke zrušení této smlouvy, je kupující povinen zajistit zánik zástavního práva či jiného věcného práva zatěžujícího předmět převodu či jiné právní vady vztahující se k předmětu převodu včetně případného jejich výmazu z katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do 60 dnů od doručení oznámení příslušné smluvní straně o využití tohoto předkupního práva, resp. o odstoupení od této smlouvy prodávajícím či kupujícím. Tato povinnost se nevztahuje na věcná břemena zatěžující předmět převodu ve prospěch správců a vlastníků inženýrských sítí. V případě nesplnění povinnosti kupujícího uvedené v tomto odstavci je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 15.000.- Kč (slovy patnáct tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním povinnosti kupujícího vyplývající z tohoto odstavce. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahující výši zaplacené smluvní pokuty.

## VIII. Nabytí vlastnického práva

1. Kupující nabude vlastnické právo k předmětu převodu vkladem tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu.
2. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího a na vklad předkupního práva ve prospěch prodávajícího podává prodávající k příslušnému katastrálnímu úřadu do 15 pracovních dnů ode dne uhrazení

## 1. Úvodem:

Soubor požadavků na využití pozemků nabízených k prodeji Statutárním městem Ostravou byl schválen dne 12.12.2007 usnesením ZM č. 733/13. Spolu s regulací podle platného Územního plánu města Ostravy a podle podmínek památkové péče je podkladem pro zpracování a vyhodnocení nabídek zájemců o koupi předmětných pozemků. Nepředstavuje však kompletní prostorovou a architektonickou regulaci budoucí zástavby na předmětných pozemcích. Úplná regulace bude obsahem až regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož vydání je podmínkou pro stavební využití prodávaných pozemků. Zadáání regulačního plánu schválilo ZM dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu ve smyslu § 63, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. bude uzavřena samostatná dohoda mezi SMO a kupujícím, k jehož výhradní potřebě bude regulační plán vydán.

## 2. Regulace stanovená platnou územně plánovací dokumentací:

Zástavba proluky náměstí Dr. Eduarda Beneše je regulována Územním plánem města Ostravy a Územním plánem zóny Historického jádra města Ostravy.

Územní plán města Ostravy stanovuje pro předmětnou plochu funkční využití „Jádrové území“, kde je ve smyslu „Regulativní funkčního a prostorového uspořádání území“ vhodné umísťovat stavby vybavenosti centrálního charakteru, druhu obchodu, služeb, stravování, ubytování, soudnictví, peněžnictví, administrativy, kultury apod., integrované s funkcí bydlení.

Územní plán zóny Historického jádra města Ostravy stanovuje prostorovou a architektonickou regulaci zástavby v předmětné lokalitě tak, že umožňuje zastavění pouze menší částí lokality. Zastavění celé plochy umožní až nový regulační plán lokality, který nahradí dosud platný územní plán zóny. O jeho pořízení rozhodlo ZM dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 jeho zadání pak schválilo dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu bude mezi městem a kupujícím, pro jehož výhradní potřebu je regulační plán pořizován, uzavřena samostatná dohoda.

## 3. Požadavky památkové péče:

Proluka se nachází na území městské památkové zóny a několik objektů v jejím okolí je zapsáno v seznamu nemovitých kulturních památek. Zástavba proluky proto podléhá posouzení podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

1. Maximální přípustná výška zástavby bude stanovena v návrhu regulačního plánu.
2. Pokud jde o architektonický výraz, požaduje se řešit architekturu dostavby domovního bloku soudobými vyjadřovacími prostředky, materiály a konstrukcemi, s reflektováním kompozičních principů a zásad, které je možné odporovat ze stávající zástavby v okolí.

## Příloha č. 2

### ke smlouvě o prodeji pozemků v lokalitě

Nám. Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě

- Podmínky využití pozemků
- Usnesení ZM č. 733/13

celkové kupní ceny ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy kupujícím prodávajícím. Náklady spojené s vkladovým řízením uhradí kupující.

3. V případě, že katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího, zajistí smluvní strany nejpozději do 120 dnů od právní moci zamítavého rozhodnutí odstranění důvodu, pro který došlo k zamítnutí návrhu a podají nový návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího a/nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího. V případě, že katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího a/nebo na zápis vkladu předkupního práva ve prospěch prodávajícího i opakovaně, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

#### IX.

#### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření, vyjma ustanovení čl. II. odst. 5 této smlouvy a vyjma ustanovení čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. II. odst. 5 nabývá účinnosti okamžikem uhrazení celkové kupní ceny ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy kupujícím prodávajícím. Smluvní strany se výslovně dohodly, že takové ujednání neplatí pro převod věcí movitých – veřejně osvětlení, neboť převod vlastnického práva k věcem movitým dle čl. II odst. 3 této smlouvy nabývá účinnosti dnem předání a převzetí věcí movitých prodávajícím kupujícím dle čl. II. odst. 6 této Smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že ustanovení čl. III. nabude účinnosti v případě kumulativního splnění následujících podmínek:
  - a) celková kupní cena ve výši uvedené v čl. IV. odst. 1 této kupní smlouvy bude kupujícím uhrazena prodávajícím a
  - b) v okamžiku uhrazení celkové kupní ceny dle písm. a) nebude kupující disponovat oprávněním k užívání Objektu dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva a spory z ní vzniklé se řídí právním řádem České republiky a je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vyjma ujednání smluvních stran o povinnostech kupujícího obsažených v článku VI. této smlouvy a dále ujednání týkající se smluvních pokut a náhrady škody podle této smlouvy, která se řídí a jsou uzavřena podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech, z nichž prodávající obdržel 3 stejnopisy, kupující obdržel 1 stejnopis a 4 stejnopisy budou doručeny příslušnému katastrálnímu úřadu.

5. Všechny přílohy k této smlouvě tvoří její nedílnou součást. Veškeré dodatky, změny či úpravy této smlouvy budou provedeny písemně a podepsány oběma smluvními stranami.

### X. Doložka

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

1. O záměru obce prodat předmět převodu rozhodlo zastupitelstvo města dne 19.09.2007 usnesením č. 464/10 a dne 30.04.2008 usnesením č. 997/17.
2. Záměr obce prodat předmět převodu byl zveřejněn na týdenní desce Magistrátu města Ostravy v době od 26.09.2007 do 12.10.2007 a od 02.05.2008 do 19.05.2008.
3. O prodeji a o uzavření kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. 1534/22 ze dne 26.11.2008 a usnesením č. 2014/27 ze dne 29.4.2009.

#### Přílohy:

1. Zadání regulačního plánu lokality náměstí Dr. E. Beneše vč. usnesení zastupitelstva města
2. Podmínky využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava. Lokalita: nám. Dr. Eduarda Beneše v Moravské Ostravě (proluka Německý dům) včetně usnesení zastupitelstva města
3. Urbanisticko-architektonický návrh zástavby

V Ostravě dne ..... 12.5.2009

V ..... Praxe ..... dne 19.5.2009

za statutární město Ostrava



zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.  
náměstek primátora

za AMÁDEUS REAL, a.s.

**AMÁDEUS REAL a.s.**  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČ: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

~~XXXXXXXXXXXX~~  
jednatel

Zastupitelstvo města  
k usnesení RM č. 2334/36 ze dne 02.10.2007

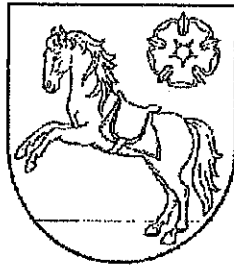
(č.usnesení)  
581/11

(termín plnění)  
.....

(zn.předkl.)  
34

- 1) s c h v a l u j e  
zadání regulačních plánů následujících lokalit:
1. Náměstí Dr. E. Beneše
  2. Nádražní - Českobratrská
  3. Stodolní - Musorgského
  4. 28. října - Sokolská
  5. Na Františkově
- dle odst. 5, § 64, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA



USNESENÍ

Zastupitelstvo města 11. zasedání konané dne 24.10.2007

čís. 534/11 - 606/11

Ing. Petr KAJNAR  
primátor

RNDr. Lukáš ŽENATÝ, Ph.D.  
náměstek primátora

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Označení pozemku nuc. částem	Dosavadní stav				Nový stav											
	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku nuc. částem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidencí právních vztahů			Označení dluhu	
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>						Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Celo stav vlastnický		Výměra dluhu
405/1	53	23	ost. st. zvlášť	405/1	2	79	ost. st. zvlášť					0				
				405/13	3	44	ost. st. zvlášť					0	405/1	3000	3	44
				405/14		15	ost. st. zvlášť					0	405/1	3000		15
				405/15	46	85	ost. st. zvlášť					0	405/1	3000	46	85
	53	23			53	23										

Ověřuje se, že tato kopie souhlasí s geometrickým plánem.

Datum 4.5.2009 č. ev. 116/2009



Dějí se nebo sečlovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

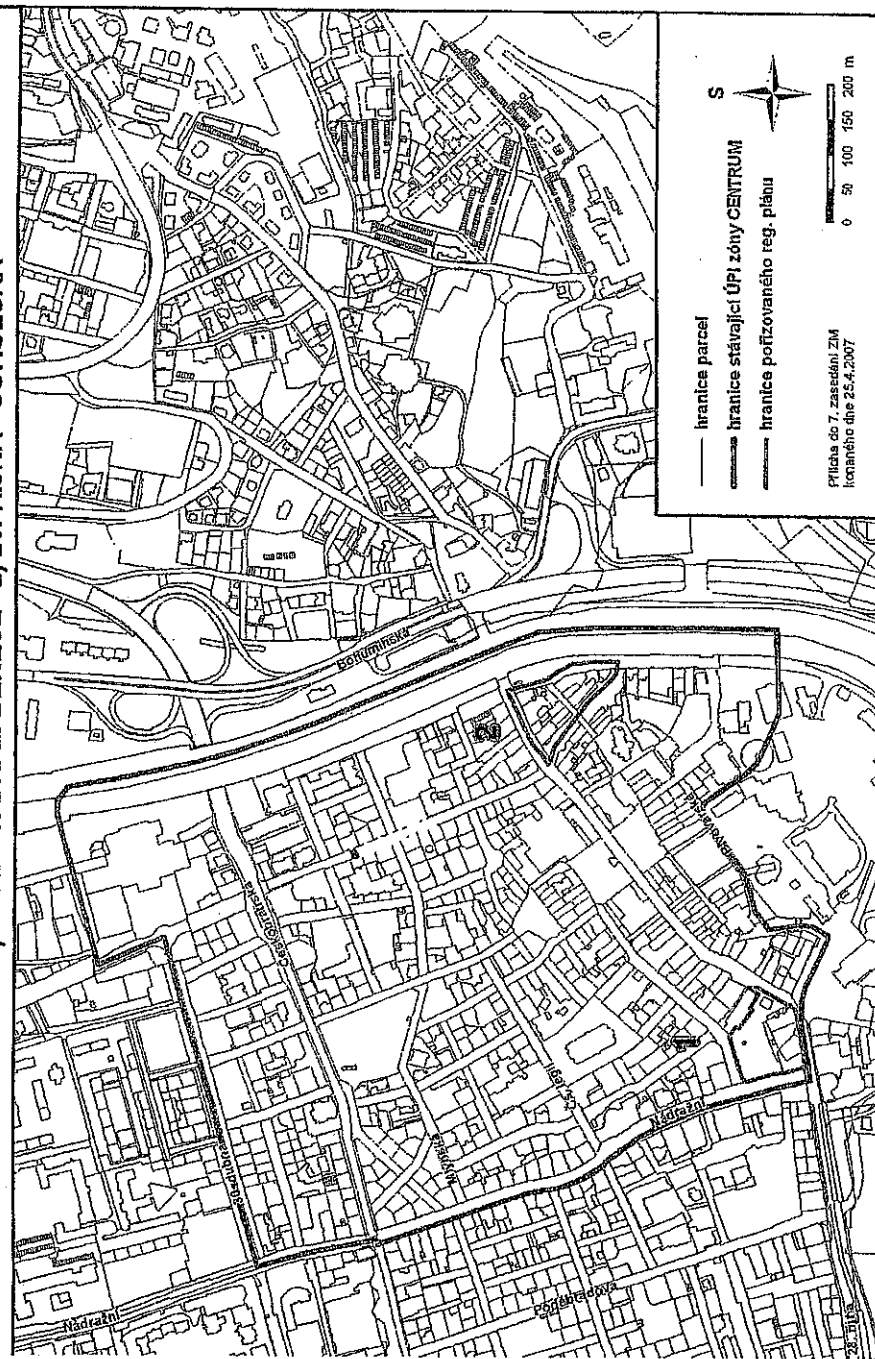
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN PRO ROZDĚLENÍ POZEMKU</b>  Vyhotořil: ING. TOMÁŠ KRAMOLÍK 702 00 Ostrava, Nemocniční 13 IČO 13648656 TEL. 596 618 655  Číslo plánu: 3044 - 10 / 2008 Okres: OSTRAVA - MĚSTO Obec: OSTRAVA Katastrální území: MORAVSKÁ OSTRAVA Mapový list: OSTRAVA B - 0 / 44 Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 262/2007 Sb. Dosavadní vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost oznámení se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny při depozici způsobem:	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.    ING. TOMÁŠ KRAMOLÍK  Dne 14. 2. 2008 Číslo 27 / 2008	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.    Ing. Eva Suknarovská  Dne 27-02-2008 číslo 321/08
	Geometrický plán ověřil a oprávněný zeměměřičský inženýr:  ING. TOMÁŠ KRAMOLÍK	Souhlasí katastrální úřad, katastrálního pracoviště potvrdit:  Ing. Eva Suknarovská

PŘÍLOHA Č. 1

KE SMLouvĚ O PRODEJI POZEMKŮ  
V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE

- ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE
- USNESENÍ ZASTUPITELSTVA O SCHVÁLENÍ NÁVRHU ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ NÁMĚSTÍ E. BENEŠE

GRAFICKÁ PŘÍLOHA K ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU  
LOKALITA 1) NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE 2) ŘÍJNA - SOKOLSKÁ



Obsah odůvodnění regulačního plánu, bude v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Problémy k řešení:

- vhodná výšková regulace,
- bude stanoveno % zastavění řešené plochy,
- bude navrženo řešení statické dopravy a zásobování nově navržených objektů,
- návrh řešení zeleně,
- vhodná prostorová regulace vyplývající z širších vazeb na okolí.

Grafická část:

- Hlavní výkres s hranicí řešeného území, vymezením a využitím pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb technické infrastruktury 1:2 000
- Hlavní výkres pro potřeby nahrazení územních rozhodnutí 1:1 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:2 000

Grafická část může být rozšířena o další výkresovou dokumentaci, jejichž potřeba vyvstane při zpracování regulačního plánu a bude obsahovat výkresy příslušných měřítek potřebných pro orientaci v řešené problematice.

Regulační plán lokality náměstí Dr. E. Beneše nahradí stávající Územní plán zóny historického jádra města Ostravy – regulační plán.

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE, POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ V PŘÍPADĚ, ŽE REGULAČNÍ PLÁN VYDÁVÁ ZASTUPITELSTVO OBCE A NENÍ-LI JEHO ZADÁNÍ SOUČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Zadání tohoto regulačního plánu není součástí Územního plánu města Ostravy schváleného v roce 1994 a jelikož se územně analytické podklady města Ostravy právě požívají, nejsou uplatňovány žádné požadavky z nich plynoucí.

Vzhledem k Územnímu plánu města Ostravy musí být dodrženy dané funkční plochy a jejich členění v řešeném území.

Pro území města Ostravy je platný Územní plán Velkého územního celku Ostrava – Karviná schválený dne 21. 12. 2006 z něhož pro tento regulační plán nevyplývají žádné nové požadavky.

Z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky schváleného dne 7. 4. 2004 usnesením vlády č. 321 nevyplývají pro řešení tohoto regulačního plánu žádné požadavky.

**3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ TOHOTO ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Návrh regulačního plánu bude respektovat a zohledňovat uplatněné požadavky dotčených orgánů na obsah zadání, které vzešly z projednání tohoto návrhu zadání. Tyto požadavky jsou nedílnou součástí tohoto návrhu zadání.

## ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU LOKALITY NÁMĚSTÍ DR. E. BENEŠE

dle zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
a přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,  
o územně analytických podkladech, územně plánovací  
dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti  
a upravený dle §64 dle zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

1. Obsah zadání:

- a) vymezení řešeného území,
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace,
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

2. Požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu.

#### a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je Náměstí Dr. E. Beneše, které se nachází v k. ú. Moravská Ostrava a je vymezeno ulicemi 28.října, Nádražní, Zámecká a ulicí Na Příkopech. Detailněji je území vymezeno ze severu komplexem ČNB a České spořitelny, ze strany severovýchodní fasádou hotelu Imperial, z jihovýchodu fasádami objektů na třídě 28.října, na jihu je zahrnut celý „blok Textilie“ a na západě tvoří vymezení fasády objektů na Nádražní třídě.

#### b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Dotčeny jsou pozemky p.č. 405/1, 405/8, 405/9, 407/2, 407/1, 407/8, 405/3, 410/1, 405/2, 405/4, 405/5, 408, 409, 410/3 a 3589/8, které jsou všechny určeny v Územním plánu města Ostravy, jako funkční využití „Jádrové území“, návrh regulačního plánu musí respektovat regulařivý dány tímto funkčním využitím.

#### c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Požadavky vycházejí ze zpracované Urbanisticko – architektonické studie zastavitelnosti prostoru Náměstí Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě, kde jsou v různých variantách řešeny poměry zastavěných ploch a zeleně, dále z výsledků veřejné diskuse a projednání v komisích rady a v orgánech města.

Řešení regulačního plánu by mělo zachovat pevnou vnější stavební čáru lemující ulici Zámeckou a Tyršovu tzn. umožnit stavební využití lokality uvnitř řešeného území v co nejširším rozsahu, ale s dostatečným procentem ozelenění.

#### d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Řešené území je součástí historického jádra města Ostravy a je bezprostředně navázáno na jeho důležité osy, jakou je Nádražní třída, třída 28.října a ulice Zámecká, z nichž dvě naposled jmenované jsou i součástí pěší zóny centra města.

Řešené území tohoto regulačního plánu se nachází v Městské památkové zóně Moravská Ostrava a vztahují se na něj ustanovení zákona č. 20/1987 o státní památkové péči v platném znění, z kterého mimo jiné vyplývá, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná, jakékoliv zemní zásahy jsou přípustné pouze pod podmínkou, že v předstihu před zahájením zemních prací bude proveden a zajištěn záchranný archeologický výzkum či dohled.

Je tedy nutné reflektovat situaci okolní zástavby a dodržet z ní vyplývající principy regulace, aby byly zachovány hodnoty území vyplývající z historických vazeb tohoto území.

#### e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Budou vycházet z výběru konkrétní varianty řešení ve zpracované urbanisticko – architektonické studii zastavitelnosti prostoru Náměstí Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě.

Při řešení veřejné infrastruktury budou respektovány všechny příslušné zákonné normy a právní předpisy.

#### f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Požadavky na nové veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření budou prověřeny v návrhu regulačního plánu.

#### g) POŽADAVKY NA ASANACE

Bude v návrhu regulačního plánu prověřeno.

#### h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVI).

V současné době se územně analytické podklady města Ostravy pořizují a proto z nich nejsou uplatňovány žádné požadavky. Dále je nutno respektovat požadavky plynoucí ze zvláštních právních předpisů, zejména požadavky na ochranu veřejného zdraví a civilní ochrany, které jsou v řešeném území vzhledem k jeho umístění prioritou.

#### i) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

#### j) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST.

V rámci projednávání návrhu zadání tohoto regulačního plánu, budou stanoveny Krajským úřadem, odborem životního prostředí a zemědělství, který je k tomuto příslušný, požadavky na posuzování vlivu na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast dle příslušných právních předpisů.

#### k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUUVU A DOHODU O PARCELACI

Nejsou stanoveny.

#### l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

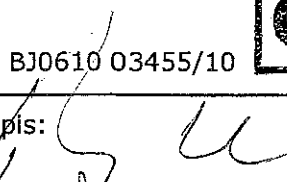
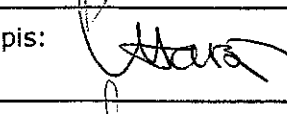

Obsah regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA

Rada města

143. jednání

dne 21.09.2010

Složka <b>N2</b>		Materiál pro RM č. <b>87</b> BJ0610 03455/10
Garant projednání:	<b>Ing. Zdeněk Trejbal, Ph.D.</b> náměstek primátora	Podpis: 
předkládá:	<b>Ing.arch. Cyril Vltavský</b> vedoucí odboru útvaru hlavního architekta	Podpis: 
zpracoval:	<b>Ing. Miroslav Křídlo</b> vedoucí oddělení památkové péče	Podpis: 

**Věc: Dokumentace pro územní řízení stavby "Obchodní centrum Ostravica" - kontrola dodržení shody s podmínkami v kupní smlouvě**

**Obsah:** Důvodová zpráva

Příloha č.1: Stanovisko útvaru hlavního architekta

Příloha č.2: Návrh odpovědi primátora

Příloha č.3: Žádost kupujícího o potvrzení shody

Příloha č.4: Fotodokumentace

**Návrh usnesení:**

Rada města

(č. usnesení)

(zn. předkl.)  
06

**1) projednala**

předloženou dokumentaci pro územní řízení stavby „Obchodní centrum Ostravica“ zpracovanou Hutním projektem Ostrava a.s., 28.října 142/168, Ostrava v srpnu 2010 z hlediska dodržení shody této dokumentace s účelem převodu dle čl.V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO

**2) rozhodla**

nepotvrdit dodržení shody předložené dokumentace s účelem převodu dle čl. V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO a písemně sdělit námitky kupujícímu

**3) pověřuje**

primátora města odesláním odpovědi s námitkami dle přílohy č. 2 tohoto materiálu

**V Ostravě dne 20.09.2010**

Důvodová zpráva

Stručně:

**Tímto materiálem je radě města předkládána dokumentace pro územní řízení stavby „Obchodní centrum Ostravica“ ke kontrole dodržení její shody s podmínkami, ke kterým se kupující zavázal v kupní smlouvě.**

Podrobně:

V říjnu 2009 byla uzavřena kupní smlouva a smlouva o předkupním právu č.1625/2009/LPO na jejímž základě byly společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. (IČ 161 93 733) prodány pozemky v lokalitě Nám. Dr. E. Beneše v Moravské Ostravě. V kupní smlouvě v čl. V, který specifikuje účel převodu, se kupující zavázal ke splnění podmínek za kterých může stavbu realizovat. V čl.VI se kupující zavázal poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. uzavřené smlouvy.

Úvaru hlavního architekta byl pověřen předloženou dokumentaci prostudovat, porovnat ji se smluvními podmínkami a základními parametry urbanisticko – architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího a který je zároveň obsahem přílohy kupní smlouvy. Stanovisko ÚHA je uvedeno v příloze č.1 tohoto materiálu.

ÚHA současně připravil návrh odpovědi primátora města, kterou je město povinno ve lhůtě do 45 dnů po obdržení odeslat kupujícímu (příloha č.2 tohoto materiálu).

**Stanovisko ÚHA ke shodě dokumentace pro ÚŘ stavby „Obchodní centrum Ostravica“ s podmínkami kupní smlouvy**

Úvar hlavního architekta prostudoval předloženou dokumentaci pro územní řízení stavby „Obchodní centrum Ostravica“ , zpracovanou Hutním projektem Ostrava a.s., 28.října 1142/168 a porovnal ji se smluvními podmínkami (uvedenými v čl. V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO) a základními parametry urbanisticko – architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího a který je zároveň obsahem přílohy kupní smlouvy.

Pro přehlednost jsou níže vypsány jednotlivé kontrolované body smlouvy a následně konstatováno zda byly, či nebyly splněny, případně jsou doplněny zdůvodněním.

**Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu  
č.1625/2009/LPO a dodatek č.1625D1/2009/LPO**

**Článek V.  
Účel převodu**

1. Účelem převodu podle této smlouvy je zástavba předmětu převodu ve shodě s platným Územním plánem města Ostravy a podle „Podmínek využití pozemků nabízených k prodeji Statutárním městem Ostrava v lokalitě nám. Dr. Eduarda Beneše v Moravské Ostravě (proluka Německý dům)“ schválených usnesením zastupitelstva města č. 733/13 dne 12.12.2007 – viz příloha č. 2 této smlouvy, při respektování základních parametrů urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu – dále jen „Objekt“, který byl součástí nabídky kupujícího a který je obsahem přílohy č. 3 této kupní smlouvy.

Základními parametry urbanisticko-architektonického návrhu se pro účely této smlouvy rozumí:

1. hmota objektu, tj. jeho půdorysný rozsah a celková výška,
2. jeho základní prostorové a výrazové členění v souladu s grafickou přílohou – Příloha č.3 smlouvy,
3. zachování navrhované plochy bytových ploch (tj. minimálně 600 m<sup>2</sup> bytových prostor bez započtení společných prostor), zachování navrhované plochy obchodního charakteru nebytových prostor v přízemí a minimálně 250 parkovacích míst (je sjednáno, že zároveň budou dodrženy závazné předpisy ohledně počtu parkovacích míst v dané lokalitě),
4. umístění vstupů a vjezdů do Objektu.

Kupující se může odchýlit od základních parametrů výše uvedeného architektonického návrhu pouze v případě změny řešení prokazatelně vyvolané:

1. dodržením závazných norem a předpisů,
2. reakcí na stanoviska dotčených orgánů a připomínky účastníků územního a stavebního řízení, případně reakcí na obsah regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo stavebního povolení,
3. dopracováním architektonického návrhu do stupně regulačního plánu, dokumentace pro územní rozhodnutí, nebo stavební povolení.

Vyjádření ÚHA :

K bodu 1.1

**a) Není respektován půdorysný rozsah objektu.**

Půdorys stavby je zvětšen oproti grafické části nabídky předložené zastupitelstvu města a zakotvené do uzavřené smlouvy. Tímto nedodržením bodu 1.1 smlouvy se předložená dokumentace (dále jen DÚR) dostává do rozporu s Požadavky statutárního města Ostravy (dále jen Požadavky), k jejichž dodržení se kupující zavázal v bodě 2 uzavřené smlouvy, kde je v bodě 4.5 závazně požadováno „V rámci prodávaného pozemku musí zůstat minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.“ Změnou oproti smlouvě **není splněna** podmínka SMO na **zachování minimálně 20% plochy** přístupné jako parkově upravené **veřejné prostranství**. Tato podmínka byla ZMO do Požadavků zpracována na základě zpracovaných a posuzovaných variantních řešení maximální možné úrovně zastavění tohoto významného městského prostoru (studie zpracovaná Ing. arch. Havlíčkem). Maximálně 80-ti % zastavění pozemku bylo kompromisní dohodou mezi orgány památkové péče, orgány státní správy, městského obvodu a samosprávných orgánů města.

**b) Není respektována výška stavby.**

Výška stavby je oproti ZMO schválené nabídce snížena. V průvodním dopise je uvedeno zdůvodnění, že snížení je vyvoláno požadavkem orgánu památkové péče. Dokumentace je doložena zápisem z **konzultace** s památkovým ústavem. Orgánem státní správy je však magistrát města a ten rozhodnutí o snížení výšky nevydal.

K bodu 1.2

**Není respektováno základní prostorové a výrazové členění.**

Na příložených vizualizacích je patrné, že došlo ke změně koncepce celé stavby včetně výrazového členění. Je možné, že jde o názorový posun v architektonickém řešení, nicméně se jedná o jiný dům, než byl posuzován v nabídce zastupitelstvem města. Lze tedy možná i uvažovat nad tím, zda by takováto nabídka byla zastupitelstvem města vybrána jako první k oslovení. Je otázkou, zda realizace tohoto architektonického řešení nevyvolá oprávněné negativní reakce ostatních firem zájímajících se o výstavbu v této lokalitě.

K bodu 1.3

**a) Nejsou zachovány navrhované plochy bytových ploch (600 m<sup>2</sup>)**

Průvodní dopis uvádí, že krajská hygiena nesouhlasí s výstavbou bytů v této lokalitě. Ověřením na krajské hygieně obdržel ÚHA kompletní stanovisko k této problematice, které nehovoří o tom, že zde není možno byty realizovat, ale o tom, že dokumentace neřeší technická opatření, kterými zajistí splnění hygienických (např. hlukových) norem. Hygiena tudíž zaujala negativní postoj k takto navrženému řešení, nikoliv k bydlení obecně. Současně potvrdila, že zde byty obecně realizovat lze.

**b) Není zřízováno minimálně 250 parkovacích míst**

Menší počet je v průvodním dopise zdůvodněn menším objemem stavby. Jedná se o pravdivý údaj, menší komerční plochy vyvolávají dle platné normy menší počet parkovacích stání. Je však nutno uvést, že již v původní nabídce projednávané v ZMO byl v textové zprávě uveden normově stanovený počet stání menší než je uvedeno ve smlouvě. Tento počet byl v zásadě obdobný jako je uváděn nyní. 250 míst bylo však kupujícím uvedeno jako jeho záměr realizace. Rozdíl oproti normově stanovenému počtu zabezpečoval výstavbu náhradních stavbou likvidovaných stání a zřejmě i komerčních stání.

Závěrem lze jen konstatovat, že nebyl dodržen ve smlouvě dohodnutý počet stání.

K bodu 1.2

**Je splněno**

2. Kupující se zavazuje dodržet

### Podmínky dle odst. 1 článku smlouvy

Splnění jednotlivých podmínek :

- zapracovat do stavby parkovací plochu k náhradě za stávající parkovací stání, pokud jeho investice vyvolá nutnost jejich zrušení

**Není splněno, není zapracována náhrada 15 rušených stání**

- zapracovat do stavby náhradu za stávající veřejné WC

**Splněno**

- na své náklady přemístit sousoší „Stávka na Jámě Trojici“, které je ve vlastnictví akademického sochaře Vladislava Gajdy, bytem Ostrava – Poruba, Studentská 1772, na jiné důstojné místo

**V současné době není možno z objektivních příčin (úmrtí vlastníka) splnit, kupující připravuje pozemek k novému umístění**

- provést nezbytné přeložky veřejného osvětlení, aby bylo zajištěno osvětlení přílehlých komunikací Zámecká, 28. října vč.nasvětlení přechodu pro chodce z ul. Nádražní na ul. Zámeckou, a to dle podmínek, které budou stanoveny v územním a stavebním řízení

**V dokumentaci splněno**

### Podmínky využití pozemků (příloha č.2 smlouvy)

#### 1. Úvodem:

Soubor požadavků na využití pozemků nabízených k prodeji Statutárním městem Ostravou byl schválen dne 12.12.2007 usnesením ZM č. 733/13.

Spolu s regulací podle platného Územního plánu města Ostravy a podle podmínek památkové péče je podkladem pro zpracování a vyhodnocení nabídek zájemců o koupi předmětných pozemků.

#### 2. Regulace stanovená platnou územně plánovací dokumentací:

Zástavba proluky náměstí Dr. Eduarda Beneše je regulována Územním plánem města Ostravy. Územní plán města Ostravy stanovuje pro předmětnou plochu funkční využití „Jádrové území“, kde je ve smyslu „Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území“ vhodné umísťovat stavby vybavenosti centrálního charakteru, druhu obchodu, služeb, stravování, ubytování, soudnictví, peněžnictví, administrativy, kultury apod., integrované s funkcí bydlení.

**Splněno**

### 3. Požadavky památkové péče:

Proluka se nachází na území městské památkové zóny a několik objektů v jejím okolí je zapsáno v seznamu nemovitých kulturních památek. Zástavba proluky proto podléhá posouzení podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

1. Maximální přípustná výška zástavby je stanovena v urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího.

**Splněno**

2. Pokud jde o architektonický výraz, požaduje se řešit architekturu dostavby domovního bloku soudobými vyjadřovacími prostředky, materiály a konstrukcemi, s reflektováním kompozičních principů a zásad, které je možné odpozorovat ze stávající zástavby v okolí.

**Nesplněna podmínka reflektování kompozičních principů a zásad, které je možné odpozorovat ze stávající zástavby v okolí.**

3. Upozorňuje se na povinnost umožnit po otevření stavební jámy záchranný archeologický výzkum.

### 4. Požadavky statutárního města Ostravy:

1. Nejméně přízemí budoucí zástavby se požaduje v maximální míře řešit jako živý komerční prostor, komunikující s návštěvníky centra přes prosklené výlohy.

**Splněno**

2. V přízemí se dále doporučuje řešit ochranu pěších před nepohodou (pasáž, loubí, markýzy).

**Splněno**

3. Ve 2. a vyšších nadzemních podlažích se připouští řešit funkci obchodní, administrativní, služeb, bydlení nebo ubytování, v části dostavby orientované do ul. 28.října bude preferováno bydlení.

**Nesplněno umístění funkce bydlení**

4. Nepřipouští se umístění zařízení typu kasin, heren (a to ani jako součást jiných zařízení, např. restaurací a barů) a sex shopů.

**Splněno**

5. V rámci prodávaného pozemku musí zůstat minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.

**Nesplněno**

6. Hlavní příjezd dopravní obsluhy musí být řešen od severu (z pokračování z ulice Zámecké). Vedlejší příjezdy lze řešit z ulice Nádražní (naproti ulice Denisovy) a z pěší zóny na ulici 28.října při respektování podmínek pohybu vozidel v pěší zóně.

**Nesplněno, hlavní příjezd dopravní obsluhy řešen pouze z ulice Nádražní nákladním výtahem, není dořešeno chování řidičů nákladních vozidel v době obsazení výtahu**

7. Potřebu parkovacích míst a odstavných stání se požaduje vypočítat dle ČSN 73 6110 (revize v roce 2006) pro stupeň automobilizace 1:2,5 pro historické jádro města a realizovat v plném rozsahu v hranicích prodávaného pozemku.

**Splněno**

8. Minimální cena za prodej pozemků bude stanovena znaleckým posudkem pořízeným prodávajícím.
9. Vymezení ploch určených k prodeji za účelem zastavění je třeba chápat jako doporučenou, nikoliv závaznou stavební čáru, ale současně jako pevnou hranici mezi soukromě a veřejně užívanými částmi území, za kterou už nesmí být veřejná část území omezována soukromým zájmem kupujícího. Tato hranice nesmí být překročena zástavbou směrem do veřejného prostoru. Zástavba se zevnitř pozemků určených k prodeji za účelem zastavění může k této hranici libovolně přibližovat až na dotek, může, ale nemusí ji v celé délce kopírovat. Případné lokální prolomení takto stanovené hranice směrem do veřejného prostoru ve vyšších podlažích např. arkýři, balkony, římsami, nebo jinými architektonickými prvky bude prodávajícím posouzeno individuálně.
10. Pozemky budou prodány ve tvaru a velikosti podle grafické přílohy a musí být v celém rozsahu kupujícím řádně užívány, spravovány a udržovány. Pokud kupující nevyužije celou plochu k zastavění až do dříve zmíněné závazné hranice mezi soukromým pozemkem a veřejně užívanou částí územím, pak musí tuto hranici v rámci svého řešení fyzicky zřetelně přiznat a zvýraznit ji architektonickými prostředky.

#### ZÁVĚREM :

- 1) Lze konstatovat, že projektová dokumentace pro územní řízení **nesplňuje** vzájemně dohodnutý **účel převodu** dle čl. V kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č.1625/2009/LPO a jejím dodatku č.1625D1/2009/LPO)
- 2) Současně bylo zjištěno, že **nebyl dodržen** postup dle čl. VI, kterým je **kupující povinen před** podáním řádné žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci **ke kontrole shody** dokumentace s účelem převodu dle čl. V uzavřené smlouvy. Současně se v závěru tohoto odstavce kupující **výslovně zavázal, že žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nepodá dříve, než prodávající potvrdí dodržení shody dle čl. V. Porušením tohoto ustanovení je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.** Současně je dle tohoto ustanovení **kupující povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč** a to za každé jednotlivé porušení povinnosti.

Statutární město Ostrava  
primátor

V Ostravě dne 20. září 2010  
SMO/ /10/P

Vážení,

rada města se dne 21.9.2010 zabývala dokumentací pro územní řízení „Obchodní centrum Ostravica“ v Moravské Ostravě, kterou jste dle čl. VI. odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č. 1625/2009/LPO, ve znění Dodatku č. 1 předložili ke kontrole dodržení shody s účelem převodu dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu.

Rada města mne svým usnesením č. .... pověřila, abych Vám sdělil, že po provedené kontrole předložené dokumentace pro územní řízení statutární město Ostrava jakožto prodávající nepotvrzuje dodržení shody předložené dokumentace s účelem převodu a ve smyslu čl. VI odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č. 1625/2009/LPO Vás vyzývá, abyste ji upravili ve smyslu níže uvedených námitek a znovu předložili statutárnímu městu Ostrava jakožto prodávajícímu ke kontrole.

Námítky :

Při kontrole bylo zjištěno, že předaná dokumentace neodpovídá smluvně dohodnutému účelu převodu v následujících bodech uzavřené smlouvy:

bod 1.1

- Není respektován půdorysný rozsah objektu.
- Není splněna podmínka SMO na zachování minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
- Snížená výška stavby není doložena stanoviskem orgánu státní správy, na základě jehož stanoviska byl investor nucen výšku upravit.

bod 1.2

- Není respektováno základní prostorové a výrazové členění.

bod 1.3

- Nejsou zachovány navrhované plochy bytových ploch (600 m<sup>2</sup>)
- Není zřizováno minimálně 250 parkovacích míst

bod Podmínky dle odst. 1 článku smlouvy :

- Není zapracována do stavby parkovací plocha k náhradě za stávající parkovací stání, pokud jeho investice vyvolá nutnost jejich zrušení (náhrada 15 rušených stání)

bod Podmínky využití pozemků (příloha č.2 smlouvy)

- Nesplněna podmínka reflektování kompozičních principů a zásad, které je možné odpozorovat ze stávající zástavby v okolí.
- Nebyla (viz. výše) splněna podmínka, že v rámci prodávaného pozemku musí zůstat minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
- Hlavní příjezd dopravní obsluhy není řešen od severu ( z pokračování z ulice Zámecké) hlavní příjezd dopravní obsluhy je řešen pouze z ulice Nádražní nákladním výtahem, není dořešeno chování řidičů nákladních vozidel v době obsazení výtahu

Současně bylo zjištěno, že kupující dne 26.8.2010 podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Tímto kupující porušil svou povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, když podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dříve, než statutární město Ostrava jakožto prodávající potvrdil shodu účelu převodu dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu s dokumentací pro územní řízení. Nebude-li ze strany společnosti jakožto kupujícího nastalá situace náležitě a relevantně vysvětlena, pak upozorňuji, že porušením této povinnosti ze strany kupujícího vzniká dle čl. VI odst. 4 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu statutárnímu městu Ostrava oprávnění od Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu odstoupit, přičemž kupující je povinen zaplatit statutárnímu městu Ostrava v případě zaviněného porušení této povinnosti smluvní pokutu.

**PRÍLOHA č. 3**

SMO/217690/10



mmo\_325939\_10



Tvorkovských 2016/17  
709 79 Ostrava - Mar. Hory  
tel. ústředna: 596 625 494  
fax: 596 625 296  
e-mail: cio@cityinvestostrava.cz  
www.cityinvestostrava.cz

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA Ovar Planiha architekti		Č. dop.
Dělo: 17-08-2010		Zprac.
Č. j.: SMO/217690/10		Okl. znak
Přílohy: dle		

Statutární město Ostrava  
Ing. Petr Kajnar  
Prokešovo nám. č.8  
729 30 Ostrava

Magistrát města Ostravy

13-08-2010

**PODATELNA!!!**

Naše značka  
RT4 /Z 775/300/10

Vyřizuje  
Vít Svoboda

Ostrava dne  
6.8.2010

*UHA*

Ve věci

**Obchodní centrum OSTRAVICA – Moravská Ostrava**

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora		Č. dop.
Dělo	16. 08. 2010	Zprac.
Č. j.	SMO/217690/10	Okl. zn.
Přílohy	1	542/10/10

Vážený pane Primátore,

V zastoupení investora projektu „Obchodní centra OSTRAVICA – Moravská Ostrava“ společnosti AMÁDEUS REAL a.s., Vám předkládáme k odsouhlasení dokumentaci pro územní rozhodnutí výše uvedené stavby na základě čl.VI. odstavec 2 kupní smlouvy č. 1625/D1/2009/LPO a jejího dodatku č. 1.

Projektová dokumentace je upravena dle projednání s dotčenými orgány státní správy. Jediné shody se nepodařilo dosáhnout s Národním památkovým ústavem, který nesouhlasí s žádnými předloženými návrhy jež byly v průběhu zpracování předkládány. Z rozhodnutí ÚHA SMO odbor památkové péče v rámci koordinovaného stanoviska vyplývá, že jediným vážným problémem zůstává dům č.p.241 v.k.ú. Moravská Ostrava, který je kulturní památkou a nelze jej využít pro potřeby záměru obchodního centra. Proto se investor rozhodl vyjmout tento objekt z projektu a nebude ani předmětem územního řízení. Společnost AMÁDEUS REAL a.s. bude tento objekt řešit samostatně a doufejme snad, že se ještě podaří najít řešení mezi požadavky Národního památkového ústavu a potřeby využití této stavby s možností začlenění do urbanistické koncepce této lokality s jejím plným funkčním využitím.

Jelikož projektová dokumentace je zpracována v souladu se závaznými normami a předpisy vč. reakci na podmínky dotčených orgánů, v rámci projednání této dokumentace nelze dodržet některé parametry a podmínky jež jsou uvedeny ve smlouvě č.1625/D1/2009/LPO ze dne 29.5.2009. V maximální míře jsme se snažili podmínky dodržet a tam, kde to z objektivních důvodů nebylo možné, Vám se zdůvodněním předkládáme k odsouhlasení.

1)Hmota objektu a prostorové členění:

Na základě požadavků NPÚ došlo ke snížení výškové úrovně nově budované části objektu Obchodního centra, půdorysné zastavění je na 100% ploch oproti návrhu, 20% ploch přístupných veřejnosti jako parkově upravené prostranství uvedené v podmínkách je řešeno formou zelené relaxační zóny umístěné na střeše nového objektu cca 40% ploch což je více než dle podmínek. Zachování původních ploch nelze učinit z důvodu provedení „Milánských stěn“ (statické

zajištění), dále pro možnost vybudování podzemních prostor, zachování památkově chráněných objektů a nutných přeložek inženýrských sítí nad nimiž se nedají vysázet stromy.


- 2) Projekt je upraven na 162 parkovacích míst, jenž jsou normová dle platné vyhlášky, náhrada za původní nejsou žádná. 250 míst dle podmínek smlouvy, nejde dodržet a dojde ke snížení z důvodu zmenšení objektu (snížení výšky dle požadavků NPÚ Ostrava) a problémy se statickým zajištěním památkově chráněného domu Ostravica vč. špatných geotechnických podmínek této lokality (nemožnosti vybudovat další 3. podzemní podlaží).
- 3) Vzhledem k zápornému stanovisku Krajské hygienické stanice ze dne 28.5.2010 s umístěním bytových prostor v objektu Obchodního centra byly tyto prostory zrušeny. V dané lokalitě jsou překračovány limity hluku pro bydlení ve smyslu §30 odst.3 zákona č.258/2000 Sb.
- 4) Sousoší „Stávka na Jámě Trojici“ navrhujeme prozatím umístit do depozitu, neboť úmrtí ak.sochaře p.Vajdy nám situaci značně zkomplikovalo a v současné době probíhá dědického řízení jež by mělo stanovit vlastníka sousoší. Přesto jsme zahájili jednání i projekty k umístění sousoší v katastru Slezké Ostravy v blízkosti jámy Trojice. V současné době však bez vlastníka nelze stanovit, jak bude se sousoším naloženo.

Vzhledem k průtahům v jednání s NPÚ a následně s prodloužením lhůty např. ÚHA SMO s vydáním koordinovaného stanoviska nám koliduje časovost Vašeho odsouhlasení projektové dokumentace a podání žádosti o vydání územního rozhodnutí dle smlouvy. Žádáme Vás, aby tato skutečnost neměla žádný dopad na vzájemný vztah definovaný smlouvou č.1625/D1/2009/LPO.

Problematika tak rozsáhlého projektu uprostřed centra města je značná, ale investor mimo komerčního využití stavby chce společně s městem přispět k rozvoji Ostravy a splnit představy tvůrce prvního územního plánu Ostravy arch. Siteho. Věříme v podporu tohoto projektu ze strany města Ostravy.

S pozdravem

CITY INVEST OSTRAVA, spol. s r.o.  
Tvorčkovských 2016/17  
709 00 Ostrava - Mar. Hory  
DIČ: CZ48392928 ®

  
Ing. Jiří Pazourek  
jednatel

Příloha: Projektová dokumentace pro územní řízení „Obchodního centra Ostravica“,  
Plná moc  
Vjádření NPÚ, ÚHA, KHS

## PLNÁ MOC

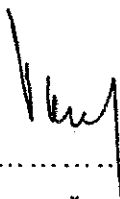
Já, níže podepsaný ~~Mgr. Jan Kříž~~ předseda představenstva společnosti  
**AMÁDEUS REAL a.s., se sídlem 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13**

**zplnomocňuji tímto**

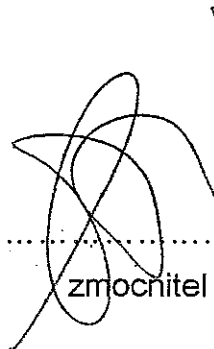
společnost CITY INVEST OSTRAVA spol. s r. o. Ostrava – Mariánské Hory,  
Tvorkovských 2016/17, IČ: 48292928-

**k zastupování společnosti AMÁDEUS REAL a.s. k jednání s orgány státní  
správy k zajištění povolení a rozhodnutí k podání žádostí, návrhů, ohlášení a  
přijímání písemností za zmocnitele. Zplnomocnění je vystaveno za účelem  
výkonu inženýrsko-investorské činnosti v rámci schvalovacích procesů stavby:  
OC Ostravice, Moravská Ostrava.**

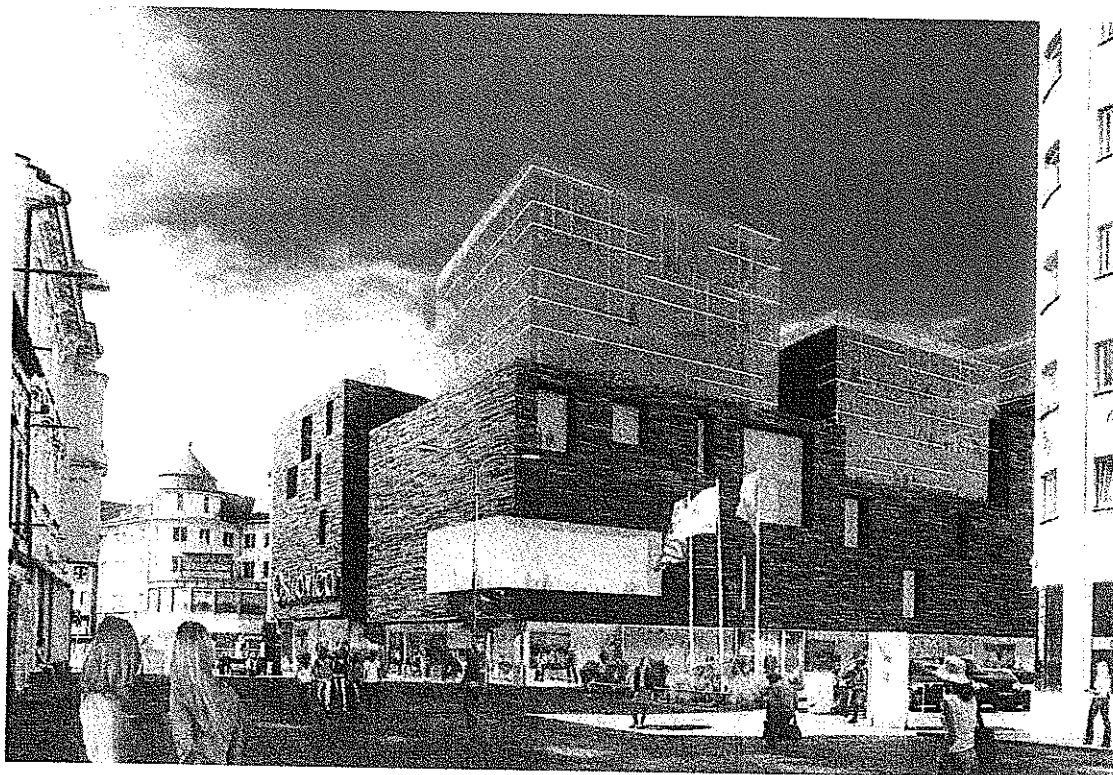
V Praze dne 30. 6. 2009



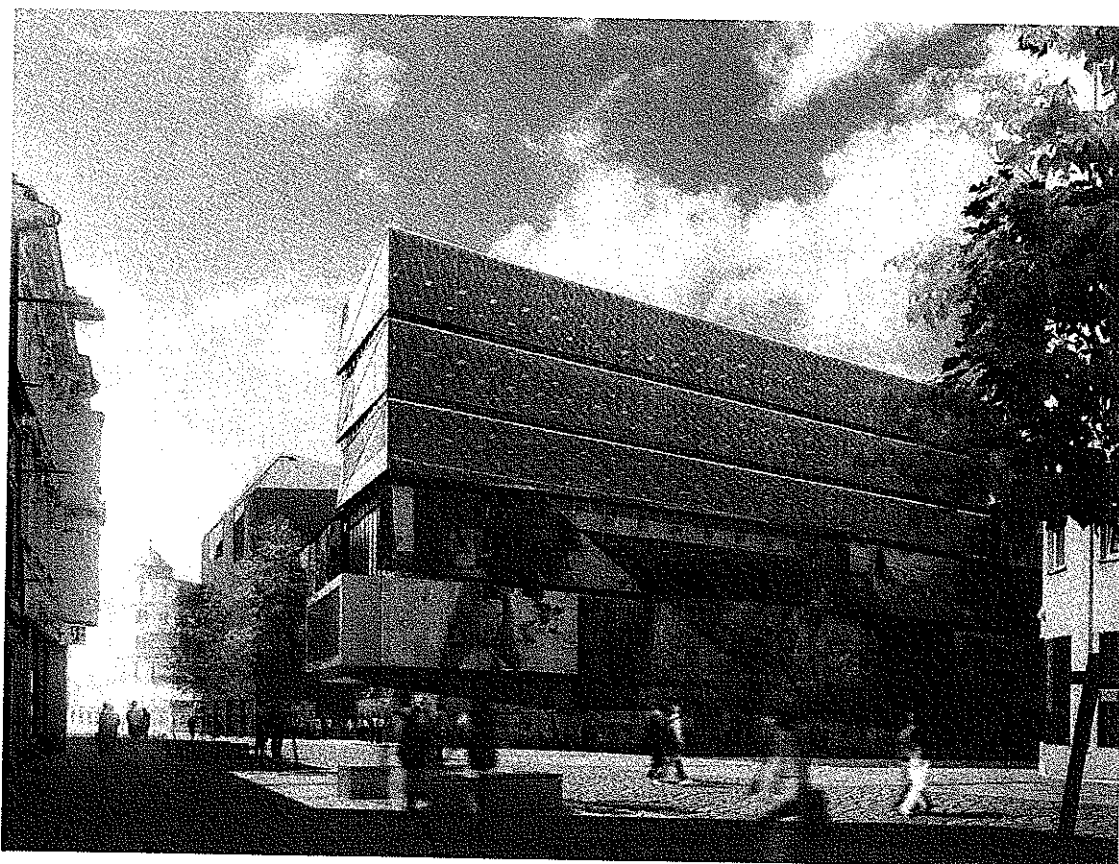
.....  
zmocněnec



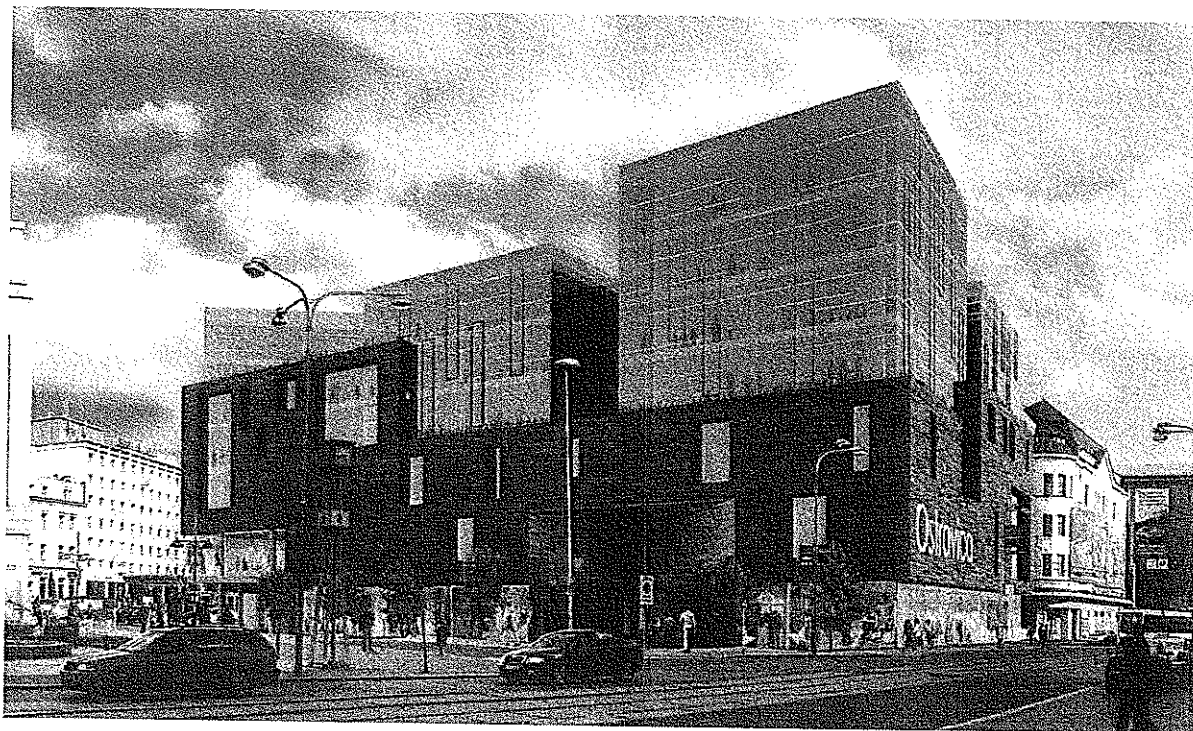
.....  
zmocnitel



Vizualizace dle urbanisticko – architektonického návrhu (součást nabídky na koupi pozemku)



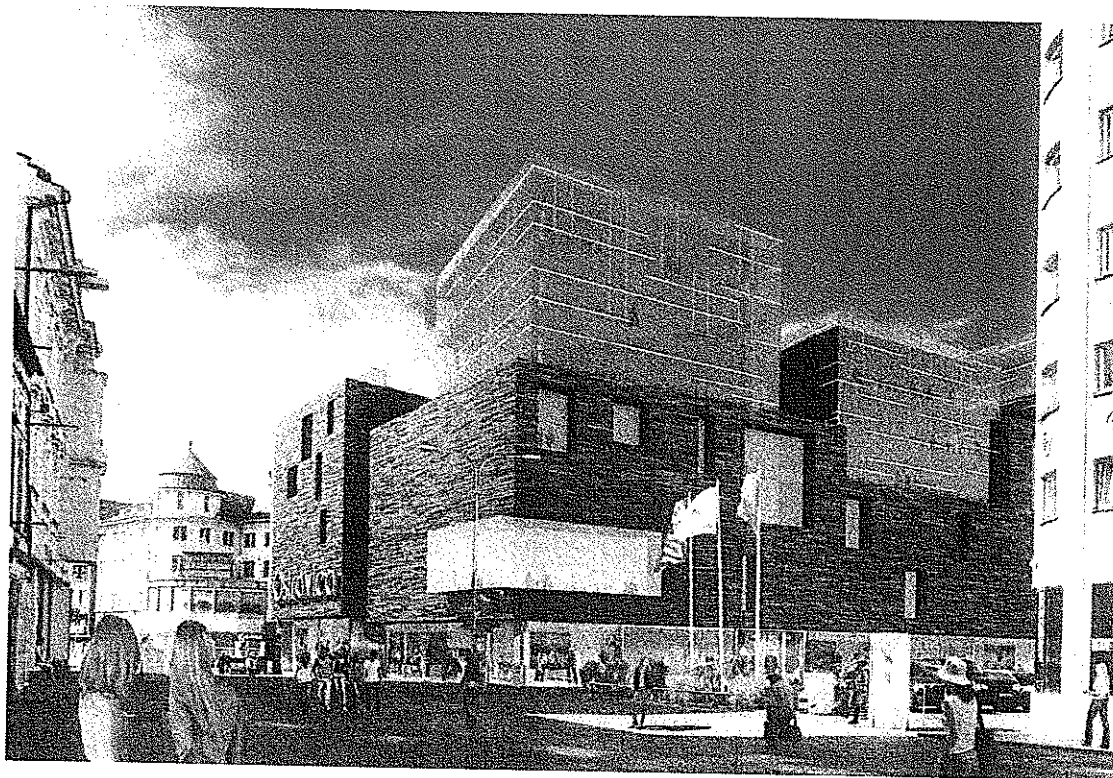
Vizualizace dle Dokumentace pro územní řízení



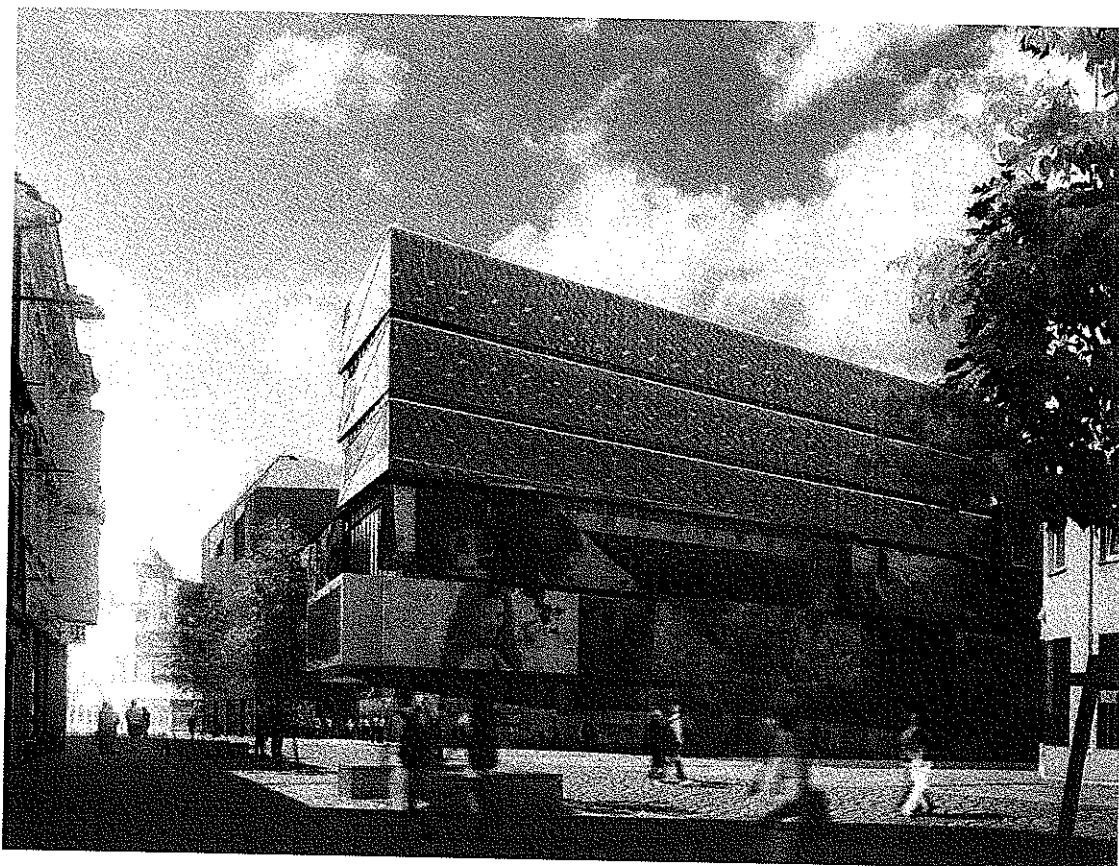
Vizualizace dle urbanisticko – architektonického návrhu (součást nabídky na koupi pozemku)



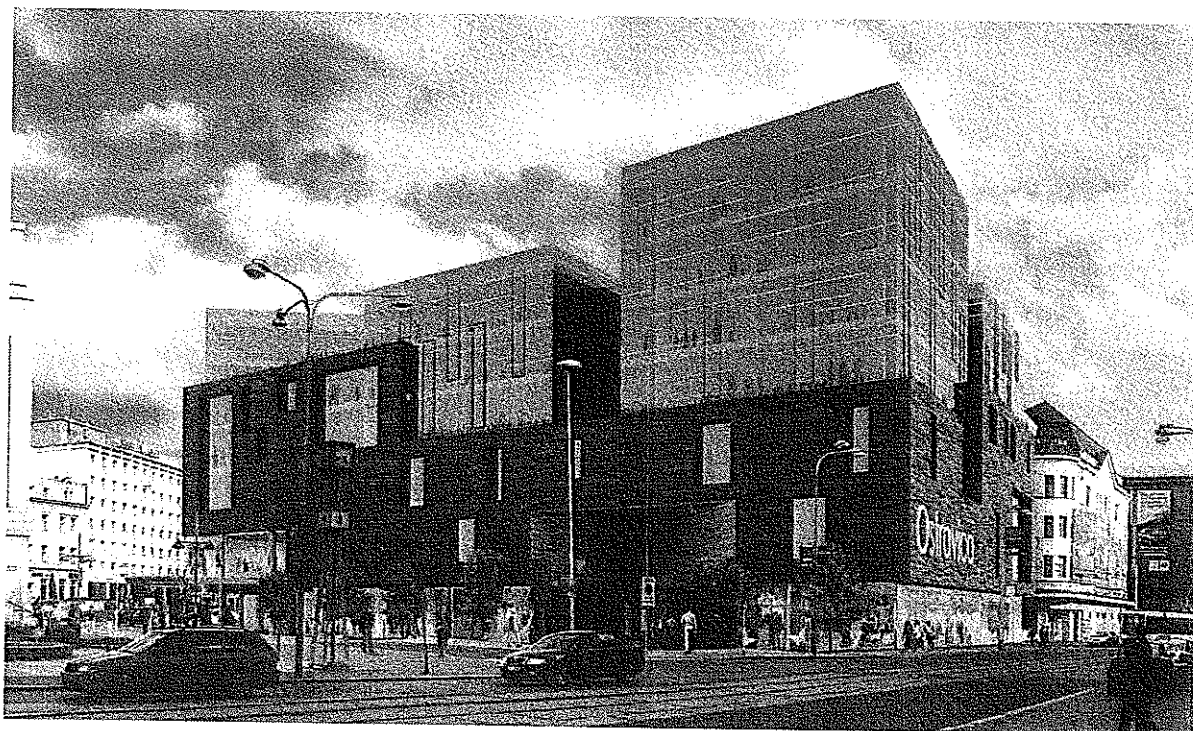
Vizualizace dle Dokumentace pro územní řízení



Vizualizace dle urbanisticko – architektonického návrhu (součást nabídky na koupi pozemku)



Vizualizace dle Dokumentace pro územní řízení



Vizualizace dle urbanisticko – architektonického návrhu (součást nabídky na koupi pozemku)



Vizualizace dle Dokumentace pro územní řízení

PRÍLOHA č. 3  
Bar

# AMÁDEUS

Dlouhá tř. 13, 116 78 Praha 1 REAL a.s.

Primátor  
Ing. Petr Kajnar

Prokešovo náměstí  
709 79 Ostrava

STATUTÁRNÍ číslo úřadu magistrát - kancelář primátora		C. dop.
Došlo	8 07. 2009	Zprac.
C. j.	SP/1/1339/09	Ukl.zn.
Prilohy		512/14/10

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA		C. dopr.
MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní odbor legislativní a právní		C. dopr.
Došlo:	1 PO-07-2009	Zprac.
Došlo:	1339	Ukl. zn.
C. j.		
Prilohy:		
Prilohy:		

→ JKA  
(návrh dopisu)

V Praze dne 3.7.2009

→ OLP  
(návrh podpisu)

Vážený pane primátore,

s ohledem na skutečnost, že Zastupitelstvo města Ostravy na svém jednání dne 24.6.2009 zrušilo platnost územního plánu zóny, který byl v rozporu s námi předloženým a schváleným návrhem stavby, už není nutno vypracovávat dokumentaci a projednávat změnu regulačního plánu.

Po projednání s arch. Vltavským nám bylo doporučeno zpracovat klasickou dokumentaci pro územní rozhodnutí a vyřídit územní rozhodnutí, což si objedná firma AMÁDEUS REAL, a. s. přímo u projekční a inženýrské organizace.

Obracím se na Vás proto s žádostí o souhlas s tímto postupem, který je pro nás i pro Město jednodušší, ale je v rozporu s námi uzavřenou smlouvou.

S pozdravem

~~XXXXXXXXXX~~  
člen představenstva

**AMÁDEUS REAL a.s.**  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

Na vědomí:

- Ing. Zdeněk Trejbal, PhD.
- RNDr. Lukáš Ženatý, PhD.

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 78-6037680297/0100

PHO-LPO



PRIMÁTOR  
STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY  
ING. PETR KAJNAR

Magistrát města Ostrava  
21 -07- 2009  
podatelna

V Ostravě 15. července 2009  
SMO/1322,1339/09/P

Vážený pane Kláne,

obdržel jsem Váš dopis týkající se zrušení obecně závazných vyhlášek, kterými byly vyhlášeny závazné části některých územních plánů zón a jeho vazbu na rozhodnutí zastupitelstva města pořídit regulační plán jako podmínku pro výstavbu v lokalitě náměstí E. Beneše.

Zrušením uvedených vyhlášek přestala být pro řešené území závaznou prostorová regulace zakotvená v územním plánu zóny pořízeném pro dané území. Podmínka pořízení regulačního plánu je však stále součástí vzájemně uzavřené smlouvy. Proto jsem zadal legislativnímu odboru zpracovat návrh dodatku této smlouvy, který bude na Váš návrh reagovat. O navrženém řešení Vás budu informovat.

S pozdravem

**RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.**

náměstek primátora statutárního města Ostravy

V Ostravě dne 30.září 2009

SMO/ / 09

Vážený pane Kláne,

v příloze tohoto dopisu Vám k podpisu zasílám v počtu 4 stejnopisů dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a.s. O uzavření tohoto dodatku č. 1 rozhodlo na straně statutárního města Ostrava zastupitelstvo města na svém zasedání konaném dne 23.9.2009 usnesením č. 2359/30.

Vzhledem k tomu, že zastupitelstvo města zároveň nerozhodovalo o ukončení pořizování regulačního plánu na území Moravské Ostravy v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše, byl obsah dodatku oproti tomu, který byl společnosti AMÁDUES REAL, a.s. zaslán k odsouhlasení v měsíci srpnu 2009, pozměněn, a to v úvodní části původně odkazující na usnesení, kterým zastupitelstvo města rozhodlo o ukončení pořizování předmětného regulačního plánu. Dále byl text doložky platnosti právního úkonu doplněn o číslo příslušného usnesení. S ohledem na výše uvedené nebude ze strany statutárního města Ostrava podepsán dodatek č. 1 v podobě, v jaké byl Vaší společností zaslán k odsouhlasení a v jaké byl Vámi za společnost AMÁDEUS REAL, a.s. podepsán a doručen dne 27.8.2009 statutárnímu městu Ostrava.

Po zaslání všech vyhotovení dodatku č. 1, opatřených podpisem ze strany společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., zpět statutárnímu městu Ostrava bude dodatek č. 1 neprodleně podepsán za statutární město Ostrava.

S pozdravem



AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1



1625D1/2009/LPO

**DODATEK Č. 1 KE  
KUPNÍ SMLOUVĚ  
a  
SMLOUVĚ O PŘEDKUPNÍM PRÁVU**

**Smluvní strany:**

**Statutární město Ostrava**

Prokešovo náměstí č. 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno náměstkem primátora RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D.

IČ: 00845451

DIČ: CZ 00845451

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava

č.úctu: 19 – 1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 4280100203

(dále jen prodávající)

a

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

se sídlem: 116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13

jednající ~~XXXXXX~~ členem představenstva

IČ: 161 93 733

DIČ: CZ 16193733

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 28105111/0100

(dále jen kupující)

**Smluvní strany spolu uzavírají ke Kupní smlouvě a smlouvě o předkupním právu uzavřené mezi nimi dne 29.5.2009 (dále také „kupní smlouva“) tento dodatek č. 1:**

**I.**

1. Smluvní strany se dohodly, že

a) v čl. V odst. 1 kupní smlouvy se bez náhrady vypouští text:

„podle regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo zastupitelstvo města dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání tentýž orgán schválil dne 24.10.2007 svým usnesením č. 581/11 – viz příloha č. 1 této smlouvy,“

b) v čl. V odst. 2, první odrážka kupní smlouvy se bez náhrady vypouští text:

“a uzavřít s prodávajícím dohodu o úhradě úplných nákladů na zhotovení návrhu regulačního plánu, jehož pořízení k výhradní potřebě kupujícího schválilo zastupitelstvo města dne 25.04.2007 usnesením č. 273/7 a jehož zadání schválilo zastupitelstvo města dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11“

c) v čl. VI se odst. 1 kupní smlouvy mění a nově zní:

- „1. Kupující se zavazuje v souladu s účelem převodu uvedeným v čl. V. odst. 1. této smlouvy na předmětu převodu postavit Objekt specifikovaný v čl. V. odst. 1 této smlouvy. Kupující se zavazuje podat řádnou u žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Kupující se dále zavazuje podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v předchozí větě tohoto odstavce. Kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízeních uvedených v tomto odst. 1 tohoto článku této smlouvy. Kupující se zavazuje podat žádost za účelem získání oprávnění k užívání Objektu vystavěného na předmětu převodu v souladu s § 119 stavebního zákona, a to ve lhůtě buď do 40 měsíců nebo do 60 měsíců v případě významného archeologického průzkumu probíhajícího na předmětu převodu, a to ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2018. Konstatuje se, že podáním řádných žádostí ve smyslu ustanovení této smlouvy se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona.“

d) v čl. VI. se za odst. 1 vkládá nový odstavec 2, který zní:

- „2. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen před podáním řádné žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy. Prodávající se zavazuje ve lhůtě do 45 dní ode dne obdržení dokumentace pro územní řízení dle tohoto odstavce kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy potvrdit, případně ve stejné lhůtě kupujícímu sdělit k předložené dokumentaci pro územní řízení námítky. Sdělí-li prodávající kupujícímu námítky dle tohoto odstavce, kupující je povinen tyto námítky do dokumentace pro územní řízení zapracovat a takto upravenou dokumentaci pro územní řízení prodávajícímu opětovně poskytnout ke kontrole. Postup dle tohoto odstavce se následně opakuje. Smluvní strany se dohodly, že nepotvrdí-li prodávající kupujícímu dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy ve lhůtě dle tohoto odstavce, případně ve stejné lhůtě nesdělí kupujícímu námítky k předložené dokumentaci pro územní řízení, má se zato, že je shoda předložené dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V této smlouvy dodržena. Kupující se zavazuje, že žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku nepodá dříve, než prodávající potvrdí dodržení shody účelu převodu dle čl. V. této smlouvy s dokumentací pro územní řízení dle tohoto odstavce.“

e) v čl. VI. se stávající odst. 3 první odrážka mění a nově zní:

- „● pokud kupující podá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu dle odst. 1 tohoto článku, aniž prodávající potvrdí dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. této smlouvy, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku nebo pokud kupující nepodá řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu, jak je tato identifikována v odst. 1. tohoto článku nebo tuto řádnou žádost nepodá ve lhůtě stanovené v odst. 1. tohoto článku, je prodávající v každém jednotlivém případě porušení povinnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku oprávněn od této

smlouvy odstoupit. V případě, že kupující zaviněně poruší povinnosti uvedené v tomto ustanovení této smlouvy, je povinen prodávajícímu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rozsahu přesahujícím výši zaplacené smluvní pokuty,“

f) v čl. VI. se stávající odstavce 2. – 7. nově číslují jako 3. – 8.

2. Smluvní strany se dohodly, že v textu Přílohy č. 2 kupní smlouvy se:

a) v čl. 1. bez náhrady vypouští text:

„Nepředstavuje však kompletní prostorovou a architektonickou regulaci budoucí zástavby na předmětných pozemcích. Úplná regulace bude obsahem až regulačního plánu, o jehož pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 a jehož vydání je podmínkou pro stavební využití prodáváných pozemků. Zadání regulačního plánu schválilo ZM dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu ve smyslu § 63, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. bude uzavřena samostatná dohoda mezi SMO a kupujícími, k jehož výhradní potřebě bude regulační plán vydán.“

b) v čl. 2. bez náhrady vypouští text:

„a Územním plánem zóny Historického jádra města Ostravy“

„Územní plán zóny Historického jádra města Ostravy stanovuje prostorovou a architektonickou regulaci zástavby v předmětné lokalitě tak, že umožňuje zastavění pouze menší části lokality. Zastavění celé plochy umožní až nový regulační plán lokality, který nahradí dosud platný územní plán zóny. O jeho pořízení rozhodlo ZM dne 25.4.2007 usnesením č. 273/7 jeho zadání pak schválilo dne 24.10.2007 usnesením č. 581/11. O způsobu úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu bude mezi městem a kupujícím, pro jehož výhradní potřebu je regulační plán pořizován, uzavřena samostatná dohoda.“

c) v čl. 3 bod 1. mění a nově zní:

„1. Maximální přípustná výška zástavby je stanovena v urbanisticko-architektonického návrhu zástavby předmětu převodu, který byl součástí nabídky kupujícího.“

## II.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že nabytím účinnosti tohoto dodatku zaniká právní vztah založený smluvními stranami Dohodou o způsobu úhrady nákladů na zpracování a mapové podklady při pořízení ÚPD a jejich změn v úplné výši ze dne 28.7.2009, a to v celém rozsahu.

## III.

1. Tento dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem uzavření.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tento dodatek č. 1 je uzavřen po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž prodávající obdrží 3 stejnopisy, kupující obdrží 1 stejnopis.

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

O uzavření tohoto dodatku č. 1 na straně prodávajícího rozhodlo zastupitelstvo města svým usnesením č. 2359/30 ze dne 23.9. 2009

V Ostravě dne \_\_\_\_\_

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

za statutární město Ostrava

za AMÁDEUS REAL, a.s.

\_\_\_\_\_  
zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.  
náměstek primátora

\_\_\_\_\_  
~~XXXXXXXXXXXX~~  
člen představenstva

# AMÁDEUS

Dlouhá tř. 13, 116 78 Praha 1 REAL a.s.

Statutární město Ostrava  
RNDr. Lukáš Ženatý, Ph. D.  
náměstek primátora statutárního města Ostravy

MAJSTRAT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativy a právní	Č. dopor. 027268
Důvěř. 20.10.2009	Zapsaný Car
Č. j. SMO/78954/09	Úkl. znak 521/11/15
Přílohy: 4x smlouva	

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA	027268
19. října 2009	KPZ
SMO/78954/09	
4x smlouva	57.2/A/10

Prokešovo nám. 8  
729 30 Ostrava

*027/19.10.2009  
Mgr. Carlilová*

V Praze dne 19. 10. 2009

Vážený pane náměstku,

na základě Vašeho dopisu ze dne 30.9.2009, SMO/36752/09 zasíláme v počtu 4 stejnopisů podepsaný dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě o předkupním právu, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a. s.  
Po podepsání dodatku č. 1 nám prosím zašlete zpět 2 stejnopisy.

S pozdravem

~~XXXXXXXXXX~~  
člen představenstva

**AMÁDEUS REAL a.s.**  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

Statutární město Ostrava  
RNDr. Lukáš ŽENATÝ  
Náměstek primátora města Ostravy  
Prokešovo náměstí č.8  
729 30 Ostrava

V Praze, dne 21. května 2010

**Věc:** Žádost o potvrzení v souvislosti s Kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu

Vážení,

obracíme se na Vás jako na partnera z Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, uzavřené dne 29.5.2010, mezi Vámi – Statutárním městem Ostravou, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí č.8, Ostrava, PSČ 729 30 a námi - společností AMÁDEUS REAL a.s., IČ 161 93 733, se sídlem Dlouhá tř. 13, Praha 1, PSČ 116 78, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 637 (dále jen „Amádeus Real“ a „Kupní smlouva“).

Dovolujeme si Vás tímto informovat o skutečnostech, které nastaly v období po uzavření Kupní smlouvy, a které mají vliv na dodržení termínů pro splnění závazků společnosti Amádeus Real podle Kupní smlouvy souvisejících s plánovanou výstavbou Objektu (jak je definován v Kupní smlouvě) na převáděných pozemcích:

- Podle článku V., odst. 2, třetí odrážky Kupní smlouvy je společnost Amádeus Real povinna přemístit sousoší s názvem „Stávka na Jámě Trojici“, které je ve vlastnictví akademického sochaře Vladislava Gajdy, bytem Ostrava – Poruba, Studentská 1772, na jiné důstojné místo. Dovolujeme si Vás informovat o tom, že v období po uzavření Kupní smlouvy pan Vladislav Gajda zemřel a dědické řízení ohledně jeho pozůstalosti k dnešnímu dni nebylo ukončeno. Tato skutečnost zatím neumožňuje společnosti Amádeus Real získat souhlas oprávněného vlastníka sousoší s přemístěním sousoší;
- Dále bychom si Vás dovolili informovat o tom, že společnost Amádeus Real zatím stále jedná s paní Ivanou Hautovou o podmínkách dohody o převodu pozemku parc. č. 405/2 a budovy bez č.p. občanská vybavenost, na pozemku parc.č. 405/2 (stánek s květinami), zapsaných na LV č. 2061, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava (dále jen „Nemovitost“) a tuto Nemovitost nezbytnou pro výstavbu Objektu zatím nenabyla do svého vlastnictví,  
(dále společně jen „Překážky stavby“).

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 28105111/0100

Obě výše uvedené Překážky stavby však mají bezprostřední vliv na možnost společnosti Amádeus Real podat ve lhůtě stanovené Kupní smlouvou řádnou žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu a související žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu.

V souladu s článkem VI. odst. 6 Kupní smlouvy mají tyto Překážky stavby charakter okolností vylučujících odpovědnost společnosti Amádeus Real za prodlení s plněním povinností uvedených v předcházejícím odstavci a po dobu existence těchto Překážek stavby neběží lhůty, s jejichž marným uplynutím je podle Kupní smlouvy spojeno porušení povinností společností Amádeus Real a související důsledky dále předvídané Kupní smlouvou.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti si Vás dovoluujeme požádat o potvrzení, že výše popsanou situaci a existenci Překážek stavby vnímáte stejně jako společnost Amádeus Real, a že souhlasíte s tím, že po dobu, než tyto Překážky stavby pominou, nenastává prodlení společnosti Amádeus Real s plněním jejich povinností podle článku VI. Kupní smlouvy.

Ujišťujeme Vás, že společnost Amádeus Real vyvine veškerou snahu k tomu, aby všechny okolnosti bránící zahájení příslušných správních řízení o výstavbě Objektu byly v nejkratší možné době odstraněny a bylo tak dosaženo účelu převodu podle Kupní smlouvy.

Pokud s výše uvedeným souhlasíte, žádáme Vás o připojení podpisů osob oprávněných v této věci jednat jménem Statutárního města Ostravy a zaslání jednoho vyhotovení tohoto dopisu zpět na adresu naší společnosti.

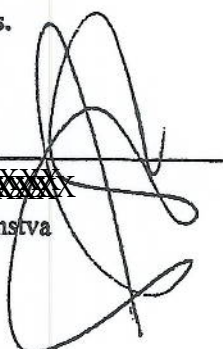
V případě jakýchkoli dotazů či připomínek ve výše uvedené záležitosti se na nás, prosíme, neváhejte obrátit.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL a.s.

Jméno: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Funkce: člen představenstva



*Tímto bereme existenci Překážek stavby na vědomí a prohlašujeme, že po dobu než tyto Překážky stavby pominou, nenastává prodlení společnosti Amádeus Real s plněním jejích povinností podle článku VI. Kupní smlouvy.*

**Statutární město Ostrava**

---

Jméno:

Funkce:

Datum:

---

Jméno:

Funkce:

Datum:

---

# AMÁDEUS

Dlouhá tř. 13, 116 78 Praha 1 REAL a.s.

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor.
Došlo: 28. 06. 2010	Zpracov.
č. j.: S110/140.545/10	Úkl. znak: 52/14/115
Přílohy: 1	

Kopie (28. 5. 2010)

Vážení,

*V redakci*  
*31/5/2010*  
*— copy kage, kolenda*  
*o zálohách a jedné straně*

V Praze, dne 25.5.2010

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát-kancelář náměstka primátora MgDr. Lukáš ZENATÝ, Ph.D.	Č. dopor. 092
Došlo: 27 května 2010	Zpracov. LPE
č. j.: S110/140.425/10	Úkl. znak 52/2/10
Přílohy:	

touto cestou Vás chci požádat o podepsání příložených dokumentů a o zaslání jednoho z originálů zpět.

Předem děkuji a zůstávám s pozdravem

sekretariát Amádeus Real, a.s.

**AMÁDEUS REAL a.s.**  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

*M. Kucera*

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 28105111/0100

V Ostravě dne 16.7.2010

vážení,

ve vazbě na Kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu ze dne 29.5.2009, ve znění Dodatku č. 1, uzavřenou mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a.s. (dále jen „kupní smlouva“) – lokalita nám. Dr. Edvarda Beneše, jste se na statutární město Ostrava obrátili svým dopisem ze dne 21.5.2010, jímž jste nás uvědomili o dvou překážkách, které mají dle Vašeho sdělení bezprostřední vliv na možnost společnosti podat ve stanovené lhůtě řádnou žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí na umístění objektu na pozemcích v lokalitě nám. Dr. E. Beneše. Překážkou dle Vašeho sdělení je:

- nemožnost získat souhlas vlastníka sousedí „Stávka na Jámě Trojici s jeho přemístěním na jiné důstojné místo, k čemuž se mimo jiné také v rámci kupní smlouvy Vaše společnost smluvně zavázala. Důvodem je smrt autora a doposud neukončené dědické řízení.
- nemožnost dohodnout podmínky dohody o převodu vlastnického práva a zrealizovat převod vlastnického práva ke dvou nemovitostem, které jsou ve vlastnictví třetí osoby a jsou nezbytné pro výstavbu objektu.

Dle čl. VI. odst. 1 kupní smlouvy je společnost AMÁDEUS REAL, a.s. zavázána podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu na předmětu převodu, přičemž lhůta činí 15 měsíců ode dne uzavření smlouvy, tedy do 29.8.2010. Podáním řádné žádosti se rozumí podání úplné žádosti, na základě které bude příslušným úřadem oznámeno zahájení řízení dle stavebního zákona. Dle čl. VI. odst. 3 kupní smlouvy pokud společnost nepodá žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Objektu nebo žádost nepodá ve stanovené lhůtě, pak je město oprávněno od kupní smlouvy odstoupit. Pokud společnost svou povinnost poruší zaviněně, pak je povinna městu zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč. Dle čl. VI. odst. 7 kupní smlouvy po dobu překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně společnosti neběží lhůty, s jejichž uplynutím spojuje ustanovení čl. VI. porušení povinnosti, vznik povinnosti zaplatit smluvní pokutu nebo možnost od kupní smlouvy odstoupit. Výslovně je v tomto ustanovení ve vazbě na výklad pojmu „okolnosti vylučující odpovědnost“ odkázáno na ustanovení § 374 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Za okolnosti vylučující povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvídala. Pro to, aby překážky měly charakter okolností vylučujících odpovědnost, musí být kumulativně splněny následující předpoklady:

- 1) okolnost nastala nezávisle na vůli povinné strany – je zapotřebí, aby překážka vznikla objektivně, neexistuje žádná příčinná souvislost mezi vůlí povinného a vznikem překážky.
- 2) okolnost brání povinné straně ve splnění její povinnosti – existuje příčinná souvislost mezi překážkou a zábranou ve splnění předmětu povinnosti.

- 3) nelze rozumě předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala – může jít i o takovou překážku, kterou odvrátit či překonat lze, avšak z rozumného pohledu u osoby povinné tato možnost dána není, a to i navzdory faktu, že tato vyvinula maximální úsilí, čímž se rozumí využití všech možností a vypětí sil, které ještě lze na podnikateli žádat.
- 4) okolnost je nepředvídatelná v době vzniku závazku.

V případě první překážky lze mít zato, že se jedná o okolnost vylučující odpovědnost, že došlo k naplnění všech znaků. Avšak domníváme se, že v souladu s posouzením správního orgánu by nedostatek písemného souhlasu s přemístěním sousoší nemusel znamenat znemožnění podání řádné žádosti o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí na umístění Objektu. Tudíž by se nejednalo o překážku, která by ve splnění smluvní povinnosti společnosti bránila.

V případě druhé překážky lze mít zato, že nejsou splněny kumulativně všechny znaky, jejichž naplnění je třeba pro konstatování, že překážka má charakter okolnosti vylučující odpovědnost. Uvádíte, že nemovitosti (pozemek a budova – stánek s květinami) ve vlastnictví třetího subjektu jsou nezbytné pro výstavbu objektu a Vám se stále nedaří je získat do vlastnictví. K uzavření dohody o majetkoprávním převodu vlastnického práva k nemovitostem je vždy zapotřebí projevu vůle všech zúčastněných smluvních stran, tedy zejména dosavadního vlastníka a zájemce o koupi. Tento předpoklad musí být podnikateli při jeho činnosti znám a lze usoudit, že si jej musí být podnikatel vědom, když přijímá závazky, jejichž splnění je na projevu vůle třetí osoby závislé. Vaše společnost musela již při převzetí závazku vědět, na jakých pozemcích bude stavbu Objektu realizovat, případně které pozemky budou muset být pro účel zástavby dotčeny, případně vlastníci kterých pozemků budou účastníky územního řízení, či bude potřebný jejich souhlas, a to zejména za situace, kdy jste nabyli pozemky na základě Vaší nabídky učiněné městu, která byla doložena také urbanisticko-architektonickým návrhem zástavby. Dále také není jasné, zda-li překážka nastává nezávisle na vůli společnosti, když o jejím počínání, pokud jde o uzavření dohody o nabytí vlastnického práva k nemovitostem třetího subjektu, město nemá žádné informace. S tím souvisí také absence naplnění předpokladu, zda-li lze překážku odvrátit či překonat, zda-li ekonomické, právní či etické okolnosti jsou takové, že společnost může při vynaložení rozumného úsilí nemovitosti do svého vlastnictví nabyt.

S ohledem na výše uvedené si Vás dovoluji informovat, že statutární město Ostrava nebude do doby uplynutí lhůty pro podání řádné žádosti o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí na umístění objektu na pozemcích v lokalitě Nám. Dr. E. Beneše činit jakékoliv kroky a až následně, na základě Vašich aktuálních informací, bude kompetentnímu orgánu města předložen k projednání a rozhodnutí návrh dalšího postupu v předmětné záležitosti.

S obsahem tohoto dopisu souhlasila rada města svým usnesením č. 11449/RM0610/138 ze dne 15.7.2010.

S pozdravem

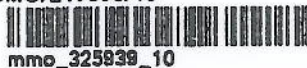
AMÁDEUS REAL, a.s.  
Dlouhá tř. 13  
116 78 Praha 1



Tvorkovských 2016/17  
709 79 Ostrava - Mar. Hory  
tel. ústředna: 596 625 494  
fax: 596 625 296  
e-mail: cio@cityinvestostrava.cz  
www.cityinvestostrava.cz



SMO/217690/10



mno\_325939\_10

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA územní řízení občanské	Č. dop.
Deje: 17-08-2010	Zprac.
Č. j.: SMO/217690/10	Ukl. znak.
Přílohy: dle	

Statutární město Ostrava  
Ing. Petr Kajnar  
Prokešovo nám. č.8  
729 30 Ostrava

Magistrát města Ostravy

13-08-2010

**PODATELNA!!!**

Naše značka

RT4 /Z 775/300/10

Vyřizuje

Vít Svoboda

Ostrava dne

6.8.2010

Ve věci

Obchodní centrum OSTRAVICA – Moravská Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora	Č. dop.
Date: 16.08.2010	Zprac.
Č. j.: SMO/217690/10	Odsou.
Přílohy: 1	5.2.2010

Vážený pane Primátore,

V zastoupení investora projektu „Obchodní centra OSTRAVICA – Moravská Ostrava“ společnosti AMÁDEUS REAL a.s., Vám předkládáme k odsouhlasení dokumentaci pro územní rozhodnutí výše uvedené stavby na základě čl.VI. odstavec 2 kupní smlouvy č. 1625/D1/2009/LPO a jejího dodatku č. 1.

Projektová dokumentace je upravena dle projednání s dotčenými orgány státní správy. Jediné shody se nepodařilo dosáhnout s Národním památkovým ústavem, který nesouhlasí s žádnými předloženými návrhy jež byly v průběhu zpracování předkládány. Z rozhodnutí ÚHA SMO odbor památkové péče v rámci koordinovaného stanoviska vyplývá, že jediným vážným problémem zůstává dům č.p.241 v k.ú. Moravská Ostrava, který je kulturní památkou a nelze jej využít pro potřeby záměru obchodního centra. Proto se investor rozhodl vyjmout tento objekt z projektu a nebude ani předmětem územního řízení. Společnost AMÁDEUS REAL a.s. bude tento objekt řešit samostatně a doufejme snad, že se ještě podaří najít řešení mezi požadavky Národního památkového ústavu a potřeby využití této stavby s možností začlenění do urbanistické koncepce této lokality s jejím plným funkčním využitím.

Jelikož projektová dokumentace je zpracována v souladu se závaznými normami a předpisy vč. reakcí na podmínky dotčených orgánů, v rámci projednání této dokumentace nelze dodržet některé parametry a podmínky jež jsou uvedeny ve smlouvě č.1625/D1/2009/LPO ze dne 29.5.2009. V maximální míře jsme se snažili podmínky dodržet a tam, kde to z objektivních důvodů nebylo možné, Vám se zdůvodněním předkládáme k odsouhlasení.

1)Hmota objektu a prostorové členění:

Na základě požadavků NPÚ došlo ke snížení výškové úrovně nově budované části objektu Obchodního centra, půdorysné zastavění je na 100% ploch oproti návrhu, 20% ploch přístupných veřejnosti jako parkově upravené prostranství uvedené v podmínkách je řešeno formou zelené relaxační zóny umístěné na střeše nového objektu cca 40% ploch což je více než dle podmínek. Zachování původních ploch nelze učinit z důvodu provedení „Milánských stěn“ (statické

zajištění), dále pro možnost vybudování podzemních prostor, zachování památkově chráněných objektů a nutných přeložek inženýrských sítí nad nimiž se nedají vysázet stromy.

- 2) Projekt je upraven na 162 parkovacích míst, jenž jsou normová dle platné vyhlášky, náhrada za původní nejsou žádná. 250 míst dle podmínek smlouvy, nejde dodržet a dojde ke snížení z důvodu zmenšení objektu (snížení výšky dle požadavků NPÚ Ostrava) a problémy se statickým zajištěním památkově chráněného domu Ostravica vč. špatných geotechnických podmínek této lokality (nemožnosti vybudovat další 3. podzemní podlaží).
- 3) Vzhledem k zápornému stanovisku Krajské hygienické stanice ze dne 28.5.2010 s umístěním bytových prostor v objektu Obchodního centra byly tyto prostory zrušeny. V dané lokalitě jsou překračovány limity hluku pro bydlení ve smyslu §30 odst.3 zákona č.258/2000 Sb.
- 4) Sousoší „Stávka na Jámě Trojici“ navrhujeme prozatím umístit do depozitu, neboť úmrtí ak.sochaře p.Vajdy nám situaci značně zkomplikovalo a v současné době probíhá dědického řízení jež by mělo stanovit vlastníka sousoší. Přesto jsme zahájili jednání i projekty k umístění sousoší v katastru Slezké Ostravy v blízkosti jámy Trojice. V současné době však bez vlastníka nelze stanovit, jak bude se sousoším naloženo.

Vzhledem k průtahům v jednání s NPÚ a následně s prodloužením lhůty např. ÚHA SMO s vydáním koordinovaného stanoviska nám koliduje časovost Vašeho odsouhlasení projektové dokumentace a podání žádosti o vydání územního rozhodnutí dle smlouvy. Žádáme Vás, aby tato skutečnost neměla žádný dopad na vzájemný vztah definovaný smlouvou č.1625/D1/2009/LPO.

Problematika tak rozsáhlého projektu uprostřed centra města je značná, ale investor mimo komerčního využití stavby chce společně s městem přispět k rozvoji Ostravy a splnit představy tvůrce prvního územního plánu Ostravy arch. Siteho. Věříme v podporu tohoto projektu ze strany města Ostravy.

S pozdravem

  
  
jednatel

CITY INVEST OSTRAVA, spol. s r.o.  
Tvorkovských 2016/17  
709 00 Ostrava - Mar. Hory  
DIČ: CZ48382828

Příloha: Projektová dokumentace pro územní řízení „Obchodního centra Ostravica“,  
Plná moc  
Vjádření NPÚ, ÚHA, KHS

**Statutární město Ostrava**  
magistrát

25

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/223240/10/MJ/Toš

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

101 00 Praha 1

Vyřizuje: Ing. Eva Tošenovjanová  
Telefon: +420 599 442 379  
Fax: +420 599 443 428  
E-mail: etosenovjanova@ostrava.cz

Datum: 23.8.2010

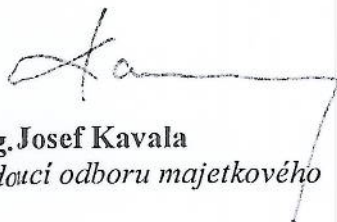
### Upozornění k plnění z kupní smlouvy

Dne 29.5.2009 byla uzavřena Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009 mezi statutárním městem Ostrava a Vaší společností. Předmětem této smlouvy jsou nemovitosti v lokalitě náměstí Dr. E. Beneše v k.ú. Moravská Ostrava určené k zástavbě ve shodě s platným Územním plánem města Ostravy dle „Podmínek využití pozemků nabízených k prodeji statutárním městem Ostrava“ při respektování základních parametrů urbanisticko - architektonického návrhu zástavby předmětu převodu.

Dle výše uvedené kupní smlouvy jste se mimo jiné zavázali, že dle čl. VI. odst. 1 podáte řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu na předmětu převodu, a to ve lhůtě do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy, tj. dne 5.9.2010.

V čl. VI. odst. 2. jste se dále zavázali před podáním výše uvedené žádosti poskytnout prodávajícímu kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole dodržení shody dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. výše uvedené smlouvy.

Na tyto povinnosti upozorňujeme v souvislosti s blížícím se termínem pro jejich splnění.



**Ing. Josef Kavala**  
vedoucí odboru majetkového

# AMÁDEUS

DLouhá tř. 13, 116 78 Praha 1 REAL a.s.

Statutární město Ostrava

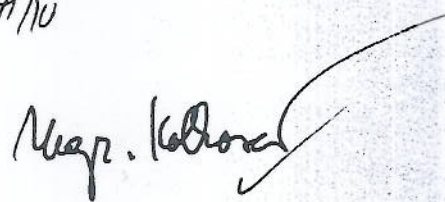
Prokešovo náměstí č. 8  
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát-kancelář náměstka primátora RNDr. Lukáše ŽENATÉHO, Ph.D.	Č. dopor. 033669
Datum: 27 srpna 2010	Zpracov. KPE
Č. j.: SKO/227 941/10	Úč. znak 57.2/A/10
Přílohy:	

V Praze dne 24. srpna 2010

K rukám **RNDr. Lukáše Ženatého, Ph.D.**  
Náměstka primátora statutárního města Ostravy

Věc: **Výstavba v lokalitě proluka Německý dům**



Vážený pane náměstku,

obracíme se na Vás v návaznosti na probíhající řešení situace, která nastala v souvislosti s Kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu, uzavřenou dne 29. května 2009 mezi Vámi – Statutárním městem Ostravou, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí č. 8, Ostrava, PSČ 729 30 a námi – společností AMÁDEUS REAL, a.s., IČ 16193733, se sídlem Dlouhá tř. 13, Praha 1, PSČ 116 78 (dále jen „Amádeus Real“ a „Kupní smlouva“) tak, jak je tato situace popsána v naší předchozí komunikaci.

Bohužel musíme konstatovat, že došlo k nepředvídatelnému stavu, kdy se nám k dnešnímu dni nepodařilo zcela vyřešit veškeré překážky, které bez zavinění společnosti Amádeus Real nastaly v období po uzavření Kupní smlouvy, a které mohou mít vliv na možnost společnosti Amádeus Real dodržet termíny stanovené v Kupní smlouvě související s plánovanou výstavbou Objektu (jak je definován v Kupní smlouvě).

Současná politováníhodná situace, kterou společnost Amádeus Real nemohla v době uzavření Kupní smlouvy nikterak rozumně předvídat, vznikla z objektivních příčin, jak jsou tyto podrobně rozvedeny níže v tomto dopise. Ačkoli je z dosavadních jednání je patrné, že statutární město Ostrava má na nastalou situaci odlišný právní názor, věřímeže existuje řešení nastalé situace v dohodě obou smluvních partnerů, kteří mají oba společný zájem spočívající v úspěšném dokončení výstavby Objektu.

Společnost Amádeus Real je seriózním investorem, jehož primárním zájmem je stavbu Objektu úspěšně realizovat a řádně plnit veškeré závazky vyplývající z Kupní smlouvy. Současná situace však objektivně komplikuje možnost společnosti Amádeus Real splnit její závazky z Kupní smlouvy v rozsahu a ve lhůtách stanovených Kupní smlouvou, když splnění některých z těchto závazků není závislé na vůli společnosti Amádeus Real.

Dovolte nám na tomto místě ještě jednou shrnout jednotlivé překážky, které mohou objektivně bránit v pokračování plnění Kupní smlouvy:

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 28105111/0100

270  - 30. 8. 2010 ✓

- První překážkou objektivní povahy je probíhající dědické řízení o sousoší autora ak. soch. Vladislava Gajdy s názvem „Stávka na Jámě Trojici“, které je společnost Amádeus Real v souladu s čl. V., odst. 2., čtvrtá odrážka Kupní smlouvy povinna přemístit na jiné důstojné místo. Nevyřešené vlastnické vztahy k uvedenému sousoší však zatím znemožňují společnosti Amádeus Real získat souhlas s jeho přemístěním, který je součástí dokumentace předkládané společností Amádeus Real k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Za účelem urychleného vyřešení nastalé situace jsme nicméně připraveni jednat se všemi potencionálními dědici uvedeného sousoší a pokusit se získat jejich společný souhlas s přemístěním díla alespoň do doby, než bude ukončeno dědické řízení.
- Druhou skutečností, kterou společnost Amádeus Real nemohla v době uzavření Kupní smlouvy rozumně předvídat, je vývoj jednání o odkupu jednoho z pozemků nutných pro výstavbu Objektu<sup>1</sup>, který je ve vlastnictví paní Ivany Hautové. Společnost Amádeus Real na základě předchozích zkušeností s výstavbou mnoha obchodních center důvodně předpokládala, že se se všemi stavbou Objektu dotčenými osobami dohodne na odkupu jejich nemovitostí, za cenu určenou znalcem zvýšenou o případný bonus ve výši 10-15 % z odhadnuté ceny nemovitosti. Dotčeným osobám, které měly další zájem na rozvíjení svých podnikatelských aktivit, byly rovněž nabídnuty zvýhodněné podmínky pronájmu nebytových prostor v nově vybudovaném obchodním centru. Problém s odkupem nemovitostí však nastal pouze v tomto jediném případě, kdy paní Hautová stále odmítá jednat o reálné tržní ceně nemovitostí v jejím vlastnictví a požaduje po společnosti Amádeus Real za prodej nemovitostí uhrazení částky, která je několikanásobkem ceny obvyklé. V tomto případě se tak zcela jistě nejedná o situaci, kterou společnost Amádeus Real mohla v době uzavření Kupní smlouvy rozumně předvídat. Nicméně jsme pevně přesvědčeni o tom, že i tuto překážku výstavby Objektu se naší společností podaří úspěšně vyřešit a naše smluvní povinnosti splnit. O vynakládaném úsilí v tomto směru svědčí i skutečnost, že se nám prozatím s paní Hautovou podařilo vyjednat udělení souhlasu s umístěním stavby tak, abychom mohli řádně podat žádost o zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí.
- Situaci může nově ovlivnit i předběžné konzultační vyjádření vydané Národním památkovým ústavem, územní pracoviště v Ostravě ze dne 9.7.2010, č.j. NPU-381/1708/2010, které obsahuje negativní vyjádření k návrhu na výstavbu Objektu. I když zmíněné stanovisko představuje další komplikaci, situaci dále řešíme a věříme, že se projekt ve spolupráci s příslušnými orgány památkové péče podaří realizovat v souladu s urbanisticko-architektonickým návrhem Objektu, který je přílohou Kupní smlouvy, jehož dodržení je samotným statutárním městem Ostravou v Kupní smlouvě požadováno, a k jehož realizaci se statutární město Ostrava se v čl. VI. odst. 7 Kupní smlouvy zavázalo poskytnout součinnost.

<sup>1</sup> Pozemek parc. č. 405/2 a budova bez č.p. občanská vybavenost, na pozemku parc.č. 405/2 (stánek s květinami), zapsaných na LV č. 2061, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava.

Z výše uvedených objektivně vzniklých příčin je zřejmé, že plnění závazků z Kupní smlouvy tak, jak jsou tyto zatím nadefinovány z hlediska věcného i časového může být ohroženo, a to z objektivních a nepředvídatelných důvodů, které nezávisí na vůli smluvních stran.

I přes tento závažný stav je společnost Amádeus Real připravena podat v termínu stanoveném Kupní smlouvou požadovaný návrh na zahájení řízení o vydání územního rozhodnutí a vyvinout maximální úsilí za účelem plnění svých smluvních povinností. Výše uvedené překážky stavby Objektu však naše společnost vnímá za natolik závažné, že si dovoluje předložit statutárnímu městu Ostrava níže uvedený návrh.

K řešení uvedené situace má společnost Amádeus Real následující návrh:

Jako deklaraci otevřenosti při jednání se naše společnost nad rámec smluvních ujednání tímto zavazuje Vás podrobně informovat každý měsíc o postupu v řešení nastalé situace a o stavu přetrvávajících překážek, které negativně ovlivňují možnost společnosti Amádeus Real plnit její závazky z Kupní smlouvy.

Společnost Amádeus Real rovněž ve lhůtě stanovené Kupní smlouvou podá žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu.

Za účelem předcházení těchto komplikací a vzniku možných škod oběma smluvním stranám navrhuje společnost Amádeus Real uzavření dodatku Kupní smlouvy, který je přílohou tohoto dopisu a který podle názoru společnosti Amádeus Real řeší nastalou politováníhodnou situaci v souladu se zájmy obou smluvních stran a poskytuje jim časový prostor k řešení výše uvedených překážek, které mohou ovlivnit termín realizace projektu.

Znění námi navrženého dodatku Kupní smlouvy, jakožto i veškeré Vaše případné další náměty či připomínky k výše uvedené záležitosti, jsme připraveni s Vámi kdykoliv konzultovat.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.  
**AMÁDEUS REAL a.s.**  
116 78 Praha 1, Dlouhá tř. 13  
IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733 ©

Jméno: ~~XXXXXXXXXX~~  
Funkce: člen představenstva

# AMÁDEUS

Dlouhá tř. 13, 116 78 Praha 1 REAL a.s.

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí č. 8  
729 30 Ostrava

V Praze dne 2. srpna 2010

K rukám **RNDr. Lukáše Ženatého, Ph.D.**  
Náměstka primátora statutárního města Ostravy

Věc: **Reakce na Váš dopis ze dne 16. července 2010**

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát-kancelář náměstka primátora RNDr. Lukáš ŽENATÝ, Ph.D.	Č. dopor. 2 032/11
Dobro: 16. srpna 2010 Č. j.: 140/209 048/10 Přílohy: /	Zapsal: KRP Bil. znak J. 2/11

Vážený pane náměstku,

*Mgr. Kalbrnek*

obracíme se na Vás v návaznosti na Váš dopis ze dne 16. července 2010 (dále jen „Dopis“), který jsme od Vás obdrželi jako odpověď na naši žádost o potvrzení v souvislosti s Kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu uzavřenou dne 29. května 2009 mezi Vámi – Statutárním městem Ostravou, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí č. 8, Ostrava, PSČ 729 30 a námi – společností AMÁDEUS REAL, a.s., IČ 16193733, se sídlem Dlouhá tř. 13, Praha 1, PSČ 116 78 (dále jen „Amádeus Real“ a „Kupní smlouva“), kterou jsme Vám zaslali dne 21. května 2010 (dále jen „Žádost“).

V Dopise uvádíte, že skutečnosti, které jsme uvedli v Žádosti, nesplňují předpoklady překážek, které by jinak měly charakter okolností vylučujících odpovědnost na straně společnosti Amádeus Real podle čl. VI. odst. 6 Kupní smlouvy, a které by měly za následek stavění lhůt, s jejichž marným uplynutím jsou spojeny důsledky předvídané Kupní smlouvou.

Znovu zdůrazňujeme, že námi uváděné skutečnosti, a to (i) probíhající dědické řízení, které v současné době znemožňuje společnosti splnit závazek, jehož předmětem je přemístění sousoší autora ak. soch. Vladislava Gajdy s názvem „Stávka na Jámě Trojici“, v souladu s čl. V., odst. 2., čtvrtá odrážka Kupní smlouvy na jiné důstojné místo, a dále (ii) skutečnost, kterou je probíhající jednání o nabytí jednoho z pozemků nezbytných pro výstavbu Objektu (jak je tento specifikován v Kupní smlouvě), mají pro společnost Amádeus Real bezprostřední vliv na možnost plnění jejích závazků z Kupní smlouvy. Jedná se především o možnost společnosti Amádeus Real podat řádnou žádost o zahájení územního řízení na vydání územního rozhodnutí pro umístění Objektu a podat související žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu Objektu ve lhůtě stanovené Kupní smlouvou.

Společnost zapsána v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 637

IČO: 16193733  
DIČ: CZ16193733

TELEFON: +420 220 185 251  
+420 235 355 657  
FAX: +420 233 310 534

BANKOVNÍ SPOJENÍ  
KB 28105111/0100

*KRP - 26.8.2010*

Společnost Amádeus Real Vás již v Žádosti informovala o existenci těchto skutečností a o jejich bezprostředním vlivu na dodržení termínů stanovených Kupní smlouvou. Tyto skutečnosti však nastaly až po uzavření Kupní smlouvy a společnost Amádeus Real tak neměla možnost vznik těchto skutečností ovlivnit. Společnost Amádeus Real proto zásadně nesouhlasí s Vaším názorem, že uvedené skutečnosti není možné považovat za okolnosti vylučující odpovědnost, jak jsou uváděny v Kupní smlouvě a že po dobu výskytu těchto skutečností nedochází ke stavění lhůt předvídanému Kupní smlouvou.

Za okolnosti vylučující odpovědnost ve smyslu § 374 zák. č. 513/1993 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, se považují zejména překážky, jež nastaly nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvídala.

V případě první skutečnosti souhlasíme s Vaším názorem, že probíhající dědické řízení je okolností vylučující odpovědnost. Odchylně od Vašeho názoru jsme však přesvědčeni o tom, že právě nevyřešené právní vztahy k majetku, který se v současnosti nalézá na pozemcích určených k výstavbě objektu jsou důvodem, který znemožňuje vyhotovit kompletní dokumentaci nezbytnou k podání žádosti o zahájení územního řízení, jak podání této žádosti předpokládá v čl. VI. odst. 3 Kupní smlouva.

V případě druhé překážky striktně odmítáme Vaše tvrzení o tom, že se zde jedná o absenci vůle všech zúčastněných smluvních stran při majetkoprávním převodu vlastnictví k nemovitostem, jak uvádíte ve Vašem Dopisu. Společnost Amádeus Real již od zahájení jednání se Statutárním městem Ostravou brala na vědomí, že na předmětu převodu podle Kupní smlouvy, vážnou práva třetích osob a že výstavba Objektu závisí mimo jiné i na úspěšném získání pozemků ve vlastnictví jiných osob, než Statutárního města Ostravy.

Z předchozích zkušeností se stavbou mnoha obchodních center jsme však zároveň předpokládali, že se se všemi stavbou dotčenými osobami dohodneme na urovnání jejich práv za férových podmínek, stejně jako tomu tak bylo u veškerých našich předchozích projektů a jak se rovněž stalo i u všech osob dotčených plánovanou výstavbou Objektu, vyjma paní Hautové, jako vlastníka pozemku parc. č. 405/2 a budovy na parc. č. 405/2. Paní Hautové byla předložena více než férová nabídka odkupu jejích nemovitostí a opakovaně jí byla tlumočena naše snaha nastalou situaci řešit dohodou stran. Toto řešení však paní Hautová odmítla a i nadále setrvává na svých iracionálních požadavcích odkupu jejích nemovitostí.

Tuto skutečnost však nemohla společnost Amádeus Real v žádném případě předpokládat při podpisu Kupní smlouvy. Společnost Amádeus Real však nadále intenzivně pokračuje ve vyjednávání podmínek odkupu předmětných nemovitostí ve vlastnictví paní Hautové.

Ve Vašem Dopise uvádíte, že nejste informováni o probíhajících jednání naší společnosti a třetích subjektů, což odmítáme s poukazem na námi zaslanou Žádost adresovanou Statutárnímu městu Ostrava, která dokládá naši snahu Vás v maximálním rozsahu informovat o veškerých skutečnostech, které se týkají plánované výstavby Objektu.


Společnost Amádeus Real považuje obě opět zmiňované výše uvedené skutečnosti za závažné překážky stavby, které nevznikly z vůle nebo přičiněním společnosti Amádeus Real. Proto Vás znovu žádáme o Vaše potvrzení, že v Žádosti, a v tomto dopise popsanou situaci a existenci překážek stavby vnímáte stejně jako společnost Amádeus Real a souhlasíte s tím, že do doby pominutí překážek stavby nenastává prodlení společnosti Amádeus Real s plněním jejích povinností podle Kupní smlouvy.


Společnost Vás již poněkolkráté ujišťuje, že vyvíjí veškeré úsilí k tomu, aby všechny okolnosti bránící zahájení výstavby Objektu byly v nejkratší možné době odstraněny a bylo tak dosaženo účelu Kupní smlouvy.

V případě, že s námi navrhovaným popisem situace nesouhlasíte, navrhuje Vám osobní projednání celé záležitosti, s cílem najít řešení akceptovatelné pro obě strany.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

Jméno   
Funkce: člen představenstva



V Ostravě dne 21. září 2010  
SMO/ 25674/10/P

Vážení,

rada města se dne 21.9.2010 zabývala dokumentací pro územní řízení „Obchodní centrum Ostravica“ v Moravské Ostravě, kterou jste dle čl. VI. odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č. 1625/2009/LPO, ve znění Dodatku č. 1 předložili ke kontrole dodržení shody s účelem převodu dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu.

Rada města mne svým usnesením č. 12082/RM0610/143 pověřila, abych Vám sdělil, že po provedené kontrole předložené dokumentace pro územní řízení statutární město Ostrava jakožto prodávající nepotvrzuje dodržení shody předložené dokumentace s účelem převodu a ve smyslu čl. VI odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu č. 1625/2009/LPO Vás vyzývá, abyste ji upravili ve smyslu níže uvedených námitek a znovu předložili statutárnímu městu Ostrava jakožto prodávajícímu ke kontrole.

Námítky :

Při kontrole bylo zjištěno, že předaná dokumentace neodpovídá smluvně dohodnutému účelu převodu v následujících bodech uzavřené smlouvy:

bod 1.1

- Není respektován půdorysný rozsah objektu.
- Není splněna podmínka SMO na zachování minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
- Snížená výška stavby není doložena stanoviskem orgánu státní správy, na základě jehož stanoviska byl investor nucen výšku upravit.

bod 1.2

- Není respektováno základní prostorové a výrazové členění.

bod 1.3

- Nejsou zachovány navrhované plochy bytových ploch (600 m<sup>2</sup>)
- Není zřizováno minimálně 250 parkovacích míst



bod Podmínky dle odst. 1 článku smlouvy :

- Není zapracována do stavby parkovací plocha k náhradě za stávající parkovací stání, pokud jeho investice vyvolá nutnost jejich zrušení (náhrada 15 rušených stání)

bod Podmínky využití pozemků (příloha č.2 smlouvy)

- Nesplněna podmínka reflektování kompozičních principů a zásad, které je možné odpozorovat ze stávající zástavby v okolí.
- Nebyla (viz. výše) splněna podmínka, že v rámci prodávaného pozemku musí zůstat minimálně 20% plochy přístupné jako parkově upravené veřejné prostranství.
- Hlavní příjezd dopravní obsluhy není řešen od severu ( z pokračování z ulice Zámecké) hlavní příjezd dopravní obsluhy je řešen pouze z ulice Nádražní nákladním výtahem, není dořešeno chování řidičů nákladních vozidel v době obsazení výtahu.

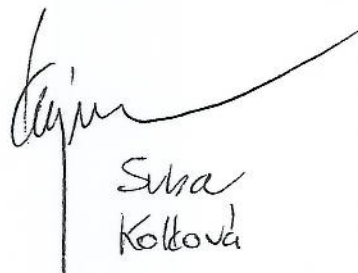
Současně bylo zjištěno, že kupující dne 26.8.2010 podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Tímto kupující porušil svou povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 2 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, když podal žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dříve, než statutární město Ostrava jakožto prodávající potvrdil shodu účelu převodu dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu s dokumentací pro územní řízení. Nebude-li ze strany společnosti jakožto kupujícího nastala situace náležitě a relevantně vysvětlena, pak upozorňuji, že porušením této povinnosti ze strany kupujícího vzniká dle čl. VI odst. 4 Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu statutárnímu městu Ostrava oprávnění od Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu odstoupit, přičemž kupující je povinen zaplatit statutárnímu městu Ostrava v případě zaviněného porušení této povinnosti smluvní pokutu.



AMÁDEUS REAL NÁSTUPNICKÁ, a.s.  
Dlouhá 13  
Praha 1

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí č. 8  
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora		Č. dop.
Dobro	16.01.2012	Zprac.
Č. j.: 340/01/439/12		Okl.zn.
Přílohy: /		512

  
Srba  
Kolková

V Praze dne 12. ledna 2012

K rukám **Ing. Petr Kajnar**  
primátora statutárního města Ostravy  
**Ing. Jiří Srba**  
Náměstka primátora statutárního města Ostravy

**Věc: Výstavba v lokalitě proluka Německý dům – Obchodní dům OSTRAVICA**

Vážený pane primátore, vážený pane náměstkú,

obracíme se na Vás v souvislosti s pokračujícími pracemi na realizaci záměru dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, která byla mezi statutárním městem Ostrava a naší společností AMÁDEUS REAL, a.s. uzavřena dne 29. května 2009, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 22. října 2009 (dále jen „Kupní smlouva“).

Předem tohoto dopisu si dovolíme shrnout aktuální situaci v rámci projektu předpokládaného Kupní smlouvou:

- (a) ve věci byla mezi naší společností a statutárním městem Ostrava od května do října roku 2010 vedena korespondence týkající se zejména stavu projektu a jeho pokračování. Ze strany statutárního města Ostrava byly vůči projektu – ve fázi dokumentace územního řízení – vzneseny připomínky, které město požadovalo zohlednit v dokumentaci.
- (b) Za účelem zohlednění těchto změn v dokumentaci územního řízení (dále jen „DUR“), požádala společnost AMÁDEUS REAL, a.s. příslušný stavební úřad o přerušení územního řízení. To bylo přerušeno do 31.12.2011.

- (c) Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. velmi intenzivně jednala se zástupci statutárního města Ostrava, zejména pak s útvarem hlavního architekta. Ke konci tohoto roku bylo dosaženo shody na podobě projektu a DUR. Vizualní a technická podoba projektu nyní dle našeho názoru plně vyhovuje požadavkům statutárního města Ostrava.

Předem tohoto vyjádření bychom rádi opakovaně potvrdili naši připravenost se statutárním městem Ostrava spolupracovat na realizaci našeho obchodního záměru, který je vtělen do Kupní smlouvy. Jsme pravidelně s odbory města Ostrava v kontaktu osobně nebo prostřednictvím společnosti JS PROPERTY, spol. s r.o. a architektonickým ateliérem PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o. Pomocí tohoto našeho velmi aktivního přístupu se nyní podařilo odstranit již většinu překážek v pokračování projektu.

Dovolujeme si Vás níže informovat o některých překážkách, které vznikly v rámci realizace projektu. Jejich řešení bude mít dle našeho názoru přímý vliv na plnění Kupní smlouvy.

1. Vyjádření Statutárního města Ostrava - městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Nejzásadnější překážkou realizace projektu je nyní absence souhlasu s umístěním a realizací stavby dle DUR na pozemcích statutárního města Ostrava – tj. prodávajícího dle Kupní smlouvy.

Statutární město Ostrava - městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „MO“) byl požádán o souhlas s umístěním a realizací stavby předpokládané Kupní smlouvou v souladu s žádostí příslušného stavebního úřadu. Žádost je nyní evidována pod sp. zn. MoaP/57661/11/OM/VAR s tím, že dosud nemáme k věci žádné stanovisko – pouze potvrzení o tom, že žádost je evidována a bude řešena.

Jedná se o velmi zásadní překážku v rámci pokračování projektu. Souhlas s umístěním stavby dle Kupní smlouvy byl již ze strany MO jednou dán. Nyní však byl souhlas ze strany stavebního úřadu vyžádán znovu.

Předpokládáme, že souhlas vydán bude. K tomu jsme zároveň poskytli MO maximální součinnost. Pokud by však byl vydán nesouhlas, byl by tento v přímém rozporu s uzavřenou Kupní smlouvou a statutární město Ostrava by tak z pozice prodávajícího v zásadě znemožnilo její realizaci.

2. pan Král

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. v průběhu roku 2011 aktivně vyjednávala s panem Králem o odkupu jeho nemovitosti, stojící na pozemku parc. č. 405/4 k.ú. Moravská Ostrava. O vstřícném přístupu společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. svědčí i to, že přes ujištění statutárního města Ostrava v Kupní smlouvě o tom, že nájemní smlouva, která je na předmětný pozemek mezi panem Králem a městem Ostrava uzavřena dne 31.5.2007, obsahuje 3 měsíční výpovědní lhůtu, nabídla společnost AMÁDEUS REAL, a.s. panu Králi odkup jeho nemovitosti. I přes tato jednání žádáme statutární město Ostrava, aby dala panu Královi výpověď nájemní smlouvy na předmětný pozemek.

V návaznosti na tento aktivní a vstřícný přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. pan Král vydal souhlas s umístěním stavby dle projektu dle DUR a je s ním aktivně jednáno dále o odkupu jeho nemovitosti.

3. Paní Hautová

Skutečností, kterou společnost AMÁDEUS REAL, a.s. nemohla v době uzavření Kupní smlouvy rozumně předvídat, je vývoj jednání o odkupu jednoho z pozemků nutných pro výstavbu projektu<sup>1</sup>, který je ve vlastnictví paní Ivany Hautové.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. na základě předchozích zkušeností s výstavbou mnoha obchodních center důvodně předpokládala, že se se všemi stavbou Objektu dotčenými osobami dohodne na odkupu jejich nemovitostí, za cenu určenou znalcem zvýšenou o případný bonus ve výši 10-15 % z odhadnuté ceny nemovitosti. Ve 100% případů se tento přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. vyplatil a vždy se podařilo nemovitosti potřebné pro realizaci projektů vykoupit. Problém s odkupem nemovitostí však nastal pouze v tomto jediném případě, kdy paní Hautová požaduje po společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. za prodej nemovitostí uhrazení částky, která je několikanásobkem ceny obvyklé.

Nicméně i paní Hautová v návaznosti na aktivní a vstřícný přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. vydala souhlas s umístěním stavby dle projektu dle DUR a je s ní aktivně jednáno dále o odkupu jejich nemovitosti.

<sup>1</sup> Pozemek parc. č. 405/2 a budova bez č.p. občanská vybavenost, na pozemku parc.č. 405/2 (stánek s květinami), zapsaných na LV č. 2061, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava.

#### 4. Památkové řízení

Už jsme uváděli, že situaci může nově ovlivnit i předběžné vyjádření vydané Národním památkovým ústavem, územní pracoviště v Ostravě ze dne 9.7.2010, č.j. NPU-381/1708/2010, které obsahuje negativní vyjádření k návrhu na výstavbu projektu AMÁDEUS REAL, a.s.

Za účelem odstranění této překážky podala společnost AMÁDEUS REAL, a.s. podnět na Ministerstvo kultury, které zahájilo dne 8.6.2011 řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku – souboru budov v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město, a to konkrétně budovy č.p. 241 na pozemku p.č. 410/1 a budovy č.p. 3099 na pozemku p.č. 410/3 (dále jen „Nemovitosti“). Toto řízení je vedeno pod sp. zn. č. j. MK 30875/2011 OPP.

V rámci tohoto řízení se společnost AMÁDEUS REAL, a.s. domáhá výmazu Nemovitostí ze seznamu kulturních památek nebo omezení statutu kulturní památky na uliční trakt Nemovitostí směrem do ulice 28.října. K tomu obdrželo ministerstvo i souhlasné vyjádření Magistrátu města Ostrava a Krajského úřadu Severomoravského kraje. Situaci však nadále komplikuje stanovisko Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Ostravě.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. si v tomto řízení zajistila stanovisko renomovaného historika architektury Ing. Arch. Zdeňka Lukeše, dlouholetého architekta správy Pražského hradu, který záměr společnost AMÁDEUS REAL, a.s. jednoznačně potvrdil.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. předpokládá ukončení tohoto řízení na začátku roku 2012. Výsledek tohoto řízení pak může mít velmi podstatný vliv na výslednou podobu projektu.

Jak jsme již uvedli v naší korespondenci, existují tedy objektivní a v době podpisu Kupní smlouvy nepředvídatelné skutečnosti, které mají přímý vliv na termíny plnění smluvních povinností dle Kupní smlouvy. Existence těchto překážek, má za následek stavění lhůt, s jejichž marným uplynutím jsou spojeny důsledky předvídané Kupní smlouvou.

**Přes výše uvedené máme zato, že v projektu je možné pokračovat a většina překážek již byla odstraněna. Domníváme se, že za takto zodpovědný přístup nemůže být společnost AMÁDEUS REAL jakkoliv sankcionována.**

V tuto chvíli podle našeho názoru záleží zejména na dohodě AMÁDEUS REAL, a.s. a statutárního města Ostrava, zda bude v zahájeném územním řízení pokračováno, nebo bude zahájeno územní řízení nové. Zároveň navrhuje ve vztahu ke Kupní smlouvě uzavření příslušného dodatku č. 2, který by nastalou situaci řešil, zejména pak ve vztahu k sjednaným lhůtám, které potřebují aktualizaci a rádi bychom navrhli posun některých z nich. Jsme kdykoli připraveni k jeho projednání.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ předseda představenstva





# AMÁDEUS

REAL a.s.

SMO/089653/12



smoves4a82faa0

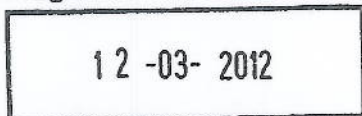
Statutární město Ostrava  
Magistrát města Ostravy  
Prokešovo náměstí č. 8  
729 30 Ostrava

*Mgr. Kolář, LPO*

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora		Č. dop.
Došlo	13.03.2012	Zprac.
Č. j.	SMO/089653/12	Ukl. zn.
Přílohy	1	52/1/10

*Kajnar*

Magistrát města Ostravy



**PODATELNA!!!**

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor. V Praze 12.3.2012
Došlo: 14.03.2012	Zpracov.
Č. j.: SMO/089653/12	Ukl. znak
Přílohy: 1	52/1/10

**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 povinností 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.**

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ člen představenstva

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI  
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 6  
poř. č. legalizace 37/D/784  
vlastnoručně podepsal  
jméno/a a příjmení, datum a místo narození žadatele:  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Marcela Müllerová



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

# AMÁDEUS

REAL a.s.

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
729 29 Ostrava

*Mgr. Polková / LPO - jindřich pišpa*

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora	Č. dep.
Dle 27.03.2012	Zprac.
Č. j. <i>SMO/0994/12</i>	Ukl. <i>512</i>
Přílohy	

V Praze 20.3.2012

K rukám Ing. Jiřího Havlíčka, starosty

Věc: Reakce na dopis ze dne 9.3.2012

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor.
Dle: <i>- 2 - 04 - 2012</i>	Zpracov. <i>Red.</i>
Č. j. <i>SMO/0994/12</i>	Ukl. znak.
Přílohy	<i>521/12</i>

Vážený pane starosto,

obracíme se na Vás v souvislosti Vaším dopisem ze dne 9.3.2012, kterým vyzýváte naši společnost k doložení dokumentů vyžádaných Radou městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „Rada MOP“) v rámci jednání uskutečněného dne 19.1.2012 ve věci žádosti společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., se sídlem Dlouhá 13, PSČ: 116 78, Praha 1, IČ: 272 41 131, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9932 (dále jen „AR“) o udělení souhlasu s umístěním stavby „Obchodního centra OSTRAVICA“ (dále jen „Stavba“, „Žádost“ a „Výzva“).

Na úvod si dovoluji provést stručnou rekapitulaci dosavadního stavu. V souvislosti s územním řízením o umístění Stavby požádala společnost AR Radu MOP o udělení souhlasu s umístěním Stavby na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Ostravy, které jsou svěřeny k hospodaření městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Této žádosti bylo vyhověno usnesením Rady MOP č. 4837/61/10 ze dne 12.8.2010. S ohledem na skutečnost, že v rámci územního řízení vyvstala potřeba rozšíření souhlasu o umístění Stavby, požádala společnost AR Radu MOP o rozšíření tohoto souhlasu, což považovala za

prostou formalitu, když vůle udělit souhlas byla již v minulosti ze strany Statutárního města Ostrava jednoznačně projevena.

Žádost o rozšíření souhlasu byla následně projednávána na zasedáních Rady MOP konaných dne 15.12.2011 a 19.1.2012, na kterém byla společnost AR požádána o doplnění informací ohledně způsobu ochrany konkrétních budov, kterých se Žádost společnosti AR netýkala. Ačkoli společnost AR byla a nadále je přesvědčena, že tyto informace jakkoli věcně nesouvisí s Žádostí, přislíbila Radě MOP tyto informace poskytnout.

K Vaší Výzvě uvádíme konkrétně:

**I. Zamítnutí Žádosti bez ohledu na poskytnutí informací vyžadovaných Výzvou**

Vaše Výzva směřující na první pohled k poskytnutí informací přislíbených ze strany společnosti AR v rámci jednání ze dne 19.1.2012 záměrně zakrývá jasnou skutečnost, že téhož dne, kdy se předmětné jednání konalo, došlo k zamítnutí žádosti společnosti AR na rozšíření souhlasu s umístěním Stavby a současně došlo k odvolání již jednou uděleného souhlasu, konkrétně pak usnesením č. 1431/RMOB1014/25/12.

Záměrně pak překrucujete současnou situaci, kdy se na jednu stranu snažíte vytvářet dojem, že očekáváte přislíbené informace od společnosti AR abyste mohli ve věci rozhodnout, avšak na druhou stranu jste si moc dobře vědomi toho, že rozhodnutí již bylo dávno učiněno, a to způsobem negativním pro společnost AR.

Vaše faktické konání je tedy v přímém rozporu s obsahem Výzvy, neboť jste konali tak, jako by k vyžádání předmětných informací vůbec nedošlo. Je tedy více než zřejmé, že záměrem Rady MOP v žádném případě nebylo posouzení obsahu vyžádané informace, nýbrž již od počátku záměrné zamítnutí Žádosti, a to při absenci jakékoli racionálně

odůvodnitelné a spravedlivé pohnutky. Vaše konání je projevem naprosto nekvalifikovaného a nepředvídatelného postupu, když fakticky v dané věci činíte meritorní rozhodnutí, aniž byste se seznámili s veškerými, navíc z Vaší iniciativy vyžádanými, podklady. Takovýmto postupem jste prakticky odejmuli společnosti AR možnost jakkoli se k Vašemu postupu vyjádřit. Vaše jednání by se dalo připodobnit soudci, který rozhodne ve věci samé, aniž by zvážil veškeré dostupné důkazy, které si navíc sám vyžádal. Tento postup je zcela zjevně v přímém rozporu se zásadami právního demokratického státu.

## **II. Věcná nesouvislost informací požadovaných v rámci Výzvy a předmětu Žádosti**

Ačkoli by z Vaší žádosti mohlo vyplynout, že informace vyžádané od společnosti AR jsou právě tou překážkou, která Vám brání v rozhodnutí ve věci samé (což je již s ohledem na Váš faktický postup zcela nesmyslné – viz bod I. tohoto dopisu), opětovně zcela ignorujete skutečnost, která Vám byla opakovaně sdělována, a sice, že Vaše dotazy na ochranu památkových hodnot předmětných kulturních národních památek jakkoli ani v nejmenším věcně nesouvisí s Žádostí, když se tato Žádost jakkoli nedotýká předmětných památkově chráněných nemovitostí. I přes uvedené Vám společnost AR jakožto projev dobré vůle v rámci jednání konaného dne 19.1.2012 přislíbila poskytnutí požadovaných informací, ačkoli i zde opětovně zdůrazňovala, že s Žádostí jakkoli věcně nesouvisí.

## **III. Přítomnost pracovníků Národního památkového ústavu při jednání dne 19.1.2012**

Zásadně se pak musíme ohradit oproti Vašemu poukazu na vyjádření pracovníků Národního památkového úřadu ohledně zhoršení technického stavu památkově chráněných nemovitostí (které s předmětem Žádosti jakkoli věcně nesouvisí – viz výše). Tato vyjádření jsou zcela vytržena z kontextu, navíc se jedná o vyjádření Národního památkového úřadu, tedy subjektu, který nemá v dané věci jakoukoli objektivně danou rozhodovací pravomoc.

K předmětné otázce se přímo na jednání zcela jasně vyjádřil sám investor, tedy společnost AR, a zejména znalci v oboru ochrany památkové péče, stavebnictví a statiky, když tito znalci souhlasně konstatovali, že špatný technický stav předmětných budov není v žádném ohledu důsledkem činnosti současného vlastníka, společnosti AR, nýbrž důsledkem konání předchozích vlastníků „*dlouhodobě již od 30. let 20. století*“, jak uvádějí odborná stanoviska<sup>1</sup>.

Upozorňujeme, že se jedná o kvalifikované závěry orgánů památkové péče ve smyslu § 25 a dalších zákona o památkové péči č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti je nutno uvést, že je naprosto s podivem, že k předmětnému jednání Rady MOP ze dne 19.1.2012 nebyli přizváni zástupci orgánů památkové péče, a namísto nich byli přizváni pracovníci Národního památkového úřadu Ostrava, paní Mgr. Rosová a pan Strakoš, o kterých je veřejně známo, že publikovali články a publikace jdoucí proti návrhu společnosti AR (což potvrzuje jejich podjatost, která jim nedovoluje pořizovat objektivní stanoviska k věci). Rovněž tato skutečnost poukazuje na naprosté selhání a neobjektivnost a nekvalifikovanost Vašeho postupu, když jste na předmětné jednání přizvali pouze tyto osoby, u nichž byl od počátku zřejmý negativní postoj k investorovi.

#### **IV. Poskytnutí jakýchkoli dalších informací je zcela bezpředmětné**

Za současné situace není naší společnosti dán jakýkoli prostor a důvod pro poskytnutí dodatečných informací v souvislosti s Žádostí, když Rada MOP o této již dávno rozhodla, aniž by vůbec projevila zájem o seznámení se s obsahem vyžádaných informací.

---

<sup>1</sup> Zejm. vyjádření Krajského úřadu Moravskoslezského kraje – Odboru územního plánování, stavebního řádu a kultury ze dne 22.7.2011, vyjádření Magistrátu města Ostravy – Útvaru hlavního architekta ze dne 4.8.2011, stavebně historický průzkum ze 1 – 4/2010 a odborný posudek stavu OD Ostravica ze dne 4.3.2011 (Marpo s.r.o.) a další dokumenty.

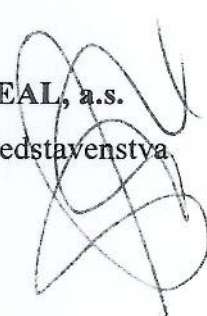
Společnost AR již informovala Statutární město Ostrava, že pouze v důsledku tohoto zamítavého postoje Rady MOP vytvořeného zcela nekvalifikovaným a neobjektivním postupem došlo ke zmaření celého účelu projektu výstavby Obchodního centra Ostravica a to tím spíše, že Rada MOP odvolala již dříve udělený souhlas s umístěním Stavby.

Závěrem nám dovoluete podotknout, že o naprosté nekvalifikovanosti Vašeho rozhodování a zřejmém záměru zmařit investici naší společnosti svědčí i Vaše vyjádření týkající se toho, zda je souhlas Rady MOP z 12.8.2010 pro další Vaše rozhodování závazný. Pro Radu MOP totiž nebyl důležitý tento předchozí souhlas (ačkoli Vás mohl alespoň navést k tomu, abyste si záležitost lépe posoudili), ale skutečnost, že naše společnost měla se Statutárním městem Ostrava, jehož jste součástí, uzavřenou smlouvu, k jejíž realizaci a splnění bylo nezbytné souhlas s umístěním Stavby udělit. Bylo tedy jasné, že udělení souhlasu by realizací smlouvy dovolilo, neudělení by naopak smlouvu zmařilo. Tato skutečnost pak byla s nejvyšší pravděpodobností jediným vodítkem Vašeho rozhodování, které mělo naši investici zmařit.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva



**Na vědomí:**

**Ing. Petr Kajnar, primátor Statutárního města Ostrava**

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

- Ing. Petra Bernfeldová, 1. místopředsedkyně
  - Tomáš Kuřec, 2. místopředseda
  - Dalibor Mouka, 3. místopředseda
  - Lucie Feiková, členka rady
  - MUDr. Tomáš Málek, člen rady
  - JUDr. Lukáš Semerák, člen rady
-

**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/ 029653 /12/LPO/Car

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL a.s.  
Dlouhá 13  
116 78 Praha 1

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 20 43

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: rkolkova@ostrava.cz

Datum: 28.3.2012

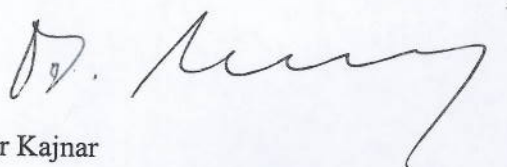
Vážení,

statutární město Ostrava obdrželo dne 12.3.2012 dopis společnosti AMÁDEUS REAL a.s., se sídlem Dlouhá 13, 116 78 Praha 1, a to ve věci Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, uzavřené dne 29.5.2009 mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL a.s., ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009.

**S ohledem na obsah výše uvedeného dopisu si v této záležitosti dovoluji vyzvat společnost AMÁDEUS REAL a.s. ke vzájemnému jednání za účelem nalezení způsobu řešení nastalé situace.**

Obsah tohoto dopisu byl schválen usnesením Rady statutárního města Ostrava č. 3995/RM1014/53 ze dne 27.3.2012.

S pozdravem



Ing. Petr Kajnar

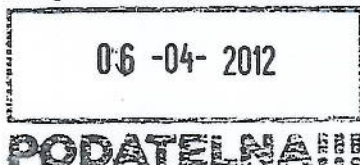


# AMADEUS

REAL a.s.

Magistrát města Ostravy

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



V Praze 5. dubna 2012

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora  
Věc: Reakce na dopis ze dne 28.3.2012

*Mgr. Kellner, LPO*

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA	Č. dop.
magistrát - kancelář primátora	Žprae:
Dobro	Úkl.zn:
6. 04. 2012	512
C. j.: SMO/120293/12	
Přílohy: 1	

Vážený pane primátore,

obracím se na Vás v reakci na Váš dopis ze dne 28.3.2012, č.j. SMO/089653/12/LPO/Car, který jsme obdrželi dne 2.4.2012 (dále jen „Dopis“). Dopisem reagujete na předchozí písemné odstoupení od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 29.5.2009, ve znění dodatků, ze dne 12.3.2012 (dále jen „Smlouva“ a „Odstoupení“). Váš Dopis obsahoval výzvu k osobnímu jednání.

Dovolujeme si tímto potvrdit a zdůraznit, že veškeré kroky učiněné z naší strany, tj. jak Odstoupení, tak veškeré na něj navazující kroky, byly a jsou činěny s plným vědomím vážnosti vzniklé situace a s ohledem na zmaření realizace projektu výstavby Obchodního centra OSTRAVICA, ke kterému došlo v důsledku porušení smluvních povinností ze strany Statutárního města Ostrava, resp. zejména jednáním Rady Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Rovněž zdůrazňujeme, že jsme mnohokrát činili aktivní kroky ke zdárnému vyřešení nastalé situace, a činili jsme tak zejména v okamžiku, kdy k předmětným komplikacím došlo. Na naše četné výzvy k řešení situace a však nebylo jakkoli reagováno.

S ohledem na fakt, že Váš Dopis je prost jakýchkoli konkrétních návrhů dalšího postupu, považujeme v současné době s přihlédnutím k již nastalému zrušení smlouvy za vhodné navrhnout, aby veškerá další komunikace byla až do odvolání mezi námi vedena výlučně písemně. Písemnou formu komunikace navrhuje mimo jiné s ohledem na dosavadní velmi negativní zkušenosti z osobních jednání s Radou Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, na kterých jsme byli kromě jiného uvedeni v omyl, a které byly zneužity v náš neprospěch.

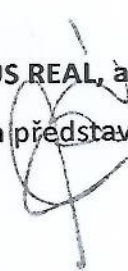
Výše uvedené v žádném případě nechápejte tak, že se bráníme jakékoli komunikaci s Vámi, naopak navržený způsob písemné komunikace považujeme za mnohem vhodnější a přínosnější pro všechny zúčastněné strany.

V této souvislosti Vás současně opětovně vyzýváme k vrácení námi uhrazené části kupní ceny za pozemky dle čl. IV. Smlouvy ve výši 54.002.049,40 Kč převodem na náš účet číslo 19-1422690237/0100 vedený u Komerční banky a.s.. Ačkoliv jsme Vás k vrácení předmětné částky vyzvali již v rámci Odstoupení, do dnešního dne jsme tuto neobdrželi.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva



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

*Mag. Kalbous/40*

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA		C. dop.
magistrát - kancelář primátora		
Dobro	6 04. 2012	Zprac.
Č. j. <i>Prva/20291/R</i>		Ověřeno
Přílohy: <i>1</i>		590

V Praze 5. dubna 2012

K rukám: Ing. Petra Kajnara, primátora

Věc: Návrh na odkoupení nemovitých kulturních památek a dalších nemovitostí

Vážení,

společnost AMÁDEUS REAL, a.s., se sídlem Dlouhá 13, PSČ: 116 78, Praha 1, IČ: 272 41 131, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9931 (dále jen „AR“) je vlastníkem následujících nemovitých kulturních památek a dalších nemovitostí:

- (a) stavby č.p. 241, objekt občanské vybavenosti, umístěné na parc. č. 410/1;
- (b) stavby č.p. 243, objekt občanské vybavenosti, umístěné na parc. č. 409;
- (c) stavby č.p. 284, objekt občanské vybavenosti, umístěné na parc. č. 408;
- (d) stavby č.p. 3099, objekt občanské vybavenosti, umístěné na parc. č. 410/3;
- (e) stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, umístěné na parc. č. 405/5;
- (f) pozemku parc. č. 408, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 670 m<sup>2</sup>;
- (g) pozemku parc. č. 409, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 654 m<sup>2</sup>;
- (h) pozemku parc. č. 410/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 764 m<sup>2</sup>; a
- (i) pozemku parc. č. 410/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 680 m<sup>2</sup>

vše nacházející se v k.ú. Moravská Ostrava, zapsáno na LV č. 2058 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (společně dále jen „Nemovitosti“).

Společnost AR původně zamýšlela využít Nemovitosti k výstavbě Obchodního centra OSTRAVICA, tento záměr však byl zcela zmařen v důsledku neudělení souhlasu Statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, s umístěním stavby v rámci územního řízení, přičemž tento nesouhlas nebyl k dnešnímu dni revokován.

S přihlédnutím k vyjádřením Statutárního města Ostrava (dále jen „SMO“) v médiích ohledně stavu a zejména pak historické hodnoty Nemovitostí je společnost AR přesvědčena, že SMO dokáže podstatně efektivněji využít tvrzené památkové hodnoty Nemovitostí.

S ohledem na výše uvedené tedy společnost AR nabízí SMO Nemovitosti za kupní cenu ve výši 157.587.378,- Kč (slovy: *stopadesátsedmmiliónůpětsetosmdesátsedmtisíc třístasedmdesátosm korun českých*). Kupní cena se rovná ceně, za kterou společnost AR nemovitosti pořídila.

V případě Vašeho zájmu o odkup Nemovitostí nás, prosím, písemně kontaktujte na adrese uvedené v záhlaví tohoto dopisu. Nemovitosti jsou nabídnuty k odkupu rovněž Ministerstvu kultury České republiky. Nedojde-li k prodeji Nemovitostí nejpozději k 31.5.2012, zahájí společnost AR úkony nezbytné k prodeji Nemovitostí třetí osobě.

S pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva



**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMOI 141025 /12/LPO/Car

Sp. zn.:

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 22 54

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

Datum: 24.4.2012

Vážený pan

~~XXXXXXXXXXXX~~

člen představenstva společnosti

AMADEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1

Vážený pane,

po projednání v radě SMO Vašeho dopisu ze dne 12.3.2012, jímž společnost AMÁDEUS REAL, a.s. (dále jen společnost) odstoupila od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ze dne 29.5.2009 a Vašeho dopisu ze dne 5.4.2012, jímž společnost reagovala na dopis primátora SMO ze dne 28.3.2012 sděluji stanovisko statutárního města Ostrava k Vámi tvrzenému zrušení předmětné kupní smlouvy a dále předkládám návrh na řešení vzniklé situace, jak je dále uvedeno.

V první řadě považuji za nutné uvést, že statutární město Ostrava má zájem na realizaci projektu společnosti za dodržení podmínek ujednaných v kupní smlouvě a za předpokladu řádného plnění závazků obou smluvních stran, jakožto nezbytného předpokladu pro úspěšnou realizaci projektu. Po provedené analýze skutkového a právního stavu předmětné věci máme za to, že ze strany SMO nedošlo k Vámi tvrzenému porušení závazku SMO poskytnout společnosti nezbytnou součinnost dle čl. VI., odst. 7 kupní smlouvy, spočívající v (ne) poskytnutí souhlasu s umístěním stavby objektu na dotčených pozemcích a v důsledku toho nebyla společnost oprávněna zrušit kupní smlouvu odstoupením ani z jednoho důvodu uvedeného v dopise ze dne 12.3.2012. Pro řádné objasnění našeho stanoviska považuji za nutné poukázat ve stručnosti na rozhodující skutkové a právní okolnosti vzniklé od data uzavření kupní smlouvy do dne 12.3.2012, k němuž byl statutárnímu městu Ostrava doručen Váš dopis, jímž mělo být provedeno odstoupení od kupní smlouvy.

Je nespornou skutečností, že kupní smlouvou ze dne 29.5.2009 byly společnosti prodány nemovitosti za účelem realizace zástavby ve shodě s územním plánem při respektování základních parametrů urbanisticko-architektonického návrhu, který tvořil přílohu č. 3 kupní smlouvy (čl. V., odst. 1). V čl. VI., odst. 2 kupní smlouvy byl ujednan závazek kupujícího předložit SMO kompletní dokumentaci pro územní řízení ke kontrole shody dokumentace s účelem k převodu dle čl. V. kupní smlouvy s tím, že SMO je povinno sdělit své stanovisko společnosti ve lhůtě 45 dnů ode dne jejího doručení. Je rovněž nespornou skutečností, že společnost doručila SMO dne 13.8.2010 neúplnou (nekompletní) projektovou dokumentaci, když tatáž projektová dokumentace byla společností předložena s žádostí o vydání územního rozhodnutí odboru stavebního a správního Magistrátu SMO a jak vyplývá ze zápisu ze dne 7.9.2010 a následně z usnesení odboru stavebního a správního č. j. SMO/260940/10/Správ/Ing.Koz ze dne 30.9.2010, byla společnost vytčena neúplnost dokumentace, bránící jejímu řádnému projednání a k odstranění vad jí byl stanoven termín do 1.4.2011. Za tohoto skutkového a právního stavu je zřejmé, že společnost nesplnila řádně závazek předložit SMO k posouzení kompletní dokumentaci a v důsledku toho vůbec nezapočal rozběh lhůty 45 dnů pro sdělení stanoviska SMO k předložené projektové dokumentaci, takže nemohla platit a neplatí fikce shody předložené projektové dokumentace s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy.

Bez ohledu na výše uvedené platí a z konstrukce smlouvy vyplývá jednoznačný skutkový a právní závěr, že vznik povinnosti statutárního města Ostrava udělit společnosti smluvní právo stavby, či jednostranný souhlas s umístěním stavby pro účely územního řízení, mohl nejdříve nastat až po vyjádření stanoviska SMO ke shodě projektové dokumentace s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy, anebo po marném uplynutí lhůty 45 dnů, takže za relevantní žádost o udělení souhlasu s umístěním stavby by bylo možno, a to pouze v případě fikce shody projektové dokumentace s účelem převodu, považovat až žádost společnosti ze dne 10.10.2011 (vycházíme ve shodě s odborem stavebním a správním z toho, že dopis městského obvodu ze dne 3.9.2010 nelze považovat za relevantní souhlas s umístěním stavby dle ust. § 86, odst. 3 stavebního zákona a dle vyhl. č. 503/2006 Sb.).

Konečně je nespornou skutečností, že již v této době společnost zcela zásadním způsobem přepracovala projektovou dokumentaci předloženou k žádosti ze dne 26.8.2010 o vydání územního rozhodnutí, a to na základě rozhodnutí oddělení památkové péče č. 170/2011 ze dne 22.9.2011 a že na základě provedených změn projektové dokumentace bylo společnosti vydáno oddělením památkové péče kladné dílčí závazné stanovisko č. 234/2011 ze dne 23.12.2011 ke změně projektové dokumentaci (v platnosti však zůstalo původní negativní koordinované závazné stanovisko). V důsledku podstatných změn projektové dokumentace oproti projektové dokumentaci předložené k žádosti o vydání územního rozhodnutí (i kdyby ohledně ní platila fikce její shody s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy) stíhala společnost povinnost provést podstatné změny žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 26.8.2010, či vzít původní žádost zpět a podat žádost novou, přičemž je nutno zdůraznit, že v obou případech by se jednalo o nové řízení o vydání územního rozhodnutí. Pak ovšem stíhala společnost opětovně povinnost, dle čl. VI., odst. 1 kupní smlouvy, a sice předložit před provedením změny původní žádosti, či před podáním nové žádosti, upravenou kompletní projektovou dokumentaci SMO k vyjádření stanoviska s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy, když jejími změnami došlo k dotčení závazků společnosti ohledně počtu parkovacích míst, rozsahu parkově upraveného veřejného prostranství a dále došlo k opětovnému umístění bytových ploch do objektu, jež nebyly v původní dokumentaci obsaženy. V čl. VI., odst. 2 kupní smlouvy je ujednáno, že pokud SMO nepotvrdí společnosti shodu projektové dokumentace s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy, pak je společnost povinna projektovou dokumentaci přepracovat a tuto předložit opětovně k vyjádření, dokud SMO nepotvrdí shodu projektové dokumentace s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy. To znamená, že SMO není a nebylo povinno smluvně zřídit právo stavby, či udělit jednostranný souhlas s umístěním stavby společnosti pro účely územního řízení dříve, než jí bude potvrzena shoda projektové dokumentace s účelem převodu, neboť až po vystavení takového potvrzení byla a je společnost oprávněna podat řádnou a kompletní žádost o vydání územního rozhodnutí, přičemž porušení tohoto závazku zakládalo právo SMO zrušit kupní smlouvu odstoupením.

Z výše uvedeného vyplývá, že ke dni 12.3.2012, k němuž byl SMO doručen přípis společnosti, jímž odstupuje od kupní smlouvy ze dne 29.5.2009, nebylo možno pokračovat v přerušném územním řízení do 29.6.2012, když (a) k žádosti o vydání územního rozhodnutí byla předložena projektová dokumentace, jež byla společností v průběhu územního řízení změněna podstatným způsobem, takže jí stíhala povinnost původní žádost upravit, případně vzít původní žádost zpět a podat žádost novou, neboť původní žádosti by nebylo možno vyhovět, přičemž společnost žádný z výše popsaných kroků neučinila a (b) společnost nepožádala o vydání nového kladného koordinovaného stanoviska Magistrátu SMO, když kladné dílčí závazné stanovisko oddělení památkové péče č. 234/2011 ze dne 23.12.2011 pouze nahradilo původní dílčí negativní stanovisko a s ohledem na podstatné změny projektové dokumentace bylo nutno, aby společnost požádala o vydání nových dílčích závazných stanovisek odboru dopravy, odboru životního prostředí a odboru územního plánování.

Z výše popsaného skutkového a právního stavu vyplývá zřejmá nesprávnost a nepravdivost skutkových tvrzení společnosti uvedených v dopise ze dne 12.3.2012 a sice, že neudělení souhlasu SMO s umístěním stavby bylo jedinou a poslední chybějící podmínkou úspěšného dokončení územního řízení, jakož i tvrzení, že společnost plnila jím převzaté závazky kupní smlouvou řádně a včas.

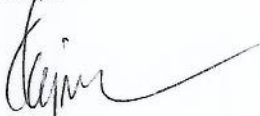
S ohledem na shora popsané vady žádosti a s přihlédnutím ke skutečnosti, že společnost nesplnila povinnost předložit SMO kompletní projektovou dokumentaci k posouzení jejího souladu s účelem smlouvy dle čl. V. kupní smlouvy, jakož i s přihlédnutím ke skutečnosti, že i kdyby tomu tak bylo, tak společnost stíhala opětovně povinnost předložit změněnou projektovou dokumentaci SMO ke sdělení stanoviska ohledně jejího souladu s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy, máme za to, že společnosti nesvědčilo právo zrušit kupní smlouvu odstoupením pro tvrzené porušení závazků SMO, a to neposkytnutí potřebné součinnosti spočívající v udělení souhlasu s umístěním stavby, když ze strany společnosti nebyl splněn výše uvedený závazek, jehož splněním byl podmíněn vznik povinnosti SMO předmětný souhlas udělit.

Statutárnímu městu Ostrava je známa skutečnost, že rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz rozhodla usnesením č. 1793/RMOB M1014/41/12 ze dne 16.4.2012 o udělení souhlasu s umístěním stavby a uzavření smlouvy o poskytnutí práva stavby pro účely územního řízení a pro účely stavebního řízení. Rada statutárního města Ostrava poté, kdy přezkoumala změněnou projektovou dokumentaci ex privata industria sdělila radě městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, že by v případě řádného splnění závazku společnosti předložit změněnou projektovou dokumentaci k posouzení její shody s účelem převodu dle čl. V. kupní smlouvy, sdělila společnosti kladné stanovisko a z tohoto důvodu souhlasila s udělením souhlasu k umístění stavby na dotčených pozemcích pro účely územního řízení, a to výlučně z důvodu vyřešení současné situace smírnou cestou vedoucí k řádnému plnění závazků smluvních stran kupní smlouvy ze dne 29.5.2009.

S ohledem na shora uvedené Vás žádám o sdělení, zda-li je společnost AMÁDEUS REAL, a.s. připravena nadále plnit závazky založené předmětnou kupní smlouvou, k jejímuž zrušení dle našeho názoru podáním společnosti ze dne 12.3.2012 nedošlo a pokud ano, očekáváme předložení návrhů opatření v rámci kupní smlouvy, jež jsou dle společnosti nezbytné k řádnému plnění závazků obou smluvních stran a zejména pak k realizaci projektu zástavby dotčených pozemků.

Obsah tohoto dopisu schválila Rada statutárního města Ostrava svým usnesením č. 4310/RM1014/57 z dne 24.4.2012.

S pozdravem



Ing. Petr Kajnar

# AMADEUS

REAL a.s.

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

Magistrát města Ostravy

06 -04- 2012

PODATELNA

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor. 193249/12
Došlo: 16 -04- 2012	Zpracov. ved
Č. j.: 840/2013/12	Ukl. znak. 52/1/1/1
Přílohy: .....	

V Praze 5. dubna 2012

Mgr. Kalhara LPO

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

Věc: Reakce na dopis ze dne 28.3.2012

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora	Č. dop. 512
Došlo 6. 04. 2012	Zprac. 512
Č. j.: SMO/120293/12	Ukl. znak. 512
Přílohy: 1	

Vážený pane primátore,

obracím se na Vás v reakci na Váš dopis ze dne 28.3.2012, č.j. SMO/089653/12/LPO/Car, který jsme obdrželi dne 2.4.2012 (dále jen „Dopis“). Dopisem reagujete na předchozí písemné odstoupení od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 29.5.2009, ve znění dodatků, ze dne 12.3.2012 (dále jen „Smlouva“ a „Odstoupení“). Váš Dopis obsahoval výzvu k osobnímu jednání.

Dovolujeme si tímto potvrdit a zdůraznit, že veškeré kroky učiněné z naší strany, tj. jak Odstoupení, tak veškeré na něj navazující kroky, byly a jsou činěny s plným vědomím vážnosti vzniklé situace a s ohledem na zmaření realizace projektu výstavby Obchodního centra OSTRAVICA, ke kterému došlo v důsledku porušení smluvních povinností ze strany Statutárního města Ostrava, resp. zejména jednáním Rady Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Rovněž zdůrazňujeme, že jsme mnohokrát činili aktivní kroky ke zdárnému vyřešení nastalé situace, a činili jsme tak zejména v okamžiku, kdy k předmětným komplikacím došlo. Na naše četné výzvy k řešení situace a však nebylo jakkoli reagováno.

S ohledem na fakt, že Váš Dopis je prost jakýchkoli konkrétních návrhů dalšího postupu, považujeme v současné době s přihlédnutím k již nastalému zrušení smlouvy za vhodné navrhnout, aby veškerá další komunikace byla až do odvolání mezi námi vedena výlučně písemně. Písemnou formu komunikace navrhuje mimo jiné s ohledem na dosavadní velmi negativní zkušenosti z osobních jednání s Radou Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, na kterých jsme byli kromě jiného uvedeni v omyl, a které byly zneužity v náš neprospěch.

Výše uvedené v žádném případě nechápejte tak, že se bráníme jakékoli komunikaci s Vámi, naopak navržený způsob písemné komunikace považujeme za mnohem vhodnější a přínosnější pro všechny zúčastněné strany.

V této souvislosti Vás současně opětovně vyzýváme k vrácení námi uhrazené části kupní ceny za pozemky dle čl. IV. Smlouvy ve výši 54.002.049,40 Kč převodem na náš účet číslo 19-1422690237/0100 vedený u Komerční banky a.s.. Ačkoliv jsme Vás k vrácení předmětné částky vyzvali již v rámci Odstoupení, do dnešního dne jsme tuto neobdrželi.

S pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva

Ing. et Ing. Jiří Srba  
náměstek primátora statutárního města Ostravy

V Ostravě dne 3. 5. 2012

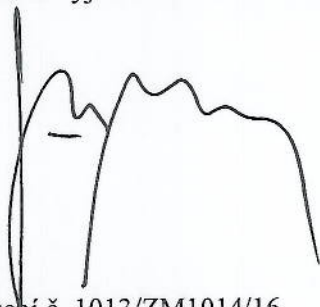
Č.j. SMO/120291/12/LPO/Car

Vážený,

dovoluji si Vás touto cestou informovat, že Zastupitelstvo statutárního města Ostrava projednalo na svém 16. zasedání konaném dne 25.4.2012 (usnesení č. 1013/ZM1014/16) nabídku společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., obsaženou v dopise ze dne 5.4.2012, týkající se odkupu určitých nemovitostí nacházejících se v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Statutární město Ostrava nemá záměr tyto nemovitosti koupit, a to s ohledem na skutečnost, že kupní cena uvedená v dopise společnosti, za kterou byly nemovitosti statutárnímu městu Ostrava nabídnuty, která má být dle tvrzení společnosti shodná s cenou, za kterou společnost nemovitosti pořídila, se dle zjištění statutárního města Ostrava liší od kupních cen, za které společnost nemovitosti nabyla právními úkony dle katastru nemovitostí.

Radě statutárního města Ostrava bylo zároveň uloženo v této záležitosti se společností AMÁDEUS REAL, a.s. jednat, a to za účelem vyjasnění uvedeného rozdílu kupních cen.

S pozdravem



Příloha: - výpis usnesení č. 1013/ZM1014/16

AMÁDEUS REAL, a.s.  
Dlouhá 13  
116 78 Praha 1

**Ing. et Ing. Jiří Srba**  
náměstek primátora statutárního města Ostravy

V Ostravě dne 17. 5. 2012

Č.j. SMO/120291/12/LPO/Car

Vážení,

dovoluji si obrátit se touto cestou na společnost AMÁDEUS REAL, a.s. ve věci nabídky společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., obsažené v dopise ze dne 5.4.2012, týkající se odkupu určitých nemovitostí nacházejících se v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Jak jste již byli informováni, statutární město Ostrava nemá záměr tyto nemovitosti koupit, a to s ohledem na skutečnost, že kupní cena uvedená v dopise společnosti, za kterou byly nemovitosti statutárnímu městu Ostrava nabídnuty, která má být dle tvrzení společnosti shodná s cenou, za kterou společnost nemovitosti pořídila, se dle zjištění statutárního města Ostrava liší od kupních cen, za které společnost nemovitosti nabyla právními úkony dle katastru nemovitostí.

Pro účely vedení dalších jednání v této záležitosti si Vás dovoluji požádat o sdělení důvodu, proč byly předmětné nemovitosti nabídnuty statutárnímu městu Ostrava za cenu vyšší, než za kterou je společnost do svého vlastnictví koupila. Pokud tomu tak není, dovoluji si požádat, abyste prokázali, že společnost předmětné nemovitosti pořídila za celkovou cenu ve výši 157 587 378,- Kč, jak tvrdíte ve výše uvedeném dopise.

Obsah tohoto dopisu byl schválen usnesením Rady statutárního města Ostrava číslo 4442/RM1014/58 ze dne 15.5.2012.

S pozdravem

AMÁDEUS REAL, a.s.  
Dlouhá 13  
116 78 Praha 1



Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopr.:
Došlo: 22. 05. 2012	Zpracov.:
Č. j.: SMO/165833/12	Úkl. znak:
Přílohy: 1	52/19/12

*Mag. Kolář, LPO, vedoucí  
Města  
Ostrava*

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora	Č. dopr.:
Došlo: 17. 05. 2012	Zprac.:
Č. j.: SMO/165833/12	Úkl. zn.:
Přílohy: 1	512

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

V Praze dne 16. května 2012

**Věc: Odpověď na dopis ze dne 24. dubna 2012**

Vážený pane primátore,

dovolte, abychom tímto reagovali na Váš dopis č.j. SMO/141025/12/LPO/Car ze dne 24. dubna 2012. V tomto dopise jste společnost AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 272 41 131, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13, PSČ 116 78 (dále jen „Společnost“) informoval o stanovisku statutárního města Ostrava (dále jen „SMO“) k odstoupení Společnosti od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 29. května 2009 mezi SMO a Společností, jejímž předmětem byla koupě pozemků pro výstavbu „Obchodního centra Ostravica“ (dále jen „Smlouva“ a „OC Ostravica“). K odstoupení od Smlouvy došlo dne 12. března 2012.

Úvodem musíme konstatovat, že postoj SMO, který vyplývá z obsahu Vašeho dopisu, nás velice zklamal. Vámi uváděné argumenty, kterými zpochybňujete oprávněnost odstoupení od Smlouvy provedeného Společností dne 12. března 2012, jsou nejen velmi nepřesné a nepřesvědčivé, ale jsou i v rozporu s dosavadními postoji SMO a naší vzájemnou komunikací. Není bez zajímavosti, že až do obdržení Vašeho dopisu ze dne 24. dubna 2012 jsme ze strany SMO nezaznamenali jakoukoli nespokojenost se způsobem, jakým Společnost plnila své smluvní povinnosti. Naopak SMO výslovně potvrdilo, že Společnost řádně plní své povinnosti ze Smlouvy, zatímco SMO je tím, kdo své smluvní povinnosti porušuje. Jako příklad můžeme uvést Vaše prohlášení pro deník MLADÁ FRONTA Dnes ze dne 24. února 2012, v němž jste mimo jiné uvedl: „My jsme při prodeji pozemků uzavřeli smlouvu, kterou kupec dodržuje. Má tam stanoveny i určité termíny. Ale město mu teď fakticky brání v jejich dodržení, protože obvod brzdí územní řízení.“ a „...Chceme, aby obvod respektoval smluvní ujednání města, protože jinak riskuje pokutu. Investor by mohl žádat po městě, které neplní smlouvu, náhradu ve výši mnoha desítek milionů korun.“

Je tedy zjevné, že i SMO si je dobře vědomo toho, že na jeho straně došlo k porušení smluvních povinností v důsledku obstrukcí Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „*Městský obvod*“) s udělením souhlasu s umístěním stavby OC Ostravica a následného neudělení tohoto souhlasu. Stejně tak si SMO je vědomo toho, že Společnost neporušila Smlouvu a že tedy ani není v prodlení s povinností předložit současnou projektovou dokumentaci ke schválení SMO. Za této situace pak není možné Váš shora uvedený dopis chápat jinak, než jako účelovou snahu vyhnout se odpovědnosti za porušení Smlouvy na základě zcela vykonstruovaných důvodů. Tato snaha však nemůže být úspěšná.

\*\*\*\*

Ačkoli nesprávnost argumentů, kterými zpochybňujete odstoupení od Smlouvy je již z výše uvedeného zcela zřejmá, pro úplnost se tímto stručně též vyjadřujeme k Vaší argumentaci o tom, že údajně nebyla naplněna procedura dle čl. VI. odst. 2 Smlouvy.

Podle zmíněného ustanovení Smlouvy byla Společnost povinna předložit SMO za účelem kontroly dodržení shody s účelem převodu dle čl. V Smlouvy kompletní dokumentaci pro územní řízení. Společnost předložila SMO dokumentaci pro územní řízení ke kontrole shody dne 13. srpna 2010. V souladu s předmětným čl. VI. odst. 2 Smlouvy bylo SMO povinno ve lhůtě 45 dní ode dne obdržení dokumentace pro územní řízení Společnosti potvrdit dodržení shody této dokumentace, resp. v této lhůtě Společnosti k dokumentaci sdělit námitky. V případě, že by SMO sdělila Společnosti včas své námitky, Společnost by musela tyto námitky do předmětné dokumentace zapracovat a takto upravenou dokumentaci pro územní řízení opětovně SMO poskytnout ke kontrole a potvrzení shody. Pokud by však SMO nedoručila Společnosti své námitky včas, ani nepotvrdila Společnosti dodržení shody, pak podle Smlouvy platí nevyvratitelná domněnka, že byla dodržena shoda předložené dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. Smlouvy.

Stanovisko SMO obsahující námitky k předložené dokumentaci pro územní řízení však bylo Společnosti doručeno až dne 29. září 2010, tj. několik dní po vypršení shora zmíněné 45 denní lhůty. Uplatnila se tedy fikce, že došlo k potvrzení shody předložené dokumentace pro územní řízení s účelem převodu dle čl. V. Smlouvy, což jsme SMO sdělili v korespondenci<sup>1</sup> a tuto skutečnost několikrát na různých jednáních o projektu OC Ostravica připustili i zástupci SMO.

Vaše současná argumentace o tom, že projektová dokumentace, která byla předložena Společností v souladu s čl. VI. odst. 2. Smlouvy dne 13. srpna 2010, byla neúplná a že tedy dosud ani nepočala běžet SMO 45 denní lhůta k zaslání námitek podle téhož ustanovení Smlouvy, je již na první pohled velmi nevěrohodná. Lze si jen stěží představit, že by se Rada SMO zabývala předloženou dokumentací pro územní řízení, vyslovila s ní svůj nesouhlas a zaslala Společnosti (byť opožděně) stanovisko s výzvou k odstranění namítaných nedostatků, pokud by, jak nyní tvrdíte, vůbec nezačal běh zmíněné lhůty podle Smlouvy. V dopise, jenž byl Společnosti doručen dne 29. září 2010 a jenž obsahoval námitky SMO k projektové dokumentaci, přitom nebyla žádná zmínka o tom, že tehdejší projektová dokumentace byla

<sup>1</sup> Viz např. dopis Společnosti adresovaný SMO k Vaším rukám ze dne 13. října 2010.

neúplná a že předmětný dopis SMO nepředstavuje sdělení námitek podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy, jak nyní naznačujete.

Údajnou neúplnost projektové dokumentace ve svém dopise opíráte o usnesení č.j. SMO/260940/10/Správ./Ing.Koz ze dne 30. září 2010, kterým byla Společnosti údajně vytknuta neúplnost žádosti a uložena lhůta k jejímu doplnění.

K tomu je třeba zdůraznit, že toto rozhodnutí nemá žádný vliv na to, že se uplatnila fikce souhlasu SMO podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy a že tedy již k žádnému dalšímu vyjadřování ze strany SMO k projektové dokumentaci podle Smlouvy nemělo dojít. Bez ohledu na další doplnění žádosti, která Společnost v rámci územního rozhodnutí provedla, bylo totiž předmětné řízení stále vedeno na základě žádosti ze dne 26. srpna 2010, k níž byla přiložena projektová dokumentace, u které byla fikcí podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy potvrzena ze strany SMO shoda s účelem Smlouvy. Tato projektová dokumentace je tedy ve smyslu Smlouvy „kompletní projektovou dokumentací“ a její schválení (formou fikce) ze strany SMO znamená, že schvalovací proces předvídaný ustanovením čl. VI. odst. 2 Smlouvy již byl dokončen a Společnost již nemá povinnost jakoukoli projektovou dokumentaci SMO předkládat. Skutečnosti, že Společnost již nemá žádnou povinnost předložit současnou projektovou dokumentaci SMO podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy si je přitom evidentně vědomo i SMO. Nelze si totiž představit, že by se SMO rozhodlo současnou projektovou dokumentaci posoudit z vlastní iniciativy a shledat ji souladnou s účelem převodu podle Smlouvy (viz Váš dopis ze dne 24. dubna 2012), pokud by bylo přesvědčeno, že Společnost povinnost předložit projektovou dokumentaci dosud nesplnila.

Vaše tvrzení o tom, že následné změny projektové dokumentace byly podstatné a že jejich zapracování vedlo k zahájení nového řízení o vydání územního rozhodnutí, bohužel jen podtrhují neudržitelnost Vaší argumentace, neboť toto není pravda ani z hlediska faktického ani z hlediska právního.

Připomínáme, že je běžnou praxí správních orgánů, včetně stavebních úřadů, dotazovat se účastníků jednotlivých správních řízení a tyto žádat o doplnění či upřesnění poskytnutých podkladových materiálů. Rozsah, v jakém jsou účastníci správního řízení vyzváni k doplnění či upřesnění předložených podkladů, je předmětem správního uvážení těchto orgánů. Je zcela obvyklé, že v průběhu územního řízení pak dochází k různým upřesněním a doplněním dokumentace, aniž by bylo třeba zahajovat nové územní řízení. Naopak je v projektech obdobného rozsahu nepředstavitelné, aby dokumentace pro územní řízení byla již v době podání tak vyčerpávající, že by ji správní orgán bez dalšího projednal a odsouhlasil bez dotazů, připomínek nebo žádostí o doplnění.

Je třeba dále zdůraznit, že projektová dokumentace byla po podání předmětné žádosti měněna pouze:

- (a) v důsledku připomínek a stanovisek dotčených správních orgánů; v souladu s čl. V. odst. 1 Smlouvy<sup>2</sup> se v takovém případě Společnost mohla odchýlit od základních parametrů architektonického návrhu; tyto změny tedy ani podle Smlouvy nebyly předmětem přezkumu ze strany SMO podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy týkajícího se shody projektové dokumentace s účelem převodu podle Smlouvy, nebo
- (b) na základě námitek SMO ze dne 21. září 2010 doručených Společnosti až dne 29. září 2010, tedy po stanovené 45 denní lhůtě. Ačkoliv Společnost nebyla povinna tyto námítky zohledňovat, v rámci vstřícného postoje vůči SMO a korektního vystupování vůči svému smluvnímu partnerovi námítky přesto mimo rámec Smlouvy dobrovolně mimo rámec Smlouvy zohlednila a provedla příslušné úpravy v projektové dokumentaci projektu OC Ostravica. Výklad Smlouvy, podle kterého by takové změny měly vést k povinnosti Společnosti opětovně žádat SMO o vyslovení souhlasného stanoviska dle čl. VI. odst. 2 Smlouvy, je nutné hodnotit jako přinejmenším nelogický a tedy zcela zjevně nesprávný.

Je tak evidentní, že neexistuje důvod, pro který by bylo třeba vzít zpět žádost o vydání územního rozhodnutí ze dne 26. srpna 2010 či v souvislosti s výstavbou OC Ostravica zahajovat nové územní řízení, ani žádat SMO o nové posouzení projektové dokumentace dle čl. VI. odst. 2 Smlouvy, jak nyní nově tvrdíte.

Nad rámec všeho shora uvedeného platí, že i kdyby Společnost dosud nesplnila svou povinnost podle čl. VI. odst. 2 Smlouvy předložit projektovou dokumentaci SMO a 45 denní lhůta pro vyslovení stanoviska SMO by dosud nepočala běžet, jak nesprávně tvrdíte, nic by to neměnilo na skutečnosti, že SMO byla v době odstoupení v prodlení s plněním svých povinností podle Smlouvy. V souladu s čl. VI. odst. 8. Smlouvy a příslušnými obecně závaznými právními předpisy bylo SMO povinno poskytnout Společnosti nezbytnou součinnost spočívající ve vydání souhlasu ze strany Městského obvodu, když bylo i SMO zřejmé, že souhlasné stanovisko je pro další postup dle Smlouvy zapotřebí<sup>3</sup> a Společnost jí o to svými dopisy ze dne 15. února 2012 a 20. února 2012 opakovaně žádala.

Je tedy zjevné, že argumentace SMO zpochybňující porušení Smlouvy je lichá a neexistuje žádný důvod, pro který by odstoupení od Smlouvy nemělo být účinné. Smlouva tak bezesporu zanikla.

\*\*\*\*\*

<sup>2</sup> Čl. V. odst. 1 Smlouvy: „Kupující se může odchýlit od základních parametrů architektonického návrhu pouze v případě změny řešení prokazatelně vyvolané (a) dodržením závazných norem a předpisů; (b) reakcí na stanoviska dotčených orgánů a připomínky účastníků územního a stavebního řízení, případně na obsah regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo stavebního povolení; (c) dopracováním architektonického návrhu do stupně regulačního plánu, dokumentace pro územní rozhodnutí, nebo stavební povolení.“

<sup>3</sup> Viz např. shora uvedené citace z článku v deníku MLADÁ FRONTA Dnes ze dne 24. února 2012.

V svém dopise jste nás rovněž informoval o zájmu SMO na plnění Smlouvy. Tuto informaci jste podpořil i zmínkou o tom, že Rada Městského obvodu rozhodnutím č.j. 1793/RMoBM1014/41/12 ze dne 16. dubna 2012 (dále jen „Rozhodnutí“) v mezidobí již udělila Společnosti souhlas s umístěním stavby OC Ostravica.

Bohužel na základě obsahu Vašeho dopisu, okolností, za kterých bylo Rozhodnutí přijato, a dalších souvisejících událostí máme značné pochybnosti o upřímnosti současné snahy SMO uspokojivě řešit vztahy se Společností týkající se OC Ostravica. Spíše se zdá, že SMO nyní pouze připravuje účelové kroky, které mají za cíl zamaskovat porušení Smlouvy ze strany SMO a „vylepšit“ tak postavení SMO v případném soudním sporu. Současný přístup SMO zřetelně dokládá i Vaše vyjádření uveřejněné dne 18. dubna 2012 v regionálním deníku vydávaném vydavatelstvím VLTAVA-LABE-PRESS, a.s., kdy v souvislosti s přijetím Rozhodnutí bylo uvedeno: „*Primátor Petr Kajnar názorový obrat centrálního obvodu přivítal. To, že radnice této městské části přehodnotila své původně zamítavé stanovisko, které odstartovalo tahanice o budoucnost Ostravice, podle něj výrazně zvyšuje postavení Ostravy v případných soudních bojích s developerskou firmou.*“<sup>4</sup>

Okolnosti a podmínky, za kterých bylo přijato Rozhodnutí, pouze potvrzují naše výše zmíněné obavy, což jsme také sdělili starostovi Městského obvodu v odpovědi na jeho dopis ze dne 19. dubna 2012, kterým nám oznámil přijetí Rozhodnutí. Tuto naši odpověď Vám zasíláme v příloze.

Jsme bohužel nuceni konstatovat, že dosavadní porušení Smlouvy a projevy představitelů SMO již vedly k:

- (a) zastavení financování projektu OC Ostravica ze strany financujícího subjektu, k čemuž financující subjekt přistoupil neprodleně po uveřejnění nesouhlasného stanoviska a které založilo povinnost Společnosti vrátit i veškeré dosud poskytnuté financování;
- (b) ukončení dosud uzavřených smluv s klíčovými budoucími nájemci projektu OC Ostravica a odstoupení dalších zájemců od jednání o nájemních smlouvách;
- (c) poškození reputace projektu OC Ostravica, zejména v souvislosti s jednáním Městského obvodu při rozhodování o udělení souhlasu s umístěním stavby OC Ostravica, ale i v souvislosti se spory mezi Magistrátem SMO a Městským obvodem<sup>5</sup>; to ostatně mělo negativní dopad na veřejné mínění nejenom obyvatel SMO, ale i obyvatel regionu, kdy z jejich strany dochází k sepisování petic a pořádání tzv. happeningů proti projektu OC Ostravica;
- (d) odstoupení od Smlouvy ze strany Společnosti a tím i k jejímu nevratnému ukončení; a
- (e) zastavení územního řízení o umístění stavby OC Ostravica.

<sup>4</sup> Viz článek „Centrální obvod dal Ostravici zelenou. Vráti se teď investor k projektu?“ ze dne 18. dubna 2012.

<sup>5</sup> Viz prohlášení pana Lukáše Semeráka, radního Městského obvodu, v deníku MLADÁ FRONTA Dnes ze dne 24. února 2012: „*Zašlo to tak daleko, že primátor hrozil odejmutím práva hospodaření a ve vypjatých emocích dokonce i zrušením obvodu.*“

Ve Vašem dopise ze dne 24. dubna 2012 se SMO omezilo na zpochybnění důvodů k odstoupení, které však bylo založeno výhradně na argumentech, jež byly výše zcela vyvráceny. Je tedy zjevné, že odstoupení od Smlouvy bylo jednoznačně po právu, nabylo účinnosti a Společnost na něm trvá. Přesto Společnost dosud neobdržela zpět uhrazenou část kupní ceny za pozemky dle čl. IV. Smlouvy ve výši 54.002.049,40 Kč. SMO je tak nejpozději od 1. dubna 2012 v prodlení s vrácením kupní ceny a od uvedené doby je povinna hradit i úrok z prodlení v zákonné výši 7,75% p.a.

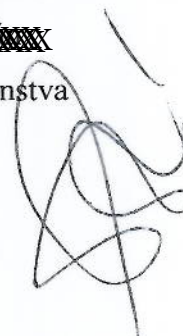
Pokud na straně SMO skutečně existuje zájem na uspokojivém řešení současných vztahů týkajících se realizace projektu OC Ostravica, jak naznačujete ve svém dopise, je nezbytné, aby jakékoli návrhy ze strany SMO na pokračování projektu respektovaly skutečnost, že došlo k odstoupení od Smlouvy, a aby též zahrnovaly řešení shora uvedených nepříznivých dopadů, včetně škod a ztrát, které Společnosti vznikly. O takových návrzích s Vámi budeme rádi jednat. Podotýkáme nicméně, že s ohledem na předpokládanou časovou náročnost těchto jednání a případné realizace výsledků jednání to bude pro Společnost znamenat nutnost znovu celý projekt posoudit ve světle všech podmínek, které budou v návrzích SMO obsaženy.

S očekáváním Vaší odpovědi a s pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXXXX~~

člen představenstva



Příloha: Odpověď na oznámení udělení souhlasu s umístěním stavby „Obchodní centrum Ostravica“ ze dne 16.5.2012

Statutární město Ostrava

městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Prokešovo náměstí 8

729 29 Ostrava

K rukám Ing. Jiřího Havlíčka, starosty

V Praze dne 16. května 2012

**Věc: Odpověď na oznámení udělení souhlasu s umístěním stavby „Obchodní centrum Ostravica“**

Vážený pane starosto,

dovolte, abychom se na Vás obrátili v návaznosti na Váš dopis č.j. MOaP/22418/12/OM/VAN ze dne 19. dubna 2012. V tomto dopise jste společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 272 41 131, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13, PSČ 116 78 (dále jen „Společnost“) oznámil, že statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „Městský obvod“) rozhodl usnesením Rady o:

- (a) udělení souhlasu Společnosti s umístěním stavby „Obchodní centrum Ostravica“ (dále jen „OC Ostravica“); a současně o
- (b) uzavření smlouvy o poskytnutí práva provést stavbu v rozsahu žádosti o souhlas s umístěním stavby OC Ostravica ze dne 7. října 2011, doručené Městskému obvodu dne 10. října 2011, ve znění pozdějších změn (dále jen „Rozhodnutí“).

Rozhodnutí se týká projektu výstavby OC Ostravica, na který Společnost uzavřela se statutárním městem Ostrava dne 29. května 2009 kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu, jejímž předmětem byla koupě pozemků pro výstavbu OC Ostravica (dále jen „Smlouva“). V návaznosti na uzavření Smlouvy podala Společnost dne 26. srpna 2010 Magistrátu města Ostravy, odboru stavebně správnímu, žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby OC Ostravica. Na základě této žádosti bylo u uvedeného stavebního úřadu zahájeno územní řízení o umístění stavby OC Ostravica. V souvislosti s tímto řízením obdržela Společnost rozhodnutím Rady Městského obvodu č. 4837/61/10 ze dne 12. srpna 2010 souhlas s umístěním stavby OC Ostravica na dotčených pozemcích ve vlastnictví statutárního města Ostravy, které jsou svěřeny k hospodaření Městskému obvodu.

Podle názoru dotčeného stavebního úřadu vyvstala během územního řízení potřeba doplnit, resp. znovu doložit, již udělený souhlas Městského obvodu s umístěním stavby OC Ostravica. Důvodem měla být skutečnost, že předchozí souhlas s umístěním stavby ze dne 12. srpna 2010 (viz výše) byl vydán právnímu předchůdci Společnosti a nikoli přímo Společnosti. Dále bylo třeba doložit povolení k umístění inženýrských sítí v silničním pozemku dle zákona o pozemních komunikacích. V návaznosti na tyto požadavky dotčeného stavebního úřadu tedy Společnost podala Městskému obvodu novou žádost o vydání souhlasu s umístěním stavby a také žádost o souhlas s umístěním inženýrských sítí.

Při rozhodování o nové žádosti o souhlas s umístěním stavby Rada Městského obvodu na zasedání konaném dne 19. ledna 2012 usnesením č. 1431/RMOB1014/25/12 revokovala své předchozí souhlasné usnesení č. 4837/61/10 ze dne 12. srpna 2010 a rozhodla se neudělit Společnosti souhlas s umístěním a realizací stavby OC Ostravica.

Není třeba zdůrazňovat, že toto rozhodnutí nejenže založilo porušení Smlouvy na straně statutárního města Ostravy, ale, mimo jiné díky tomu, že statutární město Ostrava jednajícím prostřednictvím Městského obvodu odmítlo i následné žádosti Společnosti z února 2012 o změnu svého postojе, fakticky znemožnilo realizaci projektu OC Ostravica jako takového. V důsledku nesouhlasu Městského obvodu a jeho zveřejnění na internetových stránkách Městského obvodu totiž došlo především k zastavení financování projektu ze strany financujícího subjektu a zároveň k ukončení smluv ze strany klíčových budoucích nájemců projektu OC Ostravica. Za dané situace a s ohledem na nestálost postojů Městského obvodu a animozitu jejich představitelů k projektu<sup>1</sup> pak Společnosti nezbylo než od Smlouvy odstoupit a tuto ukončit, k čemuž došlo dne 12. března 2012.

\*\*\*\*\*

Co se Rozhodnutí týče, musíme bohužel konstatovat, že jeho obsah a okolnosti jeho vzniku pouze potvrzují naše předchozí obavy, že Městský obvod (a s ním i statutární město Ostrava) nemají a ani neměli upřímnou snahu naplnit Smlouvu a že jejich konečným cílem je neumožnit realizaci projektu OC Ostravica a vztahy se Společností řešit soudní cestou.

Skutečnost, že jde o obavy naprosto důvodné, je zjevná i z následujících okolností:

- (a) k revokaci předchozího souhlasu s umístěním stavby OC Ostravica a k vyslovení nesouhlasu došlo dne 19. ledna 2012 přesto, že se nezměnila žádná ze skutečností, které byly rozhodné pro udělení původního souhlasu s umístěním stavby z roku 2010 a ačkoli Městský obvod ani nevznesl žádné výhrady k těm částem žádosti, které byly oproti původní žádosti z roku 2010 nové;

<sup>1</sup> Viz např. dopis JUDr. Lukáše Semeráka, radního Městského obvodu, ze dne 19. března 2012 adresovaný Společnosti a dále např. prohlášení JUDr. Lukáše Semeráka uveřejněné dne 24. února 2012 v deníku Mladá fronta DNES: „Mezi magistrátem a obvodem vypukla válka. Kvůli Ostravici... My nejsme proti stavbě a nechceme komplikovat situaci městu. Ale vadí nám, že investor nezabránil viditelné devastaci Ostravice, žádá o výskrtnutí dvou objektů ze seznamu kulturních památek, navíc plánuje částečnou demolici. Proto jsme nesouhlasili s umístěním novostavby a požádali investora o doplnění některých informací...“

- (b) Městský obvod na straně jedné vyzval dne 19. ledna 2012 Společnost k doplnění její žádosti o udělení nového souhlasu, což mu zástupce Společnosti přislíbil; současně s touto výzvou však již téhož dne rozhodl o neudělení souhlasu, z čehož je zřejmá účelovost a bezpředmětnost výzvy na doplnění žádosti o udělení nového souhlasu;
- (c) bez ohledu na zjevnou účelovost a bezpředmětnost výzvy na doplnění žádosti (viz předchozí bod) Městský obvod odmítl opakované žádosti Společnosti z 15. a 20. února 2012 o přezkoumání nesouhlasu Městského obvodu s odůvodněním, že dosud neobdržel dokumenty, k jejichž předložení Společnost vyzval shora uvedenou výzvou;
- (d) Městský obvod přijal Rozhodnutí, ačkoli o jeho přijetí Společnost již nežádala, Společnost nedoložila žádné dokumenty, na jejichž absenci Městský obvod dříve „sváděl“ svou neochotu jakkoli revokovat své nesouhlasné stanovisko (viz výše), a přestože územní řízení, pro jehož účel měl být souhlas vydán, již v mezidobí skončilo usnesením stavebního úřadu Magistrátu města Ostravy č.j. SMO/229187/10/Správ./Vlt ze dne 5. dubna 2012 a došlo k odstoupení od Smlouvy;
- (e) Městský obvod (resp. jeho představitelé) se opakovaně v médiích vůči projektu OC OSTRAVICA vymezovali s různými a pokaždé jinými důvody pro udělení nesouhlasu s tím, že jako důvody byly uváděny opakovaně různé velmi zkreslené až nepravdivé informace ohledně projektu.

Skutečností, že přijetí Rozhodnutí rozhodně nebylo vedeno snahou Městského obvodu napomoci realizaci projektu OC Ostravica, svědčí dále i podmínky smlouvy č. 10280/2012/OM o poskytnutí práva provést stavbu, jejíž návrh byl Společnosti zaslán jako příloha Rozhodnutí. Podmínky smlouvy by přitom značně zatěžovaly Společnost a byly pro ni zcela zjevně nepřijatelné (viz např. návrh nového systému termínů a smluvních pokut k tíži Společnosti, povinnost Společnosti odstranit na vlastní náklady stavbu OC Ostravica a uvést dotčené pozemky do původního stavu, pokud zaniknou blíže nedefinované „důvody“ pro provozování a využívání stavby apod.).

Ačkoli se ve světle výše uvedeného jeví přijetí Rozhodnutí jako zcela bezpředmětné a zbytečné, o skutečném účelu Rozhodnutí napovídají prohlášení představitelů statutárního města Ostravy. V této souvislosti je možné zmínit především vyjádření pana Ing. Petra Kajnara, primátora statutárního města Ostrava, uveřejněné dne 18. dubna 2012 v regionálním deníku vydávaném vydavatelstvím VLTAVA-LABE-PRESS, a.s.: „*Primátor Petr Kajnar názorový obrat centrálního obvodu přivítal. To, že radnice této městské části přehodnotila své původně zamítavé stanovisko, které odstartovalo tahanice o budoucnost Ostravice, podle něj výrazně zvyšuje postavení Ostravy v případných soudních bojích s developerskou firmou.*“<sup>2</sup>

\*\*\*\*\*

<sup>2</sup> Viz článek „Centrální obvod dal Ostravici zelenou. Vráti se teď investor k projektu?“ ze dne 15. dubna 2012.

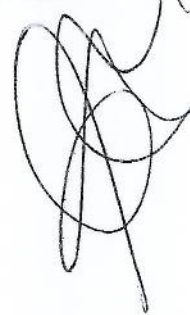
Z výše uvedeného je tedy zcela zjevné, jaké byly skutečné důvody pro přijetí Rozhodnutí. Těmito důvody nebyla vstřícnost vůči investorovi, nebo třeba oprava původního nesprávného rozhodnutí, ale pouze a jenom účelová spekulace na lepší výchozí pozici v rámci soudního řízení. Jelikož navíc před jeho přijetím již došlo k ukončení Smlouvy a k zastavení územního řízení o umístění stavby OC Ostravica, je zřejmé, že Rozhodnutí je zcela bezpředmětné a nemá ani žádný vliv na současné právní vztahy týkající se projektu OC Ostravica. Nepovažujeme tak ani za nezbytné se k Rozhodnutí jakkoli dále vyjadřovat.

S pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~

člen představenstva



**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/ 165837 /12/LPO/Car

Sp. zn.:

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 22 54

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

Datum: 22.5.2012

Vážený pan

~~XXXXXXXXXX~~

člen představenstva společnosti

AMÁDEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1

Vážený pane,

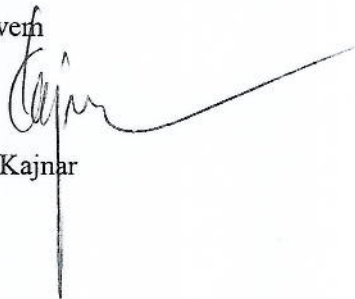
Rada statutárního města Ostravy projednala Váš dopis ze dne 16.5. t.r., kterým společnost AMÁDEUS REAL, a.s. (dále jen společnost) reagovala na můj dopis ze dne 24.4.2012, jímž statutární město Ostrava vyjádřilo své stanovisko ke skutkovému a právnímu stavu věci, jak je popsán a tvrzen společností v předcházející korespondenci. Z dokumentů, na něž je shora odkazováno, vyplývá zřejmá a zásadní rozdílnost stanovisek statutárního města Ostrava a společnosti na existenci a právní relevanci skutkových a právních okolností a z nich formulovaných skutkových a právních závěrů ohledně právních vztahů mezi SMO a společností a z nich vzešlých právních nároků, které jsou obě strany připraveny uplatnit.

Bez ohledu na tuto skutečnost považuje rada SMO za vhodné, aby se uskutečnilo osobní jednání obou stran, na němž by byly definovány základní předpoklady pro pokračování v realizaci projektu – při předpokládané úpravě smluvního vztahu mezi oběma stranami – přičemž je nutno uvést, že takovéto jednání by se mělo uskutečnit nejpozději do 20.6. t.r., neboť dne 27.6. t.r. se koná řádné zasedání zastupitelstva statutárního města Ostrava, jež bude rozhodovat o dalším postupu v předmětné věci.

S ohledem na shora uvedené žádám o sdělení, zda-li je ze strany společnosti zájem na konání osobního jednání obou stran a pokud ano, pak navrhuji předběžný termín jednání dne **5.6.2012 ve 14 hod v zasedací místnosti č. 205 v budově Nové Radnice v Ostravě.**

Obsah tohoto dopisu schválila Rada statutárního města Ostrava svým usnesením č. 4478/RM1014/59 z dne 22.5.2012.

S pozdravem



Ing. Petr Kajnar

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

Statutární město Ostrava  
magistrát - náměstek primátora  
Ing. et Ing. Jiří Srba

ZPRACOV. 12	DOSLO 25-05-2012	Č. DOPOR. 2
UNČ. ANAŠ 37.2	PRILOHY	POČET LISTU 3
SK. TN. / LH. 17/20	S.M.O.M. 4206/12	

Kolková

V Praze 22. května 2012

K rukám: Ing. et Ing. Jiřího Srby,  
náměstka primátora

Věc: **Návrh na odkoupení nemovitých kulturních památek a dalších nemovitostí /  
odpověď na Váš dopis ze dne 3. května 2012 a na něj navazující dopis ze dne  
17. května 2012**

Vážený pane náměstku,

dovolte, abychom Vám poděkovali za Váš dopis ve shora uvedené věci ze dne 3. května 2012 a na něj navazující dopis ze dne 17.5.2012. V dopisech jste reagoval na naši nabídku na odprodej nemovitostí, kterou jsme Vám zaslali dne 5. dubna 2012.

Připomínáme, že dotčené nemovitosti byly získány do portfolia společnosti **AMÁDEUS REAL, a.s.**, se sídlem Dlouhá 13, PSČ: 116 78, Praha 1, IČ: 272 41 131, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9931 (dále jen „AR“) výlučně v souvislosti s přípravou projektu OC Ostravica a tyto nemovitosti tvořily jeho velmi důležitou součást. Tento projekt, jak jistě víte, však byl nedávno zmařen postupem Statutárního města Ostrava, resp. její městské části Moravská Ostrava – Přívoz a pro společnost AR jsou tedy tyto nemovitosti nadbytečné.

Z Vašeho dopisu jsme vyrozuměli, že jediným důvodem, pro který Statutární město Ostrava nechce předmětné nemovitosti odkoupit je závěr, že cena nabídnutá společností AR podle Vašich zjištění neodpovídá cenám, za které tyto nemovitosti společnost AR pořídila.

Vyrozuměli jsme dále, že v případě vysvětlení tohoto rozdílu o nemovitosti máte zájem a že jste byl Radou statutárního města Ostrava pověřen dalším jednáním.

Jsme přesvědčeni, že Statutární město Ostrava při zjišťování cen, za které Společnost AR nemovitosti získala do svého portfolia, vycházelo z nepřesných, resp. neúplných informací, pokud informace o akvizičních cenách zjišťovalo pouze z katastru nemovitostí. Tím byla opomenuta skutečnost, že následující nemovitosti nacházející se v k.ú. Moravská Ostrava:

- (a) stavba č.p. 243, objekt občanské vybavenosti, umístěná na parc. č. 409;
- (b) stavba č.p. 284, objekt občanské vybavenosti, umístěná na parc. č. 408; a
- (c) stavba č.p. 3099, objekt občanské vybavenosti, umístěná na parc. č. 410/3;

byly společností AR získány do jejího portfolia nikoli jejich koupí, ale prostřednictvím akvizice společnosti OSTRAVICA FASHION, a.s., ke které došlo začátkem roku 2008. Tato společnost předmětné nemovitosti vlastnila. Náklady na pořízení 100 % akcií této společnosti, tedy jejich kupní cena a náklady společnosti AR související přímo s touto transakcí a udržovací náklady společnosti AR na nemovitosti přitom činily částku 129.610.916,81 Kč (slovy: *sto dvacet devět miliónů šest set deset tisíc devět set šestnáct korun českých a osmdesát jedna haléřů*). Společnost AR je samozřejmě připravena v případě zájmu Statutárního města Ostrava o koupi předmětných nemovitostí poskytnout podklady k ověření této informace.

V souvislosti s projektem OC Ostravica pak společnost AR pořídila i následující nemovitosti:

- (a) stavba č.p. 241, umístěná na pozemku parc. č. 410/1
- (b) pozemek parc. č. 410/1
- (c) budova bez č.p. (Hruška).

Celkové náklady na pořízení těchto nemovitostí (tedy kupní ceny a náklady související s pořízením a nutnými udržovacími investicemi do nemovitostí) činily částku 27.976.461,41 Kč (slovy: *dvacet sedm milionů devět set sedmdesát šest tisíc čtyřista šedesát jedna korun českých čtyřicet jedna haléřů*). Společnost AR je samozřejmě připravena v případě zájmu Statutárního města Ostrava o koupi předmětných nemovitostí i v tomto případě poskytnout podklady k ověření této informace.

---

Výše uvedená informace ve spojení s kupními cenami ostatních předmětných nemovitostí potvrzují, že celková cena, za kterou společnost AR nemovitosti nabídla Statutárnímu městu Ostrava, plně odpovídá pořizovacím nákladům, které na jejich akvizici do svého portfolia musela společnost AR vynaložit.

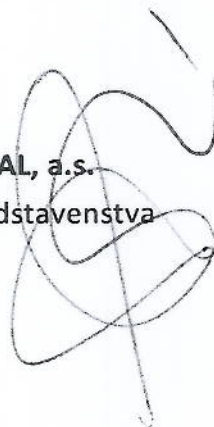
V našem předchozím dopise jsme zmínili, že nemovitosti byly současně nabídnuty k odkupu Ministerstvu kultury České republiky. Jelikož ministerstvo v mezidobí nabídku na odprodeje odmítlo, nic nebrání tomu, abychom se Statutárním městem Ostrava jednali o prodeji předmětných. Společnost AR tedy tímto opakuje svou nabídku na prodej všech nemovitostí uvedených v jejím předchozím dopise, a to za celkovou kupní cenu ve výši 157.587.378,- Kč (slovy: *sto padesát sedm miliónů pět set osmdesát sedm tisíc tři sta sedmdesát osm korun českých*).

V případě, že zájem Statutárního města Ostravy i nadále trvá, rádi s Vámi budeme jednat o prodeji předmětných nemovitostí. Vezměte však prosím na vědomí, že pokud nedojde k dohodě se Statutárním městem Ostrava o prodeji nemovitostí nejpozději do 15.6.2012, společnost AR bude nucena zahájit kroky směřující k prodeji nemovitostí třetí osobě či třetím osobám.

S pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXX~~ člen představenstva



Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA		C. dop.
magistrát - kontrola pečatek		
Došlo	6 06. 2012	Zprac.
Č. j.	SMO/16837/12/LPO/Car	Okř.zn.
Přílohy		5/2

*Kajnar*

*Kalková*

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

V Praze dne 3. června 2012

**Věc: Odpověď na dopis ze dne 22. května 2012**

Vážený pane primátore,

dovolte, abychom tímto reagovali na Váš dopis č.j. SMO/ 165837 /12/LPO/Car ze dne 22. května 2012, který nám byl doručen dne 29.5.2012 do datové schránky.

V tomto dopise jste společnost AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 272 41 131, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13, PSČ 116 78 (dále jen „Společnost“) informoval o stanovisku statutárního města Ostrava (dále jen „SMO“) k předchozí korespondenci a vyzval jste Společnost k osobnímu jednání na den 5.6.2012 ve 14 hodin ohledně dalšího postupu ve věci odstoupení Společnosti od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 29. května 2009 mezi SMO a Společností, jejímž předmětem byla koupě pozemků pro výstavbu „Obchodního centra Ostravica“ (dále jen „Smlouva“ a „OC Ostravica“). K odstoupení od Smlouvy došlo dne 12. března 2012.

Máme bohužel velmi negativní zkušenost s osobním jednáním se zástupci SMO, konkrétně se zástupci městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, jejichž neuvážené kroky, velmi neférový přístup a porušení Smlouvy zapříčinily kolaps projektu OC Ostravica. Z tohoto důvodu jsme doposud upřednostňovali písemnou komunikaci.

Nicméně po zvážení Vaší výzvy a vývoje naší komunikace jsme připraveni se osobního jednání ohledně projektu OC Ostravica účastnit.

Nejsme však schopni na Vaši výzvu k jednání reagovat takto obratem a účastnit se jednání během 4 pracovních dnů ve Vámi stanoveném termínu po doručení výzvy. Hlavní komplikací je nepřítomnost odpovědných členů vedení naší Společnosti. Jednotlivé osoby a akcionář jsou totiž v následujících týdnech střídavě v zahraničí s tím, že kompletní vedení Společnosti se bude na věc schopno sejít až začátkem měsíce července.

Pokud na straně SMO skutečně existuje zájem na osobním jednání o uspokojivém řešení současných vztahů týkajících se realizace projektu OC Ostravica, navrhuje uskutečnění jednání v průběhu měsíce srpna. Nepovažujeme za vhodné datum jednání z naší strany stanovovat jakkoli direktivně a v průběhu tohoto měsíce se Vám termínově přizpůsobíme (s výhradou týdne od 27.8.2012 do 31.8.2012, kdy vedení společnosti opět nebude kompletní).

S očekáváním Vaší odpovědi a s pozdravem,

**AMÁDEUS REAL, a.s.**

~~XXXXXXXXXXXXXX~~

člen představenstva

## Carbolová Vladimíra

---

**Od:** [REDACTED] - Amadeus Real a.s. <[REDACTED]>  
**Odesláno:** 4. června 2012 15:31  
**Komu:** Carbolová Vladimíra  
**Předmět:** Předběžné jednání - SMO/165837/12/LPO/Car

Vážená paní Carbolová,

s omluvou Vám sdělujeme, že se do 20.6. nemůžeme zúčastnit Vámi navrženého jednání ohledně projektu Ostravica z důvodu pobytu vedení společnosti v zahraničí do konce června.

Zasláním omluvy jsme pověřili právní kancelář, avšak z Vašeho telefonátu jsme vyrozuměli, že jste dopis do dnešního dne neobdrželi. Ještě jednou se omlouváme.

S pozdravem,

[REDACTED]  
Sekretariát  
Amádeus Real, a.s.  
235 014 000

**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/ 165839 /12/LPO/Car

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 22 54

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

Datum: 6. 6. 2012

Vážení,

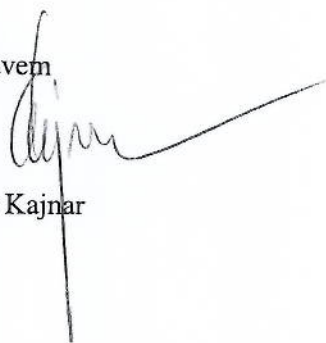
dovoluji si touto cestou reagovat na dopis společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. (dále jen „společnost“) ze dne 3. června 2012.

Ze strany statutárního města Ostrava bylo vysloveno, že považuje za vhodné, aby se uskutečnilo osobní jednání obou zúčastněných stran ve věci Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu na nemovitosti v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše. Z obsahu výše uvedeného dopisu společnosti lze mít za to, že společnost s návrhem osobního jednání taktéž souhlasí.

Na základě těchto skutečností si proto dovoluji navrhnout nové alternativy termínu uskutečnění jednání, a to 1. 8. 2012, 2. 8. 2012 nebo 3. 8. 2012, v kterýkoliv čas, s místem konání v zasedací místnosti č. 205 v budově Nové Radnice v Ostravě.

S ohledem na shora uvedené žádám o upřesnění termínu společného jednání dle potřeb a možností společnosti.

S pozdravem,



Ing. Petr Kajnar

SMO/213007/12  
smoves4a850694

# AMÁDEUS

REAL a.s.

Magistrát města Ostravy

2-6 -06- 2012

**PODATELNA!!!**

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. účes: 46/587032
Došlo: 27 06- 2012	Zpracov.:
č.j.: 870/113 004/PK	Ukl. znak: 5811/15
Přílohy:	

K rukám Ing. Petra Kajnara, primátora

V Praze dne 21. června 2012

**Věc: Odpověď na dopis ze dne 6. června 2012**

Vážený pane primátore,

dovolte, abychom tímto reagovali na Váš dopis č.j. SMO/165837/12/LPO/Car ze dne 6. června 2012, který nám byl doručen do datové schránky.

V tomto dopise jste společnost AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 272 41 131, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13, PSČ 116 78 (dále jen „Společnost“) informoval o termínech, které statutární město Ostrava (dále jen „SMO“) navrhuje k jednání ohledně dalšího postupu ve věci odstoupení Společnosti od kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 29. května 2009 mezi SMO a Společností, jejímž předmětem byla koupě pozemků pro výstavbu „Obchodního centra Ostravica“ (dále jen „Smlouva“ a „OC Ostravica“).

Operativně jsme zjistili možnosti vedení Společnosti a můžeme tímto potvrdit, že jsme připraveni se zúčastnit jednání dne 2.8.2012 kdykoli od 11 hodin dále. Bereme na vědomí místo konání jednání, které akceptujeme.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXXXX~~

člen představenstva

Základní shrnutí z jednání uskutečněného dne 2.8.2012 od 11.00 hodin v budově magistrátu Statutárního města Ostravy v místnosti č. 205 uskutečněného mezi:

zástupci Statutárního města Ostrava (SMO):

Ing. Petrem Kajnarem, primátorem SMO  
Mgr. Renatou Kolkovou, vedoucí legislativního a právního odboru SMO  
JUDr. Petrem Pyšným, advokátem  
Ing. Arch. Cyril Vltavský, hlavní architekt SMO

a

zástupci společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. (AR)

Václav Klán, předseda představenstva  
Mgr. Vladimír Uhde, advokát  
Mgr. Jan Petřík, advokát

1. Úvodem schůzky bylo ze strany pana primátora a JUDr. Pyšného, advokáta shrnuto stanovisko SMO ke stavu projektu OC Ostravica, bylo konstatováno vnímání odlišnosti právních názorů na věc a následně byla společnost AR vyzvána ke sdělení stanoviska, zda je připravena v projektu OC Ostravica pokračovat.
2. Zástupci společnosti AR konstatovali, že projekt byl bezdůvodným zásahem - rozhodnutím Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (MOAP) fakticky i právně zmařen. Nesouhlas MOAP byl totiž vydán jednak v rozporu s uzavřenou kupní smlouvou mezi AR a SMO a zároveň v neklíčovějším stádiu územního řízení. Bez souhlasu MOAP nebylo možné v územním řízení pokračovat a řízení bylo následně i zastaveno.

Další, a ještě závažnější, negativní důsledky pro projekt měla mediální vyjádření zástupců MOAP. Díky nim projektu odstoupil nejdůležitější partner – financující banka a zároveň i klíčoví nájemci budoucích nebytových prostor v OC Ostravica. Tímto zásahem byl projekt OC Ostravica zmařen a není již možné pokračovat v projektu tak, jak byl nastaven v minulosti.

Zástupci AR dále konstatovali, že současná situace má velmi vážné dopady i na další běžící projekty společnosti AR v jiných městech. Představitelé místních samospráv, úředníci a reprezentanti obchodních partnerů AR si totiž již všimli neuspořádané situace v rámci vztahů mezi AR a SMO, zejména pak negativních prohlášení ze strany zástupců MOAP, a situaci nevnímají pozitivně.

3. Následovala diskuse nad překážkami projektu, jejich závažností a zkušenostmi v rámci jiných projektů realizovaných v Ostravě za přispění SMO nebo projektů realizovaných společností AR. Primátor SMO zmínil, že každý projekt obdobné velikosti má problémy a že město Ostrava se obecně snaží investorům vyjít vstříc. Diskutováno bylo i následné udělení dodatečného souhlasu ze strany MOAP a návrhu smlouvy o umístění stavby. Zástupci města zopakovali připravenost bavit se o úpravě podmínek či alternativním vyřešení současné situace týkající se projektu a nemovitostí, které měly být jeho součástí.

4. K možnost pokračování v projektu OC Ostravica zástupci AR uvedli, že zjišťovali možnosti financování projektu jinou bankou, nicméně na základě oslovení a jednání s většinou velkých bankovních ústavů v ČR bylo zjištěno, že žádná z bank není ochotna za stávající právní a faktické situace převzít financování projektu, a to ani za přibližně stejných podmínek jako původní banka. I v případě vyřešení právní situace nejsou banky ochotny přistoupit na financování projektu bez absolutního krytí případných rizik i ze strany SMO a vždy s výrazně horšími parametry financování (podíl vlastních zdrojů, úrok, zajištění atd.).
5. Zástupci společnosti AR následně potvrdili zájem o aktivní jednání za účelem vyřešení situace. Uvedli, že nyní stojí společnost AR před rozhodnutím buďto se snažit o smírné vyřešení sporu ve spolupráci se SMO, nebo požadovat náhradu škody formou soudního řízení. Společnost AR deklarovala zájem na smírném řešení situace se SMO. Společnost AR je připravena jednat o využití daného území v rámci Ostravy na jiný projekt, jednat o jiném projektu, o který má zájem SMO nebo věc řešit jinak vždy tak, aby šlo o formu akceptovatelnou a výhodnou pro obě strany. Jelikož alternativní řešení by muselo být v souladu se záměry a představami SMO, které AR nezná, očekává AR, že SMO přijde s návrhem možného řešení.
6. Obě strany se dohodly na tom, že věc interně prodiskutují a další jednání se uskuteční v měsíci září 2012.

zaznamenal Jan Petřík, advokát

**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/289214/12/LPO/Voj.

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a. s.  
Dlouhá tř. 13  
116 78 Praha 1

Vyřizuje: Mgr. Renata Kolková

Telefon: +420 599 442 043

Fax: +420 599 442 057

E-mail: rkolikova@ostrava.cz

Datum: 2012-08-04

Vážení,

navazuji tímto dopisem na naši poslední společnou schůzku ve věci řešení nastalé situace týkající se kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, jež byly uzavřeny mezi statutárním městem Ostrava a společností AMÁDEUS REAL, a. s. a týkající se nemovitostí na náměstí Dr. E. Beneše, na nichž měl být společností realizován projekt „Obchodní centrum Ostravica“.

Jak z této schůzky mimo jiné vzešlo, společnost AMÁDEUS REAL, a. s. již nemá zájem dále pokračovat v pracích na zmíněném projektu a předmětné centrum tím zrealizovat.

V důsledku uvedeného zástupci obou smluvních stran deklarovali svůj zájem vzájemně jednat a nalézt možné řešení této situace, kdy z vámi nastíněných možností bylo využito daného či jiného území statutárního města Ostravy pro jiný možný projekt nebo věc řešit jinou pro obě strany akceptovatelnou cestou.

Statutární město Ostrava v této chvíli hledá možný způsob řešení, avšak by uvítalo, aby také společnost AMÁDEUS REAL, a. s. se nad touto problematikou zamyslela a pokusila se i ona přijít na naše další společné jednání s návrhem řešení s přihlédnutím ke svým možnostem a zaměřením svých podnikatelských aktivit.

Potvrzuji naši společnou schůzku dne 11. 9. 2012 od 14. 00 hod. na Magistrátu města Ostravy.

S pozdravem



9

**Statutární město Ostrava**  
primátor

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/210274/12/LPO/Car

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1

Vyřizuje: Mgr. Vladimíra Carbolová

Telefon: +420 599 44 22 54

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: vcarbolova@ostrava.cz

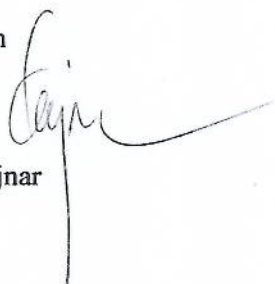
Datum: 10. 7. 2012

Vážení,

dovoluji si touto cestou reagovat na dopis společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. (dále jen „společnost“) ze dne 21. června 2012.

Potvrzuji, že osobní jednání obou zúčastněných stran ve věci Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu na nemovitosti v lokalitě Náměstí Dr. E. Beneše se uskuteční dne **2. 8. 2012 v 11.00 hod. v zasedací místnosti č. 205 v budově Nové Radnice v Ostravě.**

S pozdravem



Ing. Petr Kajnar

Základní shrnutí z jednání uskutečněného dne 11.9.2012 od 14.00 hodin v budově magistrátu Statutárního města Ostravy v místnosti č. 205 uskutečněného mezi:

zástupci Statutárního města Ostrava (SMO):

Ing. Tomášem Petříkem, náměstkem primátora SMO  
Mgr. Renatou Kolkovou, vedoucí legislativního a právního odboru SMO  
JUDr. Petrem Pyšným, advokátem  
Ing. Arch. Cyril Vltavský, hlavní architekt SMO

a

zástupci společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. (AR)

~~XXXXXXXXXX~~ předseda představenstva

Mgr. Vladimír Uhde, advokát  
Mgr. Jan Petřík, advokát

1. Úvodem schůzky se rekapitulovaly závěry předchozího jednání, které se konalo za účasti pana primátora dne 2.8.2012.
2. Náměstek primátora sdělil, že od posledního setkání SMO nemá žádný konkrétní námět na urovnání sporu za pomoci realizace jiného projektu ve spolupráci s AR a vyzval zástupce AR, aby přednesli své případné náměty na to, jakým způsobem by podle nich mohlo dojít k mimosoudnímu vypořádání sporu.
3. Představitelé AR sdělili, že informaci o tom, že by měli na jednání přednést náměty na způsob alternativního vyřešení sporu, se dozvěděli až ze včerejšího dopisu představitelů SMO a že tedy žádný konkrétní návrh nemají. Nicméně konstatovali, že neznají strategické záměry SMO a že návrh, na jakém jiném projektu či projektech by mohla být zrealizována spolupráce strana a tím i vyřešen stávající spor, musí přijít od SMO. Jedině SMO totiž ví, o jaké projekty má zájem.
4. Současně pan Klán upozornil na skutečnost, že do projektu OC Ostravica investoval prostředky i zahraniční investor a že i vzhledem k jeho povinnostem spor řádně okomentovat v jeho finančních výkazech je nutné, aby se jednání rychle posunuly kupředu, resp. v případě nedohody aby došlo k uplatnění náhrady škody. Připomněl přitom, že jen tzv. skutečná škoda odpovídající dosud vynaloženým nákladům a výdajům AR do projektu OC Ostravica dosahuje téměř 300 mil. Kč a že na tyto náklady AR čerpal úvěr s tím, že pouze úroky z této částky dosahují 24 mil. Kč ročně. Vedle toho samozřejmě vznikla AR značná škoda v podobě ušlého zisku. Představitelé AR doplnili, že i když škoda byla způsobena především protiprávním postupem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (MOAP), odpovědnost za porušení smluv nese SMO a vůči němu je AR nucena škodu uplatňovat.
5. Následně se mezi právními zástupci obou stran obecně diskutovaly možné právní překážky a limity alternativního vyřešení sporu. Uzavřelo se, že obě strany mají zájem jen na řešení, které by z právního hlediska bylo bezchybné a že si dokáží představit, že se takové řešení v právní rovině podaří nalézt. Klíčovou otázkou zůstává, zda se podaří nalézt projekt či projekty (objekt, resp. objekty), na kterých by

mohli SMO a AR spolupracovat takovým způsobem a za takových podmínek, že by to umožnilo i mimosoudní řešení stávajícího sporu týkajícího se projektu OC Ostravica.

6. Náměstek primátora zmínil, že žádný takový projekt v tuto chvíli nezná, nicméně že celou záležitost projedná na poradě vedení SMO a že výsledek sdělí AR. Připomněl přitom, že SMO je v situaci, kdy řeší problém, jež má svůj původ v postupu MOAP a že nejde o první případ. Kvůli těmto zkušenostem již bylo SMO nuceno změnit statut SMO.
7. Následně se obecně diskutovaly možné projekty, které by teoreticky přicházely do úvahy jako základ pro spolupráci na mimosoudním vypořádání sporu. Při té příležitosti Mgr. Petřík zmínil, že v mezidobí obdržela AR rozklad ministryně kultury ve věci památkové ochrany objektů č.p. 241 na parc.č. 410/1 a č.p. 3099 na parc.č. 410/3, k.ú. Moravská Ostrava. Z něj vyplynulo, že památkově cennou a tedy chráněnou částí objektu je pouze uliční fronta objektu a že tedy smysluplné využití objektu v rámci jakéhokoli budoucího projektu v dané lokalitě není zásadně omezeno.
8. Představitelé AR navrhli, aby v případě, že vedení SMO bude mít zájem na pokračování v jednáních nad konkrétní podobou mimosoudního vypořádání sporu, SMO určilo jednu pověřenou osobu, se kterou by bylo možné se flexibilněji potkávat a rychleji tak posunout případná jednání kupředu. Toto bylo představiteli SMO uznáno za rozumný návrh.
9. Představitelé AR informovali zástupce SMO o tom, že v mezidobí pokračují práce na vyčíslení škod, které AR díky zmaření projektu v důsledku postupu Rady MOAP utrpěla. I s ohledem na existenci zahraničního investora je AR nucena v nejbližší době podniknout další kroky směřující k vymáhání náhrady způsobených škod. Toto představitelé SMO vzali na vědomí.
10. Závěrem představitelé AR zopakovali svou připravenost i nadále diskutovat smírné řešení sporu. Pan Klán zdůraznil, že v rámci minimalizace škod AR hodlají prodat nemovitosti, které jsou ve vlastnictví AR a které měly být zakomponovány do projektu OC Ostravica, a to zájemci s nejvyšší nabídkou. AR chce vystupovat vůči SMO vstřícně a je připravena se SMO přednostně jednat o prodeji těchto pozemků v rámci snahy o mimosoudní vyrovnání sporu tak, aby SMO neztratilo vliv nad využitím oblasti, v níž se nemovitosti nacházejí.
11. Náměstek primátora závěrem zopakoval, že stav celého případu projedná na poradě vedení SMO příští pondělí (17.9.2012) a že do středy (19.9.2012) bude informovat AR o rozhodnutí vedení SMO a o případných návrzích, jak pokračovat.

zaznamenal Vladimír Uhde, advokát

**Statutární město Ostrava**  
Zastupitelstvo města

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/353233 /12/LPO/

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a.s.

Dlouhá tř. 13

116 78 Praha 1

Vyřizuje: Mgr. Renata Kolková

Telefon: +420 599 44 20 43

Fax: +420 599 44 20 10

E-mail: rkolkova@ostrava.cz

Datum: 25.10.2012

Vážení,

dovoluji si Vám touto cestou oznámit, že na svém zasedání konaném dne 24.10.2012 se Zastupitelstvo statutárního města Ostrava zabývalo problematikou plnění závazků společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. z Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, uzavřené dne 29.5.2009 mezi společností AMÁDEUS REAL, a.s. a statutárním městem Ostrava, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.10.2009 (dále jen „Kupní smlouva a smlouva o předkupním právu“) a nabídkou koupě nemovitostí v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava ze dne 5.4.2012, učiněnou statutárnímu městu Ostrava ze strany společnosti AMÁDEUS REAL, a.s.

Dle statutárního města Ostrava není odstoupení společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. od Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva, provedené jejím dopisem ze dne 12.3.2012, právně platným a účinným úkonem, a to z důvodů, jež jsou popsány v dopise primátora statutárního města Ostrava ze dne 24. 4. 2012, jenž byl společnosti zaslán.

S ohledem na uvedené statutární město Ostrava vyzývá společnost AMÁDEUS REAL, a.s. k plnění závazků vyplývajících z Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu.

K nabídce společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. na odkup nemovitostí v k. ú. Moravská Ostrava, obce Ostrava dle nabídky ze dne 5.4.2012 uvádím, že statutární město Ostrava nemá záměr předmětné nemovitosti od společnosti do svého vlastnictví odkoupit.

S obsahem tohoto dopisu vyslovilo souhlas Zastupitelstvo statutárního města Ostrava svým usnesením 1316/ZM1014/19 ze dne 24.10.2012.

S pozdravem

Ing. Petr Kajnar



4  
1/1

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor. 632 663 944
Doslo: -2 -11- 2012 C. p.: 840/358/08/12	Zpracov. car
Přílohy: /	Ukl. znak. 52/1/115

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

Statutární město Ostrava  
magistrát – náměstek primátora  
Ing. Jiří Hrabina

ZPRACOV. 12/12	UGSLO 01 -11- 2012	Č. DOPOR. R
UKL. ZNAK 7.2	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ 2
SK. ZN. / LH 4170	C. p. 840/358/08/12	

LPO + OM (KOTIE)

K rukám: Ing. et Ing. Jiřího Srby,  
náměstka primátora

V Praze dne 29. října 2012

**Věc: Výzva k odkupu nemovitých kulturních památek a dalších nemovitostí**

Vážený pane inženýre,

obracíme se na Vás v návaznosti na naši předchozí komunikaci ve věci návrhu na odkoupení nemovitých kulturních památek a dalších nemovitostí získaných společností AMÁDEUS REAL, a.s. za účelem realizace dnes již ukončeného projektu OC Ostravica.

Odkup předmětných nemovitostí jsme Statutárnímu městu Ostrava nabídli v našich dopisech ze dne 5.4.2012 a 22.5.2012, kde byly tyto nemovitosti rovněž podrobně specifikovány.

Z Vašeho přípisů ze dne 3.5.2012 jsme vyrozuměli, že Statutární město Ostrava má o dané nemovitosti zájem, budou-li vyjasněny tam vznesené otázky týkající se kupní ceny nemovitostí. Tyto otázky jsme podrobně zodpověděli v našem dopisu ze dne 22.5.2012, kde bylo podrobně vysvětleno, že celková cena nemovitostí ve výši 157,587.387,- Kč, za kterou společnost AMÁDEUS REAL, a.s. nabídla nemovitosti Statutárnímu městu Ostrava, plně odpovídá pořizovacím nákladům na tyto nemovitosti. Zároveň jsme Statutární město Ostrava informovali, že Ministerstvo kultury nabídku na odkup nemovitostí odmítlo a nic tak nebrání jejich nabytí ze strany Statutárního města Ostrava. Taktéž jsme zopakovali svou nabídku na prodej dotčených nemovitostí. Na tuto naši odpověď a nabídku jsme však z Vaší strany již nezaznamenali žádnou další reakci.

S ohledem na výše uvedené společnost AMÁDEUS REAL, a.s. tímto opakuje svou nabídku na prodej všech zmiňovaných nemovitostí Statutárnímu městu Ostrava, a to za celkovou kupní cenu ve výši 157.587.378,- Kč (slovy: sto padesát sedm miliónů pět set osmdesát sedm tisíc tři sta sedmdesát osm korun českých).

Prosíme o sdělení, zda Statutární město Ostrava hodlá od naší společnosti předmětné Nemovitosti odkoupit. Vezměte však, prosím, na vědomí, že nebude-li naše nabídka ze strany Statutárního města Ostrava reflektována do 30. 11. 2012, budou nemovitosti prodány ve veřejné dražbě, která je v současné době připravována.

V případě jakýchkoliv dotazů k výše uvedenému nás neváhejte kontaktovat.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.

~~XXXXXXXXXXXX~~  
člen představenstva



Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA		C. o.p.
magistrát - kancelář primátora		
Došlo	29. 11. 2012	Zprac.
Č. j.	SMO/393398/12	Ukl.zn.
Přílohy	2	572

Praha | Bratislava | Moskva

Digitálně podepsáno

Jméno: [redacted]  
Datum: 28.11.2012 17:22:46

V Praze dne 28. listopadu 2012

K rukám: pana Ing. Petra Kajnara, primátora

Věc: OC Ostravica / Odpověď na Váš dopis z 25.10.2012

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní	Č. dopor.
Došlo: 13-12-2012	Zpracov.
Č. j.: SMO/393398/12	Ukl. znak
Přílohy: 1/2	52/1/115

Vážený pane primátore,

rádi bychom Vám oznámili, že jsme převzali právní zastoupení společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 27241131, se sídlem Dlouhá 13, 116 78 Praha 1 (dále jen „AMÁDEUS REAL“ nebo „Klient“), ve věci jejích vztahů se statutárním městem Ostrava (dále jen „SMO“). Tyto vztahy souvisejí s Kupní smlouvou a smlouvou o předkupním právu uzavřenou dne 29.5.2009 mezi Klientem a SMO a navazující přípravou realizace a ukončením projektu obchodního centra „Ostravica“ (dále jen „Smlouva“ a „Projekt“).

V zastoupení našeho Klienta tímto reagujeme na Váš dopis ze dne 25.10.2012. Tímto dopisem jste zopakoval, že SMO nepovažuje odstoupení našeho Klienta od Smlouvy za platné a vyzval jste jej k plnění závazků ze Smlouvy. Zároveň jste společnost AMÁDEUS REAL informoval o tom, že zastupitelstvo SMO odmítlo její nabídku ze dne 5.4.2012 na odkup nemovitostí v k.ú. Moravská Ostrava, které měly tvořit součást Projektu.

Bohužel jsme nuceni konstatovat, že přístup SMO tak, jak vyplývá z Vašeho dopisu, nás i našeho Klienta velmi zklamal.

Není třeba opakovat, že to bylo SMO, kdo podstatným způsobem porušil Smlouvu a zapříčinil tak faktické i právní zmaření realizace Projektu. Když ani přes opakované výzvy našeho Klienta nedošlo k nápravě, byla společnost AMÁDEUS REAL nucena od Smlouvy odstoupit dopisem ze dne 12.3.2012. Odstoupení našeho Klienta od Smlouvy je přitom platným a účinným právním úkonem, jak již bylo podrobně vysvětleno v rámci předchozí komunikace (viz zejména dopis našeho Klienta ze dne 16.5.2012), na kterou v této souvislosti odkazujeme.

V důsledku protiprávního jednání SMO, včetně navazujících mediálních výroků jeho představitelů namířených jak proti Projektu, tak i samotné společnosti AMÁDEUS REAL, došlo, mimo jiné, k zastavení financování Projektu ze strany financující banky, k odstoupení budoucích nájemců nebytových prostor v Projektu od dalších jednání o nájmu a k ukončení dosavadních vztahů s těmito obchodními partnery.

-1-

Konečným důsledkem protiprávního jednání SMO tak byl vznik rozsáhlé škody ve sféře společnosti AMÁDEUS REAL. Tato škoda byla za pomoci posudku nezávislého znaleckého ústavu vyčíslena v minimální celkové částce 1.580.615.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set osmdesát milionů šest set patnáct tisíc korun českých). Skutečná škoda přitom činí 277.816.000,- Kč z této částky a zahrnuje rovněž dílčí splátky části kupní ceny nemovitostí ve výši 54.002.049,40 Kč, které náš Klient na základě dnes již zaniklé Smlouvy SMO uhradil a které našemu Klientovi ze strany SMO dosud nebyly vráceny. Ušlý zisk společnosti AMÁDEUS REAL pak znalecký ústav vyčísлил v minimální hodnotě 1.302.799.000,- Kč.

Navzdory rozsáhlým škodám vzniklým našemu Klientovi protiprávním jednáním SMO se náš Klient v dobré víře pokusil nastalou situaci řešit při společných jednáních se zástupci města. Na těchto jednáních konaných ve dnech 2.8.2012 a 11.9.2012 nejenže Klient vysvětlil důvody, pro které již nelze Projekt realizovat, ale obě strany zároveň deklarovaly svůj zájem nalézt smírné řešení situace, které by zajistilo reparace škody způsobené našemu Klientovi, a to např. na bázi vzájemné spolupráce na jiných projektech.

Jestliže v návaznosti na shora uvedené nyní vyzýváte společnost AMÁDEUS REAL k plnění Smlouvy, Váš postoj a Vaše dosavadní jednání nutně vzbuzují rozpaky. Tuto výzvu činíte, ačkoliv je Vám známo, že s ohledem na zmaření Projektu ze strany SMO a navazující události, zejména zánik Smlouvy v důsledku odstoupení našeho Klienta, již plnění Smlouvy není právně ani fakticky možné. Tato skutečnost i další okolnosti případu byly ostatně diskutovány a SMO vysvětleny na výše zmíněných společných jednáních.

Současný postoj SMO lze proto chápat jediné tak, že dosavadní jednání byla ze strany SMO pouze snahou o oddálení okamžiku, kdy SMO bude muset dostát své odpovědnosti za zmaření Projektu a že SMO nemá zájem nadále jednat se společností AMÁDEUS REAL o alternativním řešení reparace způsobených škod. Náš Klient proto nemá jinou možnost, než uplatnit vůči SMO nárok na náhradu výše zmíněné škody, za kterou SMO plně zodpovídá, a to přesto, že náš Klient od počátku preferoval smírné řešení věci.

S ohledem na shora uvedené tímto SMO v zastoupení našeho Klienta vyzýváme k nahrazení jím způsobené škody v celkové výši 1.580.615.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set osmdesát milionů šest set patnáct tisíc korun českých), a to ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy. Uvedenou částku v dané lhůtě bezhotovostně převed'te na bankovní účet našeho Klienta, č.ú.: 19-1422690237/0100 vedený u Komerční banky, a.s. Nebude-li uvedená částka ve stanovené lhůtě společností AMÁDEUS REAL uhrazena, nezbude našemu Klientovi, než se náhrady způsobené škody domáhat soudně.

Závěrem bychom Vás, v reakci na Vaše sdělení, že SMO nehodlá odkoupit nemovitosti situované v katastrálním území Moravská Ostrava specifikované v nabídce našeho Klienta ze dne 5.4.2012, rádi informovali, že dotčené nemovitosti budou v rámci minimalizace škod našeho Klienta prodány v dražbě připravované realitní a aukční agenturou GAVLAS.

V případě jakýchkoliv dotazů k výše uvedenému nás neváhejte kontaktovat.

S pozdravem,

BBH, advokátní kancelář, v.o.s.

██████████, společník,

██████████, advokát

*Příloha: plná moc*

Cc. ██████████, advokát



**Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji pod pořadovým číslem **41501226-117027-121127144751**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **1** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Ověřující osoba: [REDACTED]

Vystavil: [REDACTED], advokát

**V Praze dne 27.11.2012**



41501226-117027-121127144751



STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora		Č. dop.
Došlo	- 7. 03. 2013	Zprac.
Č. j.	SMO/081809/13	Ukl. znak
Přílohy	1	57A

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 Ostrava

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor legislativní a právní		Č. dopor.
Došlo:	11 -03- 2013	Zpracov.
Č. j.:	SMO/081809/13	Ukl. znak
Přílohy:	1/2	527/13

V Praze dne 28. února 2013

Spis V3368

K rukám Ing. Petr Kajnar, primátor

Věc: Reakce na „upomínku“ ze dne 12.2.2013

Vážený pane primátore,

v příloze si Vám dovoluji zaslat kopii dopisu ve výše uvedené věci.

V případě jakýchkoli dotazů, návrhů či připomínek se na nás neváhejte kdykoliv obrátit.

S pozdravem

asistentka  
BBH, advokátní kancelář, v.o.s.

Příloha

**Statutární město Ostrava**

Prokešovo náměstí 8

729 30 Ostrava

V Praze dne 28.února 2013

K rukám: Ing. Josefa Kavaly, vedoucího majetkového odboru

**Věc: Reakce na „upomínku“ ze dne 12.2.2013**

Vážený pane inženýre,

reagujeme tímto v zastoupení našeho klienta, společnosti AMÁDEUS REAL, a.s., IČ: 27241131 (dále jen „Klient“), na Vaši „upomínku“ ze dne 12.2.2013, č.j. SMO/052994/13/MJ/Tvr, kterou jste našemu Klientovi adresoval jménem statutárního města Ostrava (dále jen „SMO“).

Ve své upomínce uvádíte, že na základě Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ev.č. 1625/2009/LPO, uzavřené mezi SMO a naším Klientem dne 29.5.2009 (dále jen „Smlouva“), měl náš Klient do 31.1.2013 uhradit splátku kupní ceny ve výši 4,154.003,80 Kč. S ohledem na to, že se tak dosud nestalo, požádal jste našeho Klienta o úhradu zmíněné částky a zároveň jste našeho Klienta upozornil na domnělou smluvní pokutu za prodlení s úhradou splátky kupní ceny, která měla ke dni odeslání Vaší „upomínky“ dosáhnout výše 120.000,- Kč a dále možnost SMO od Smlouvy odstoupit.

Jak je Vám jistě známo, Smlouva byla v návaznosti na její porušení ze strany SMO, v důsledku něhož došlo ke zmaření jejího účelu, ukončena odstoupením našeho Klienta ze dne 12.3.2012. S ohledem na zánik Smlouvy před více než 11 měsíci je z povahy věci vyloučeno, aby náš Klient byl v prodlení s placením kupní ceny dle Smlouvy, natož aby SMO v této souvislosti vznikl nárok na smluvní pokutu. Ze stejného důvodu nemůže SMO od již neexistující Smlouvy odstoupit.

Připomínáme, že je to naopak SMO, kdo je ve značném prodlení s plněním svých závazků vůči našemu Klientovi. SMO je v prodlení s vrácením naším Klientem uhrazených splátek kupní ceny v celkové výši 54,149.518,96 Kč a náhradou škody ve výši přesahující 1,5 mld. Kč. K vrácení Klientem zaplacených splátek kupní ceny bylo přitom SMO vyzváno již dopisem našeho Klienta ze dne 12.3.2012 a k náhradě způsobené škody naším dopisem ze dne 28.11.2012. V zastoupení našeho Klienta Vás proto opětovně žádáme o bezodkladnou úhradu dlužných částek na účet našeho klienta č. 19-1422690237/0100 vedený u Komerční banky, a.s.

Závěrem bychom Vás jménem našeho Klienta rádi požádali, abyste veškerou komunikaci ve věci Smlouvy napříště směřovali k našim rukám jakožto právním zástupcům Klienta v dané věci.

S pozdravem,



BBH, advokátní kancelář, v.o.s.

██████████, advokát

Cc: Ing Petr Kajnar, primátor SMO

DS

**Statutární město Ostrava**  
magistrát

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/052994/13/MJ/Tvr

Sp. zn.:

AMÁDEUS REAL, a.s.  
Dlouhá 13  
116 78 Praha

Vyřizuje: Ing. Tvrdoňová  
Telefon: +420 599 443227

Fax:

E-mail: itvrdonova@ostrava.cz

Datum: 12.02.2013

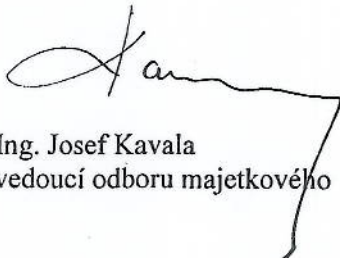
**Upomínka**

Na základě Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu ev.č. 1625/2009/LPO, uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a vámi dne 29.5.2009, ve znění dodatku č. 1, máte hradit část kupní ceny ve výši 4.154.003,80 Kč nejpozději do 31.1. příslušného kalendářního roku (čl. IV. odst. 2b). Uhrazením části kupní ceny se rozumí připsání částky na účet prodávajícího.

**Jelikož část kupní ceny za rok 2013 ve výši 4.154.003,80 Kč nebyla do dnešního dne připsána na účet statutárního města Ostravy, žádáme vás o její úhradu a to do 15 dnů ode dne doručení této upomínky na níže uvedený účet, VS 4280100203.**

Upozorňujeme vás, že není-li jakákoliv část kupní ceny uhrazena dle smlouvy, máte povinnost uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení a v případě prodlení delším než 20 dnů má prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit (čl. IV. odst. 3 smlouvy). K dnešnímu dni je smluvní pokuta již ve výši 120.000,- Kč.

**bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava  
č. účtu: 19-1649297309/0800**



Ing. Josef Kavala  
vedoucí odboru majetkového