

Vážený pan

Primátor
Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

V Praze dne 22. října 2021

Žádost o podporu v rámci realizace výstavby areálu OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK

Vážený pane primátore,

v souvislosti s postupnou realizací areálu OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK směřující k prodeji vybranému investorovi, si Vás jako statutární zástupce jednotlivých projektových společností realizující příslušné haly v rámci zmíněného areálu dovoluji požádat o projednání následujících záležitostí:

1. Dne 6. 10. 2021 byla zaslána oficiální žádost Statutárnímu městu Ostrava (SMO) k vyslovení souhlasu se zřízením zástavního práva a se zřízením zákazů zcizení a zatížení ve prospěch společnosti [REDACTED] jako agenta pro zajištění k zajištění úvěru, který by měl být poskytnutý ze strany více věřitelů (v podrobnostech viz zasláná žádost).

Nad rámec informací poskytnutých v předmětné žádosti doplňuji následující informace. Úvěr bude poskytovat skupina zahraničních věřitelů (syndikát/klub bank). Úvěrová a zajišťovací dokumentace bude uzavřena mezi kupujícím (nastávajícím společníkem OAMP Hall 3 s.r.o.) a klubem bank, jež bude zastoupen renomovanou bankou [REDACTED] tzv. „leading bank“. Zajišťovací dokumentace se bude řídit právem České republiky a úvěrová dokumentace právem Velké Británie. Případy porušení podmínek úvěru řeší [REDACTED]. Pokud by došlo ke zesplatnění úvěru a následně i k prodeji zástavy, bude tento proces z pověření věřitelů zajišťovat právě agent pro zajištění společnost [REDACTED]. Mezi [REDACTED] a věřiteli (klub bank) je uzavřena standardní Security Agent Agreement.

[REDACTED] je tedy agentem pro zajištění, je odpovědný za správu zajištění, a to v případě kdy je více než jeden věřitel. Věřitelé, kteří financování poskytují, si obvykle zvolí společného zástupce, kdy jeho činnost je stanovena mj. i zákonem. Jedná se o mezinárodně uznávaný institut, který má za cíl mitigovat rizika na stranách věřitelů i dlužníka, jelikož je zcela jasné, kdo uplatňuje zajištění v případě porušení úvěrových podmínek a uspokojování ze zástavy.

Účelem úvěru je refinancování vlastních prostředků budoucího vlastníka, jež vynaložil pro akvizici společnosti OAMP Hall 3 s.r.o. (OH3), včetně následného financování činnosti akvírované společnosti, což zcela jistě bude vést i k rozvoji celého logistického areálu OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK.

[REDACTED]

Společnost [REDACTED] není jakkoliv propojená se skupinou OAMP a nemá tudíž ani žádný vztah ke společnosti OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK s.r.o. (OAMP), která realizuje výstavbu Terminálu kombinované dopravy (TKD). V souvislosti s prodejem podílu v OH3 bude moci [REDACTED] ze získaných finančních prostředků financovat jako společník OAMP další výstavbu TKD.

V rámci OH3 je již výstavba dokončena a je získáno pravomocné povolení k užívání, není tudíž nutné jakoukoliv výstavbu již financovat, naopak nyní bude financována právě činnost společnosti po dokončení developerské části.

2. Uzavření dodatku ke kupním smlouvám uzavřeným mezi SMO a OAMP Hall 2 s.r.o. ze dne 19. 12. 2019, č. 3586/2019/MJ, ve znění dodatku č. 1 a SMO a OAMP Hall 4 s.r.o. ze 19. 12. 2019, č. 3588/2019/MJ, ve znění dodatku č. 1.

Předmětem dodatku by měla být úprava čl. 10.6. a 10.7., a to v duchu rozšíření výjimky ze zákazu zcizení a zatížení pro financující banku/instituci tak, aby mohlo dojít k zápisu zástavního práva (včetně zákazu zcizení a zatížení) pro financující banku/instituci i v případě refinancování developerského či jiného úvěru ze strany vlastníka pozemků, jehož součástí je stavba logistické haly, či financování podnikatelské činnosti společnosti vlastníci tyto pozemky.


Pro SMO tato úprava neznamena zhoršení jeho právního postavení, neboť došlo ke splnění všech podmínek, jimiž byly společnosti v rámci realizace svého stavebního záměru na pozemcích nabývaných od SMO vázány. Důvodem je skutečnost, že ustanovení o limitaci zástavního práva velmi zásadně komplikuje a ohrožuje provoz těchto společností.

3. Uzavření dodatku č. 6 ke Smlouvě o Budoucích smlouvách o koupi pozemků ze dne 25. 2. 2009 ve znění Dodatků č. 1 – 5 uzavřenou mezi SMO a OAMP Hall 5 s.r.o. (OH5) ve vztahu k příslušným pozemkům, na nichž by měla být v areálu OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK realizována stavba poslední doposud nerealizované haly, a to v rámci IV. etapy.

Předmětem dodatku č. 6 by měly být následující změny:

- posunutí nastaveného termínu pro zaslání výzvy ze strany OH5 jako budoucího kupujícího ke koupi pozemků z nyní uvedeného termínu 31. 12. 2021 na 31. 12. 2026;
- posunutí harmonogramu pro dokončení a kolaudaci haly 5 v rámci IV. etapy na pozemcích ve vlastnictví SMO, které bude nabývat OH5, a to k datu 31. 12. 2026;
- prodloužení práva stavby ve prospěch OH5 do 31. 12. 2026.

Požadované změny vyplývají z objektivní skutečnosti stavu na trhu s nájemci a investory, přímo ovlivněné pandemií Covid-19 a s tím související posunutí realizace TKD do poloviny roku 2022. Výstavba haly o výměře 97 000 m² vyžaduje získání relevantního nájemce, resp. investora a představuje celkovou investici minimálně ve výši 1,5 mld. Kč. Období pro přípravu a realizaci výstavby tak rozlehlé haly včetně související infrastruktury a získání povolení k užívání, bude časově náročnější než v případě dosud realizované výstavby.



Dovoluji si Vás rovněž informovat o souvisejících věcech, které jsou již v procesu ve spolupráci s majetkovým odborem SMO a které s Průmyslovou zónou Ostrava - Mošnov rovněž souvisí:

- byla podána žádost o udělení souhlasu SMO se zcizením pozemků p. p. č. 1331/20, 1332/43, 1332/54, 1334/6, 1335/42, 1336/14, 1336/18, 1339/55, 1340/124, 1366/38 v k. ú. Mošnov, obec Mošnov, nyní ve vlastnictví společnosti OAMP Hall 2 s.r.o., společnosti OAMP, neboť na něm má dojít k realizaci inženýrských sítí v rámci stavby TKD, které jsou nezbytné pro budoucí provoz TKD;
- byla podána žádost o udělení souhlasu SMO se zcizením pozemku parc. č. 1122/99 v k. ú. Sedlnice, obec Sedlnice, nyní ve vlastnictví společnosti OAMP Hall 3 s.r.o., společnosti OAMP, neboť na něm má dojít k realizaci objektu SO 22, který bude součástí TKD a který bude sloužit jako sklad náhradních dílů nakladačů;
- v souladu s čl. XI. odst. 11.1 Smlouvy o Budoucích smlouvách o koupi pozemků ze dne 25. 2. 2009 ve znění Dodatků č. 1 - 5 uzavřenou mezi SMO a OAMP byla zaslána výzva k uzavření kupní smlouvy na pozemky, na nichž se realizuje TKD, neboť došlo k nabytí právní moci stavebního povolení, svěřící OAMP, kterým je povolena realizace TKD, když návrh smlouvy se již ze strany SMO připomínkuje;
- výmaz práva stavby ve prospěch OAMP Hall 1 s.r.o. (OH1) na pozemcích ve vlastnictví SMO, na nichž se v současné době realizuje výstavba TKD, když důvodem je skutečnost, že OH1 již vlastní veškeré pozemky, na nichž stojí hala 1 a nacházejí se všechny zpevněné plochy a související zeleň patřící k hale 1, a tudíž právo stavby, které bylo v roce 2019 sjednáno ve větším rozsahu, než jak byl následně areál rozdělen na jednotlivá SPV, je již nadbytečné;
- uzavření smluv na zřízení služebností inženýrské sítě ve prospěch SMO;
- podání návrhu na vklad vlastnického práva na základě uzavřené kupní smlouvy, když kupní cena byla již ze strany OAMP uhrazena.

Výše uvedené požadavky a možnosti jejich řešení jsem s Vámi či Vašimi kolegy připraven projednat osobně. Vzhledem k pokročilé fázi jednání s budoucím kupujícím areálu OAMP jsme se dostali do časové tísně, která přímo negativně ovlivňuje pokračování výstavby TKD.

Děkuji předem za Vaši ochotu a zůstávám s pozdravem


předseda představenstva
