|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| DNE 22.1.2019 |
|  |
| **Thermal pasohlávky a.s.****a****RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s.** |
|  | kupní smlouva |  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| **ObSah** |
| **článek** | **strana** |

1. definice 1

2. převod Nemovitostí 6

3. Kupní cena 8

4. předání nemovitostí 9

5. Vznik Věcných břemen na Nemovitostech 9

6. Vklad do katastru nemovitostí 14

7. Využití Nemovitostí a zajištovací opatření 15

8. Další závazky Kupujícího 18

9. prohlášení a záruky kupujícího 20

10. odstoupení od smlouvy 22

11. právo Prodávajícího konat 23

12. DORUČOVÁNÍ 23

13. ODDĚLITELNOST 24

14. Postoupení Smlouvy 25

15. započtení 25

16. Výklad smlouvy 25

17. Náhrada Újmy 26

18. Závěrečná ustanovení 26

**TATO kupní SMLOUVA** (tato "**Smlouva**") byla uzavřena

**MEZI**:

1. **Thermal Pasohlávky a.s.**, IČO: 277 14 608, DIČ: CZ27714608, se sídlem Pasohlávky 1, Pasohlávky, PSČ 691 22, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4822, zastoupená Ing. Martinem Itterheimem a JUDr. Jiřím Olivou (dále jen "**Prodávající**"); a
2. **RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s.**, IČO 06304737, DIČ: CZ06304737, se sídlem Husova 240/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, údaje o zápisu ve veřejném rejstříku: B 22725 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupený Jie XU, členem statutárního orgánu (dále jen "**Kupující**"),

(Prodávající a Kupujícího dále společně jen jako "**Strany**", samostatně též jako "**Strana**").

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE**:

1. Prodávající je vlastníkem Nemovitostí (jak je tento pojem definován níže).
2. Prodávající vyhlásil dne 1.8. 2018 nabídkové řízení na prodej Nemovitostí (dále jen "**Nabídkové řízení**").
3. Prodávající si přeje vlastnické právo k Nemovitostem převést na Kupujícího za podmínek této Smlouvy.
4. Na základě této Smlouvy dochází rovněž ke vzniku práv Prodávajícího odpovídajících Věcným břemenům (jak je tento pojem definován níže), a to za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
5. Nemovitosti jsou prodávány za účelem vybudování lázeňské a rekreační zóny za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.

**BYLO DOHODNUTO** následující:

# definice

## V této Smlouvě:

"**Bankovní záruka**" znamená neodvolatelnou bankovní záruku vystavenou ze strany banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. mající oprávnění k poskytování bankovních služeb vydané na základě právních předpisů některého z členských států Evropské Unie nebo Velké Británie a Švýcarska, ve výši 100,000,000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) zajišťující úhradu smluvní pokuty dle Odstavce 7.6. této Smlouvy;

"**Bankovní účet Prodávajícího**" znamená bankovní účet Prodávajícího č. **5430472/0800** vedený u České spořitelny;

"**Cyklostezka**" znamená stavbu s názvem: Cyklostezka k ATC Merkur, která je ve vlastnictví Obce Pasohlávky a nachází se mimo jiného na pozemku parc. č. 3163/595, v kat. území Mušov, a to v části specifikované pro vymezení věcného břemene v geometrickém plánu č. 666-188/2018, úředně ověřeným dne 29.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou, a „**Propojovací komunikace“** znamená propojovací komunikaci k této Cyklostezce, které vede přes pozemek parc. č. 3163/595 v katastrálním území Mušov, v části specifikované v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene, a to v geometrickém plánu č. 668-252/2018, úředně ověřeném dne 7.2.2018, Ing. Martinem Šklíbou Geometrické plány jsou součástí **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy;

"**Daň z nabytí nemovité věci**" má význam uvedený v Odstavci 3.7 této Smlouvy;

"**Den předání**" se uskuteční nejpozději do 3 Pracovních dnů po dni, kdy prodávajícímu bude uhrazena (připsána) celá výše kupní ceny, popřípadě jiný den dohodnutý mezi Stranami v písemné formě;

"**DPH**" znamená aplikovatelnou daň z přidané hodnoty uplatňovanou v souladu s příslušnými právními předpisy;

"**Inženýrské sítě**" znamená liniové stavby vybudované na Nemovitostech ze strany Prodávajícího, zejména inženýrské sítě vodovodu pitné vody, vedení nízkého napětí, kanalizace atd. tak, jak jsou specifikovány dále v Odstavci 5.1 (včetně Odstavců 5.1.1 až 5.1.6) této Smlouvy;

"**Jistota**" znamená částku ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), kterou složil Kupující Prodávajícímu k zajištění práv a povinností vyplývajících Kupujícímu vůči Prodávajícímu z jeho účasti v Nabídkovém řízení, jakož i ze vztahu zakládaného mezi Kupujícím a Prodávajícím touto Smlouvou;

"**Kanalizace**" znamená stavbu kanalizace, která je ve vlastnictví Obce Pasohlávky a která vede mimo jiného přes pozemek parc. č. 3163/595, 3163/596 v katastrálním území Mušov, v části specifikované  pro účely vymezení věcného břemene v geometrickém plánu č. 667-188/2018, úředně ověřeném dne 30.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou, a přes pozemek parc. č. 5767, v katastrálním území Pasohlávky, v části specifikované pro účely vymezení věcného břemene v geometrickém plánu č. 856-187/2018, úředně ověřeném dne 28.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou. Geometrické plány jsou součástí **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy;

"**Katastr nemovitostí**" znamená katastr nemovitostí České republiky;

"**Katastrální úřad**" znamená katastrální úřad České republiky příslušný k rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do Katastru nemovitostí a/nebo k rozhodnutí o povolení vkladu Věcných břemen k Nemovitostem;

"**Kupní cena**" znamená celkovou souhrnnou kupní cenu za všechny Nemovitosti;

"**Kupující**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních této Smlouvy;

"**Lázeňská a rekreační zóna**" znamená zařízení:

1. vybudované v souladu s obecně závaznými právními předpisy, touto Smlouvou, Územním plánem a v rámci limitů stanovených Územní studií; a současně
2. zahrnující Lázeňský dům.

"**Lázeňský dům**" znamená přírodní léčebné lázně ve smyslu ustanovení § 25 odst. 1 Lázeňského zákona s ubytovací kapacitou alespoň 150 lůžek, které poskytují komplexní lázeňskou léčebně rehabilitační péči ve smyslu ustanovení § 33 odst. 4 Zákona o veřejném zdravotním pojištění. Lázeňský dům je součástí Lázeňské a rekreační zóny;

"**Lázeňský zákon**" znamená zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně obecně závazný právní předpis tento zákon nahrazující;

"**Nabídkové řízení**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních této Smlouvy;

"**Návrh na vklad**" znamená návrh na (i) vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do Katastru nemovitostí; (ii) na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům na Nemovitostech do Katastru nemovitostí; a (iii) vklad souvisejících práv výslovně uvedených v článku 7.8 až 7.10 této Smlouvy;

"**Nemovitosti**" má význam uvedený v Odstavci 2.1 této Smlouvy;

"**Občanský soudní řád**" znamená zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů;

"**Občanský zákoník**" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

"**Obec Pasohlávky**" znamená Obec Pasohlávky, IČO: 00283461, se sídlem Pasohlávky 1, Pasohlávky, PSČ 691 22;

"**Obecné informace pro investory**" znamená základní přehled informací na území, kde se nacházejí Nemovitosti; Obecné informace pro investory tvoří **Přílohu 7** (*Obecné informace pro investory*) této Smlouvy;

"**Oznámení**" znamená jakékoli oznámení, žádost či jiné sdělení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní;

"**Podmínky Nabídkového řízení**" znamená podmínky výběru vážného zájemce o koupi Nemovitostí, které upravují postup při výběru tohoto zájemce a způsob jednání o obsahu této Smlouvy, vyhlášené ze strany Prodávajícího;

"**Pracovní den**" znamená den nespadající na sobotu a/nebo neděli, který není ani státem uznaným svátkem či jiným státem uznaným dnem pracovního volna v České republice, ve kterém banky v České republice poskytují běžné služby veřejnosti;

"**Prodávající**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních této Smlouvy;

"**Prohlášení a záruky Kupujícího**" znamená prohlášení, ujištění a záruky Kupujícího uvedená v Článku 9 (*Prohlášení a záruky Kupujícího*) této Smlouvy;

"**ROP**" znamená Regionální radu regionu soudržnosti Jihovýchod, IČO: 75 08 22 41, se sídlem Kounicova 13, Brno, PSČ 602 00;

"**Rozhodnutí**" znamená rozsudek, usnesení, nález či jiné rozhodnutí soudu, rozhodce nebo jiného soudního či správního orgánu;

"**Smlouva**" znamená tuto smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitostem včetně veškerých jejích Příloh a Dodatků;

"**Smlouva o Jistotě**" znamená smlouvu o složení a užití Jistoty uzavřenou mezi Prodávajícím a Kupujícím před podpisem této Smlouvy;

"**Smlouva o poskytnutí dotace**" znamená smlouvu o poskytnutí dotace z Regionálního operačního programu NUTS 2 Jihovýchod uzavřená mezi Prodávajícím a ROP dne 12. 6. 2013;

"**Smlouva o Úschově**" znamená smlouvu o Úschově uzavřenou mezi Stranami a Správcem dne 18.12. 2018, případně jiný dokument vystavený Správcem se souhlasem Stran, jehož předmětem je zejména správa Kupní ceny (zbývající části Kupní ceny po započtení Jistoty uhrazené Kupujícím Prodávajícímu) Správcem a podmínky její výplaty Prodávajícímu;

"**Správce**" znamená notáře nebo banku vybranou ze strany Prodávajícího před podpisem této Smlouvy, mezi nímž, Prodávajícím a Kupujícím byla uzavřena Smlouva o Úschově;

"**Stavební zákon**“ znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně obecně závazný právní předpis tento zákon nahrazující;

"**Strany**" má význam uvedený v Úvodních ustanoveních této Smlouvy;

"**Trestní zákoník**" znamená zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

"**Úschova**" znamená úschovu Kupní ceny (respektive zbývající části Kupní ceny po započtení Jistoty uhrazené ze strany Kupujícího Prodávajícímu před podpisem této Smlouvy) u Správce na základě Smlouvy o Úschově;

"**Územní plán**" znamená územní plán platný a účinný ke dni 19.1.2018, který tvoří **Přílohu 8** (*Územní plán*) této Smlouvy;

"**Územní studie**" znamená územní studii, která tvoří **Přílohu 9** (*Územní studie*) této Smlouvy;

"**Věcná břemena**" má význam uvedený v Odstavci 5.1 této Smlouvy;

"**Věcná břemena Obce**" znamená věcná břemena ve prospěch Obce Pasohlávky týkající se Cyklostezky, Propojovací komunikace a Kanalizace. Tedy věcné břemeno týkající se Cyklostezky k tíži pozemku parc. č. 3163/595, v kat. území Mušov, a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu č. 666-188/2018, úředně ověřeném dne 29.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou, a dále věcné břemeno týkající se Propojovací komunikace k tíži pozemku parc. č. 3163/595 v katastrálním území Mušov, a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu č. 668-252/2018, úředně ověřeném dne 7.2.2018, Ing. Martinem Šklíbou a věcné břemeno týkající se Kanalizace, k tíži pozemku parc. č. 3163/595, 3163/596 v katastrálním území Mušov, a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu č. 667-188/2018, úředně ověřeném dne 30.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou a dále k tíži pozemku parc. č. 5767, v katastrálním území Pasohlávky, a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu č. 856-187/2018, úředně ověřeným dne 28.1.2018, Ing. Kateřinou Skalickou**.**  Věcná břemena Obce spočívají zejména ve služebnostech obsahujících právo oprávněných osob zřídit, provozovat a užívat Cyklostezku, Propojovací komunikaci a Kanalizaci; právo volného přístupu, tedy vstupu a vjezdu na povinné pozemky a dále právo provádět zemní, stavební a další práce na povinných pozemcích zejména za účelem provozu, oprav, údržby, modernizace a obnovy výše uvedených staveb, jejichž zřízení a provoz tato věcná břemena svědčí, a to na dobu neurčitou;

"**Zatížení Nemovitostí**" znamená (i) veškerá zástavní nebo podzástavní práva, služebnosti, reálná břemena, předkupní práva, práva stavby, budoucí výměnek, nájemní práva, pacht či jakákoliv jiná práva třetích osob (ať věcné nebo smluvní povahy, včetně práv budoucích či podmíněných), jakákoli přednostní práva, výhrady, zákazy zcizení nebo zatížení a jakákoliv jiná omezení dispozičního práva týkající se Nemovitostí (nebo jejich části) anebo příslušenství; (ii) infrastruktura popř. jiná zařízení umístěná pod/nad Nemovitostmi; (iii) znečištění Nemovitostí ve smyslu právních předpisů na ochranu životního prostředí; a (iv) probíhající soudní, správní či rozhodčí řízení týkající se Nemovitostí (nebo jejich části) či jejich příslušenství a/nebo hrozba takového řízení; uvedená v **Příloze 1** (*Zatížení Nemovitostí*) této Smlouvy a Zatížení vyplývající z výpisu z Katastru nemovitostí, který tvoří **Přílohu 2** (*Výpis z Katastru nemovitostí*) této Smlouvy;

"**Zákon o Dani z nabytí nemovité věci**" má význam uvedený v Odstavci 3.7 této Smlouvy;

"**Zákon o registru smluv**" znamená zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů;

"**Zákon o trestní odpovědnosti právnických osob**" znamená zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů;

"**Zákon o veřejném zdravotním pojištění**" znamená zákon č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně obecně závazný právní předpis tento zákon nahrazující.

## Pokud z kontextu této Smlouvy jednoznačně neplyne něco jiného:

### nadpisy slouží pouze pro snazší orientaci a při výkladu této Smlouvy se k nim nepřihlíží;

### slova použitá v jednotném čísle zahrnují i číslo množné a naopak a slova vyjadřující určitý rod zahrnují i ostatní rody;

### odkazy na "osobu" zahrnují i právnické osoby a sdružení osob bez právní subjektivity a určitá osoba zahrnuje její právní nástupce a přípustné postupníky;

### odkazy na Články, Úvodní ustanovení, Přílohy a Dodatky jsou odkazy na články, úvodní ustanovení, přílohy a dodatky této Smlouvy;

### veškeré pojmy použité v této Smlouvě budou vykládány podle jejich obvyklého významu; a

### "zaviněné porušení" určité povinnosti bude vykládáno ve smyslu ustanovení § 15 a 16 Trestního zákoníku.

## Nevyplývá-li z kontextu této Smlouvy něco jiného, výraz:

### "právní řízení" znamená jakoukoli podanou žalobu, rozhodčí řízení, audit, soudní řízení, správní řízení nebo trestní řízení;

### "náležitým způsobem" znamená činnost provedenou s nejvyšší možnou péčí a současně s maximálním úsilím, které lze na Straně za daných okolností požadovat;

### "hrozit" (resp. jeho odvozené tvary) ve vztahu k existenci či výskytu určité skutečnosti znamená jakýkoli požadavek nebo vyjádření (učiněné ústně nebo písemně) nebo jakékoli oznámení (dané ústně či písemně) nebo jakoukoli jinou událost nebo existenci jakýchkoli jiných okolností, které by obezřetnou osobu vedly k závěru, že výskyt nebo vznik určité skutečnosti je pravděpodobný; a

### "podle vědomí" nebo "podle nejlepšího vědomí" (resp. jeho odvozené tvary nebo výraz s obdobným významem) ve vztahu k existenci či výskytu určité skutečnosti znamená vědomí nebo znalost určité skutečnosti tehdy, kdy Strana anebo některý ze zaměstnanců Strany nebo členů orgánů Strany o takové skutečnosti věděl nebo s ohledem na okolnosti vědět měl a mohl.

## Přílohy a Úvodní ustanovení tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

# převod Nemovitostí

## Prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

### pozemku parc. č. 3163/590 o výměře 10 420 m2, orná půda v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 3163/591 o výměře 80 810 m2, ovocný sad v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 3163/595 o výměře 16 913 m2, ostatní plocha v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 3163/596 o výměře 4 839 m2, orná půda v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 3163/754 o výměře 30 557 m2, ovocný sad v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 3163/778 o výměře 9 803 m2, ovocný sad v katastrálním území Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 468 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 5767 o výměře 53 087 m2, orná půda v katastrálním území Pasohlávky, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 597 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 5768 o výměře 9 507 m2, ovocný sad v katastrálním území Pasohlávky, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 597 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

### pozemku parc. č. 5769 o výměře 3 114 m2, ovocný sad v katastrálním území Pasohlávky, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 597 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;a

### pozemku parc. č. 5772 o výměře 3 597 m2, ostatní plocha v katastrálním území Pasohlávky, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, zapsaného na listu vlastnictví číslo 597 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

#####  (dále jen "**Nemovitosti**").

## Prodávající tímto za podmínek stanovených dále v této Smlouvě převádí na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitostem, a Kupující tímto od Prodávajícího za podmínek stanovených v této Smlouvě kupuje Nemovitosti (přijímá vlastnické právo k Nemovitostem) a je povinen zaplatit řádně a včas Kupní cenu. Výpis z Katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo Prodávajícího k Nemovitostem tvoří **Přílohu 2** (*Výpis z Katastru nemovitostí*) této Smlouvy. Plán Nemovitostí tvoří **Přílohu 3** (*Plán Nemovitostí*) této Smlouvy.

## Technický stav Nemovitostí je podrobně popsán v **Příloze 4** (*Technický stav Nemovitostí*) této Smlouvy.

## Kupujícímu jsou známa Zatížení Nemovitostí, s nimiž se seznámil ještě před podpisem této Smlouvy, nemá k nim jakýchkoli výhrad či připomínek a Nemovitosti přijímá v tomto stavu.

## Kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s aktuálním stavem Nemovitostí (zejména se stavem technickým, právním, skutečné výměry Nemovitostí, včetně Obecných informací pro investora uvedených v Příloze 7 (*Obecné informace pro investora*) této Smlouvy), a to ještě před podpisem této Smlouvy. Nemovitosti Kupující přijímá v tomto stavu od Prodávajícího bez jakýchkoli výhrad či připomínek. Případná odchylka výměry jakékoli Nemovitosti dle této Smlouvy od skutečného stavu nezakládá žádná práva Kupujícího na snížení Kupní ceny či jiná práva z vadného plnění. Kupující se z důvodu dostatečné informovanosti o stavu Nemovitostí vzdává jakýchkoli práv z vadného plnění.

## Kupující není oprávněn jakkoli nakládat s Nemovitostmi, ani jinak jednat jakýmkoli způsobem, který by odporoval Smlouvě o poskytnutí dotace nebo který by naplnil porušení Smlouvy o poskytnutí dotace na straně Prodávajícího, jakož ani způsobem, který by vedl a/nebo mohl vést ke korekci dotace poskytnuté Prodávajícímu na základě Smlouvy o poskytnutí dotace, popřípadě k jiným sankcím uloženým Prodávajícímu v souvislosti s plněním (respektive případným porušením ze strany Prodávajícího) povinností založených Smlouvou o poskytnutí dotace. Tato činnost se týká mimo jiné i činnosti, která by mohla jakkoli zasáhnout Inženýrské sítě. Kupující se v této souvislosti podrobně seznámil s obsahem Smlouvy o poskytnutí dotace, která tvoří **Přílohu 5** (*Smlouva o poskytnutí dotace*) této Smlouvy.

## Pro vyloučení veškerých pochybností Strany výslovně uvádějí, že převod vlastnického práva k Nemovitostem se v žádném ohledu netýká Inženýrských sítí, které zůstávají ve vlastnictví Prodávajícího. Inženýrské sítě nebudou jakkoli dotčeny činností Kupujícího, s čímž Kupující tímto výslovně souhlasí. Kupující si je také vědom, že součástí Nemovitostí není stavba Cyklostezky, Propojovací komunikace a Kanalizace, které jsou jako samostatné nemovité věci ve vlastnictví Obce Pasohlávky.

# Kupní cena

## Celková Kupní cena činí částku ve výši 380.503.797,- Kč (slovy: třista osmdesát milionů pětset tři tisíc sedmset devadesát sedm korun českých bez DPH, za Nemovitosti specifikované v článku 2. této smlouvy.

## Kupní cena je uvedena bez DPH. DPH bude účtována a placena spolu s veškerými platbami podle této Smlouvy ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

## Část Kupní ceny ve výši Jistoty byla uhrazena na Bankovní účet Prodávajícího Kupujícím ještě před podáním nabídky Kupujícího v rámci Nabídkového řízení.

## Zbývající část Kupní ceny složil Kupující v plné výši před uzavřením této Smlouvy do Úschovy Správce zřízené na základě Smlouvy o Úschově.

## Podle Smlouvy o Úschově vyplatí Správce z Úschovy zbývající část Kupní ceny Prodávajícímu na Bankovní účet Prodávajícího do 5ti Pracovních dnů poté, co Správce obdrží originály nebo úředně ověřené kopie následujících dokumentů:

### této Smlouvy podepsané oběma Stranami;

### výpisu z Katastru nemovitostí (listu vlastnictví), na kterém (i) v části A bude Kupující, (ii) v části B budou všechny Nemovitosti, a (iii) části C a D budou bez zápisu, ledaže se bude jednat o zápis zřízený z důvodů na straně Kupujícího či s jeho souhlasem a/nebo o Zatížení Nemovitostí, Věcná břemena, popřípadě jiná práva či povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

## V případě rozporů mezi touto Smlouvou a Smlouvou o Úschově ohledně podmínek výplaty prostředků složených do Úschovy má přednost Smlouva o Úschově. Smlouva o Úschově může stanovit další podmínky pro výplatu Kupní ceny, pokud s tím bude souhlasit Prodávající.

## Kupující si je vědom své zákonné povinnosti úhrady daně z nabytí nemovité věci (dále jen "**Daň z nabytí nemovité věci**") ve smyslu zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o Dani z nabytí nemovité věci**"). Kupující uhradí Daň z nabytí nemovité věci řádně a včas ve smyslu Zákona o Dani z nabytí nemovité věci. V případě, že by porušením této povinnosti byla Prodávajícímu způsobena jakákoli škoda či jiná újma (ať již například způsobením nemajetkové újmy v důsledku dopadů špatného veřejného mínění, popřípadě jiným v úvahu přicházejícím způsobem), odškodní Kupující Prodávajícího v plné výši.

# předání nemovitostí

## Prodávající předá a Kupující převezme Nemovitosti v Den předání. Předávací protokol bude podepsán představiteli obou Stran za jejich přítomnosti v Den předání. Předávací protokol bude obsahovat poznámky Stran ke stavu Nemovitostí v Den předání, popis Nemovitostí a stávající stav spotřeby médií uvedených na měřidlech instalovaných samostatně pro Nemovitosti.

## Prodávající předá Kupujícímu v Den předání dokumentaci vztahující se k Nemovitostem, kterou má k dispozici.

## Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na Kupujícího v Den předání.

# Vznik Věcných břemen na Nemovitostech

## Smluvní strany tímto zřizují následující služebnosti ve prospěch Prodávajícího:

### **Služebnost inženýrské sítě vodovodu pitné vody.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě vodovodu pitné vody přes pozemek p.č. 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 680-113/2018 vyhotoveným ing. Vladislavem Nimráčkem 18.10.2018 jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebného pozemku p.č. 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě vodovodu pitné vody se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě vodovodu pitné vody se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě vodovodu pitné vody obsahuje právo přes pozemek p.č. 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, vést trubní vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebného pozemku p.č. 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě vodovodu pitné vody.

### **Služebnost inženýrské sítě vedení nízkého napětí.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě vedení nízkého napětí přes pozemky p.č. 3163/595, 3163/596 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 589-140/2015 vyhotoveným ing. Vladislavem Nimráčkem 25.11.2015, jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebných pozemků p.č. 3163/595, 3163/596 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě vedení nízkého napětí se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě vedení nízkého napětí se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě vedení nízkého napětí obsahuje právo přes pozemky p.č. 3163/595, 3163/596 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, vést kabelové vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebných pozemků p.č. 3163/595, 3163/596 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě vedení nízkého napětí.

### **Služebnost inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace přes pozemky p.č. , 3163/591, 3163/596, 3163/754, 3163/778 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 599-38/2016 vyhotoveným ing. Vladislavem Nimráčkem 27.5.2016 jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebných pozemků p.č. , 3163/591, 3163/596, 3163/754, 3163/778 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace obsahuje právo přes pozemky p.č. , 3163/591, 3163/596, 3163/754, 3163/778 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky vést trubní vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebných pozemků p.č. , 3163/591, 3163/596, 3163/754, 3163/778 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě splaškové a dešťové kanalizace.

### **Služebnost inženýrské sítě slaboproudé rozvody.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě slaboproudé rozvody přes pozemky p.č. 3163/591, 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 601-40/2016 vyhotoveným ing. Vladislavem Nimráčkem 21.3.2016 jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebných pozemků p.č. 3163/591, 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě slaboproudé rozvody se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě slaboproudé rozvody se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě slaboproudé rozvody obsahuje právo přes pozemky p.č. 3163/591, 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky vést kabelové vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebných pozemků p.č. 3163/591, 3163/596, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě slaboproudé rozvody.

### **Služebnost inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody přes pozemky p.č. 3163/591, 3163/596, 3163/754, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 602-41/2016 vyhotoveným ing. Vladislavem Nimráčkem 18.5.2016 jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebných pozemků p.č. 3163/591, 3163/596, 3163/754, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody obsahuje právo přes pozemky p.č. 3163/591, 3163/596, 3163/754, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky vést trubní vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebných pozemků p.č. 3163/591, 3163/596, 3163/754, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě vodovod minerální a užitkové vody.

### **Služebnost inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod.**

### Zřizuje se služebnost inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod přes pozemky p.č. 3163/778, 3163/595, v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky, a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 610-3753a/2016 vyhotoveným ing. Jaroslavem Švecem 3.8.2016 jako služebnost, z níž je zavázán každý vlastník služebných pozemků p.č. 3163/778, 3163/595 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky a oprávněn Prodávající. (Geometrický plán tvoří součást **Přílohy 6** (*Geometrické plány k Věcným břemenům*) této Smlouvy).

### Služebnost inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod se zřizuje bezúplatně. Služebnost inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod se zřizuje na dobu neurčitou (časově neomezenou).

### Služebnost inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod obsahuje právo přes pozemky p.č. 3163/778, 3163/595 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky vést trubní vedení, provozovat je a udržovat. Služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Ust. § 1268 Občanského zákoníku platí obdobně.

### Vlastník služebných pozemků p.č. 3163/778, 3163/595 v k.ú. Mušov, okres Brno-venkov, obec Pasohlávky se zdrží všeho, co vede nebo by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup a vjezd na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby, opravy, modernizace a provozování inženýrské sítě Pasohlávky - technický vodovod,

### (dále společně jako "**Věcná břemena**").

## Kupující výslovně prohlašuje, že je si vědom toho, že Věcná břemena jakožto služebnosti s věcně právními účinky ve prospěch Prodávajícího zatěžují a budou zatěžovat každého dalšího vlastníka služebných pozemků (či jejich částí), tedy ve vztahu k Nemovitostem i Kupujícího. Kupující výslovně prohlašuje, že se zavazuje k povinnostem a omezením ze služebností.

## Pro případ, že by se kdykoliv v budoucnu ukázalo, že zřízení Věcných břemen nebo i jen některého z nich, které mají zatěžovat Nemovitosti dle Odstavce 5.1, bylo neplatné nebo zdánlivé, nebo neúčinné nebo i jinak vadné, zavazuje se tímto neodvolatelně Kupující uzavřít s Prodávajícím (nebo v případě, že v té době by Prodávající již nebyl vlastníkem tak s aktuálním vlastníkem Inženýrských sítí) smlouvu, jejímž podstatným obsahem by bylo bezúplatné a trvalé zřízení těch služebností, které měly být podle Odstavce 5.1 zřízeny, a to v rozsahu a obsahu práv a povinností a jejich specifikace výše uvedené. V případě, že by se vlastníkem Nemovitostí nebo i některé z nich nebo i jen části z nich stal po Kupujícím třetí subjekt, je Kupující povinen zajistit, aby povinnost jím převzatá v tomto Odstavci stíhala i nového nabyvatele vlastnického práva k Nemovitostem nebo některé z nich nebo i jen částí jich, jinak by Kupující odpovídal Prodávajícímu nebo jeho právnímu nástupci za škodu, která by mu tímto opomenutím Kupujícího vznikla a byl povinen tyto škody, popřípadě i další způsobené újmy Prodávajícímu v plném rozsahu nahradit.

## Povinnosti stanovené v Odstavci 5.3 této Smlouvy se obdobně uplatní pro Věcná břemena Obce. Oprávněnou osobou z těchto povinností je v takovém případě Obec Pasohlávky. V případě, že by Věcná břemena Obce do dne uzavření této Smlouvy nebyla zřízena a zapsána v Katastru nemovitostí, zavazuje se je uzavřením této Smlouvy Kupující bezúplatně a na dobu neurčitou ve prospěch Obce bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy zřídit.

## V případě, že by z důvodů ležících na straně Kupujícího nedošlo k platnému vzniku některé ze služebností ani do třech měsíců od okamžiku, kdy byl písemně Kupující vyzván Prodávajícím k uzavření smlouvy o zřízení služebností ve smyslu Odstavce 5.3 této Smlouvy, vznikne Prodávajícímu právo od této Smlouvy odstoupit.

# Vklad do katastru nemovitostí

## Kupující se stane vlastníkem Nemovitostí vkladem vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do Katastru nemovitostí, a to k okamžiku, kdy návrh na zápis došel Katastrálnímu úřadu.

## Prodávající podá do 10 (deseti) Pracovních dnů od uzavření této Smlouvy Návrh na vklad. Návrh na vklad bude podepsán Prodávajícím i Kupujícím v den uzavření této Smlouvy; pokud by podpis Kupujícího předcházel podpisu této Smlouvy ze strany Prodávajícího, Prodávající vyzve Kupujícího k podpisu Návrhu na vklad, čemuž bude Kupující povinen vyhovět nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne doručení takové výzvy Kupujícímu.

## Pro vyloučení pochybností se uvádí, že o Návrhu na vklad nelze rozhodnout částečně. Právní jednání týkající se zřízení a vzniku Věcných břemen je v tomto ohledu neoddělitelné od převodu Nemovitostí na Kupujícího a naopak. Totéž platí pro vklad všech práv zapisovatelných do Katastru nemovitostí na základě této Smlouvy. Toto ustanovení má přednost před Odstavcem 13.1 této Smlouvy.

## Strany se budou řádně účastnit řízení o Návrhu na vklad, a to jak ve vztahu k povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem podle této Smlouvy do Katastru nemovitostí, tak i k povolení vkladu práv odpovídajících Věcným břemenům, a učiní veškeré úkony rozumně požadované k dosažení jednotlivých touto Smlouvou předpokládaných vkladů do Katastru nemovitostí druhou Stranou.

## Strany se budou řádně účastnit řízení o povolení vkladu na základě Návrhu na vklad do Katastru nemovitostí a učiní veškeré úkony rozumně požadované k dosažení vkladu do Katastru nemovitostí. Kupující je povinen přijmout veškerá opatření vhodná nebo potřebná podle Prodávajícího k právním účinkům každého jednotlivého vkladu vyplývajícího z Návrhu na vklad v souladu s právním řádem České republiky a k jejich vymahatelnosti vůči Kupujícímu, a poskytnout Prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, aby jednotlivá práva předpokládaná touto Smlouvou vznikla a aby byla zapsána do Katastru nemovitostí bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 (tří) měsíců po dni podpisu této Smlouvy. V případě, že Katastrální úřad zamítne Návrh na vklad, je Kupující povinen jednat v souladu s Odstavcem 13.2 této Smlouvy.

## Náklady související se zápisem vkladů práv vyplývajících z Návrhu na vklad do Katastru nemovitostí (zejména poplatků za podání Návrhu na vklad) ponese výlučně Kupující; uvedené nevylučuje právo Prodávajícího tyto náklady uhradit za Kupujícího a později požadovat jejich zaplacení na Kupujícím.

## Tento Článek (*Vklad do Katastru nemovitostí*) této Smlouvy nevylučuje právo Stran dohodnout se na vkladu vlastnického práva k Nemovitostem a/nebo na vkladu práv odpovídajících Věcným břemenům samostatným návrhem na vklad do Katastru nemovitostí podaným pouze jednou Stranou. Uvedené rovněž nevylučuje takový postup v případě, že bude po zamítnutí Návrhu na vklad některého z práv zapisovaných do Katastru nemovitostí a vyplývajících z této Smlouvy (a to byť jen částečně) využit postup předpokládaný Článkem 13 (*Oddělitelnost*) této Smlouvy. Totéž platí pro vklad všech práv zapisovatelných do Katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.

## Pro vyloučení veškerých pochybností Strany výslovně prohlašují, že tato Smlouva je (respektive bude) podkladem pro zápis vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem a pro zápis práv odpovídajících Věcným břemenům do Katastru nemovitostí. Totéž platí pro vklad všech práv zapisovatelných do Katastru nemovitostí na základě této Smlouvy.

# Využití Nemovitostí a zajištovací opatření

## Nemovitosti jsou prodávány za účelem vybudování Lázeňské a rekreační zóny v souladu se strategickým záměrem Jihomoravského kraje a Územním plánem, s čímž Kupující podpisem této Smlouvy výslovně souhlasí. Kupující je povinen vybudovat na Nemovitostech Lázeňskou a rekreační zónu.

## Kupující je povinen předložit Prodávajícímu:

### pravomocné územní rozhodnutí ohledně umístění stavby Lázeňského domu do 3 (tří) let ode dne uzavření této Smlouvy;

### pravomocné stavební povolení ohledně výstavby Lázeňského domu do 5 (pěti) let ode dne uzavření této Smlouvy; a

### pravomocný kolaudační souhlas nebo pravomocné rozhodnutí o kolaudaci nebo jiné pravomocné rozhodnutí povolující užívání Lázeňského domu v souladu se Stavebním zákonem do 7 (sedmi) let ode dne uzavření této Smlouvy,

to vše týkající se Lázeňského domu, který splňuje veškeré náležitosti specifikované v definici pojmu Lázeňský dům dle Odstavce 1.1.

## Územní studie vymezuje toliko rozsah přípustného nikoli však povinného užití Nemovitostí ze strany Kupujícího. Kupující se může odchýlit od jakékoli části Územní studie pouze po předchozím písemném souhlasu Prodávajícího, který nebude odepřen bez závažného důvodu.

## Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu maximální možnou součinnost (spolupráci) v rámci udržení výsledků projektu reg. č. CZ.1.11/2.1.00/08.01122, a to nejméně do konce udržitelnosti tohoto projektu, včetně splnění pokynů ROP jakožto poskytovatele dotace, pokud budou vydány v souvislosti s udržením výsledků projektu. Kupující je povinen jednat v souladu s Odstavcem 2.6. této Smlouvy.

## Prodávající je oprávněn dodržování jakékoli povinnosti stanovené v tomto článku v nezbytném rozsahu kontrolovat a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu k tomu nezbytnou součinnost. Prodávající je za tím účelem oprávněn zejména kontrolovat průběh stavebních prací Lázeňské a rekreační zóny, vstupovat do Lázeňské a rekreační zóny a nahlížet do podkladů týkajících se výstavby (zejména stavebního deníku) Lázeňské a rekreační zóny a pořizovat si z nich kopie a vyžadovat sdělení informací týkajících se výstavby Lázeňské a rekreační zóny. Tím není dotčena povinnost Prodávajícího chránit obchodní tajemství Kupujícího.

## V případě, že Kupující poruší svou povinnost předložit některý z dokumentů uvedených v Odstavci 7.2 této Smlouvy, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši:

### 30 milionů,- Kč, (slovy: třicet milionů korun českých) za případ porušení povinnosti stanovené v Odstavci 7.2.1 této Smlouvy (*předložení územního rozhodnutí*);

###  30 milionů,- Kč, (slovy: třicet milionů korun českých) za případ porušení povinnosti stanovené v Odstavci 7.2.2 této Smlouvy (*předložení stavebního povolení*); a

### 40 milionů,- Kč, (slovy: čtyřicet milionů korun českých) za případ porušení povinnosti stanovené v Odstavci 7.2.3 této Smlouvy (*předložení kolaudačního souhlasu, rozhodnutí o kolaudaci nebo jiného dokumentu povolující užívání*).

### K porušení této povinnosti dojde i v případě, že dojde k předložení požadovaného dokumentu a zařízení v něm specifikované nebude splňovat jakýkoli z požadavků uvedených v definici pojmu Lázeňského domu dle Odstavce 1.1. této Smlouvy. Celková smluvní pokuta dle tohoto odstavce činí nejvýše 100.000.000,- Kč (slovy: sto milionů korun českých). Povinnost uhradit jakoukoli smluvní pokutu dle tohoto Odstavce je Kupující povinen zajistit po dobu 8 (osmi) let ode dne uzavření této Smlouvy Bankovní zárukou nebo složením jistoty na účet Prodávajícího.

## Jakákoli smluvní pokuta dle této Smlouvy je splatná okamžikem doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty Kupujícímu ze strany Prodávajícího. Právem na smluvní pokutu není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu újmy, a to ani ve výši přesahující smluvní pokutu, ani právo na úroky z prodlení a případné další smluvní pokuty, sankce podle této Smlouvy a/nebo podle právního předpisu.

## Kupující není bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího oprávněn zcizit a zatížit Nemovitosti ("**Zákaz zcizení a zatížení**“). Zákaz zcizení a zatížení se ujednává jako věcné právo a návrh na jeho vklad do Katastru nemovitostí bude součástí Návrhu na vklad. Zákaz zcizení a zatížení trvá po dobu 8 (osmi) let ode dne uzavření této Smlouvy. Zákaz zcizení a zatížení se ujednává za účelem zajištění povinnosti Kupujícího vystavit a provozovat Lázeňskou a rekreační zónu dle této Smlouvy. Zákaz zcizení a zatížení zahrnuje zejména jakýkoli převod Nemovitostí na třetí osobu, formou smluvního ujednání, přeměny či jinak a jakékoli zatížení Nemovitostí formou zástavního či jiného zajišťovacího práva.

## Zákaz zcizení a zatížení se neuplatní v případě:

### zatížení jakékoli Nemovitostí v rozsahu nezbytném pro zajištění financování na úhradu Kupní ceny a nákladů na výstavbu Lázeňské a rekreační zóny; nebo

### zcizení jakékoli Nemovitosti nebo její části, která je zastavěna výstavbou rodinných domů, bytových domů nebo obdobných domů určených pro účely bydlení,

s tím, že v takovém případě se nevyžaduje předchozí souhlas Prodávajícího, pokud Kupující takovou dispozici nejprve písemně oznámí Prodávajícímu. Smluvní strany se dohodly, že v rámci oznámení dle předchozí věty je Kupující povinen prokázat naplnění některé z uvedených výjimek.

## Prodávajícího má k Nemovitostem předkupní právo ("**Předkupní právo**“). Předkupní právo se ujednává jako věcné právo a návrh na jeho vklad do Katastru nemovitostí bude součástí Návrhu na vklad. Předkupní právo trvá po dobu 8 (osmi) let ode dne uzavření této Smlouvy. Rozhodne-li se Prodávající Předkupní právo využít, není povinen uhradit kupní cenu dříve než po uplynutí 6 (šesti) měsíců ode dne obdržení výzvy Kupujícího k uplatnění Předkupního práva. Předkupní právo se ve zbylém rozsahu řídí ustanoveními § 2140 a násl. Občanského zákoníku.

## Pro případ porušení ze strany Kupujícího některé z povinnosti uvedené v Odstavci 7.2.2 (*povinnost předložit stavební povolení*)nebo 7.2.3 této Smlouvy (*povinnost předložit kolaudační souhlas, rozhodnutí o kolaudaci nebo jiné rozhodnutí povolující užívání Lázeňského domu*) má Prodávající výhradu práva zpětné koupě Nemovitostí ("**Právo zpětně koupě**"). Právo zpětné koupě se zřizuje jako věcné právo a návrh na jeho vklad do Katastru nemovitostí bude součástí Návrhu na vklad. Právo zpětné koupě lze uplatnit nejpozději do 8 (osmi) let ode dne uzavření této Smlouvy. Kupní cena za Nemovitosti pro případ uplatnění Práva zpětné koupě bude stanovena ke dni uplatnění Práva zpětné koupě, a to na základě znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem v oblasti oceňování nemovitostí jmenovaným společně Stranami nebo na základě průměru dvou znaleckých posudků vypracovaných takovými znalci za každou Stranu. Znalec, resp. znalci ocení zvlášť případné stavby na Nemovitostech (zbudované Kupujícím nebo jím oprávněnou osobou) a zvlášť Nemovitosti (bez těchto staveb). Kupní cena se stanoví součtem (i) oceněné hodnoty případných staveb na Nemovitostech a (ii) oceněné hodnoty Nemovitostí (bez těchto staveb). Část kupní ceny dle písm. (ii) tohoto odstavce Smlouvy v žádném případě nepřekročí částku ve výši Kupní ceny dle této Smlouvy v případě prodeje všech Nemovitostí nebo poměrnou část Kupní ceny dle této Smlouvy stanovenou jako součin výměry Nemovitostí a jednotkové ceny za metr čtvereční dle Odstavce 3.1 této Smlouvy v případě, že bude Právo zpětné koupě uplatněno jen k některým Nemovitostem nebo jejich části. Právo zpětné koupě může dle vlastní volby Prodávající uplatnit ke všem Nemovitostem, k některým Nemovitostem nebo jejich části. Ve zbylém rozsahu se uplatní ustanovení § 2135 a násl. Občanského zákoníku.

# Další závazky Kupujícího

## Kupující je povinen řádně a neprodleně informovat Prodávajícího o:

### porušení nebo nesplnění jakéhokoli svého závazku vyplývajícího z této Smlouvy a na základě písemné žádosti Prodávajícího mu potvrdit výše uvedené skutečnosti nebo skutečnosti specifikované v žádosti, které se týkají plnění závazků Kupujícího vyplývající z této Smlouvy; a

### jakékoli skutečnosti, v důsledku které by některé z Prohlášení a záruk Kupujícího bylo nesprávné, nepravdivé, neúplné nebo zavádějící.

## Kupující:

### provede na své náklady veškeré úkony a právní jednání, které bude Prodávající rozumně vyžadovat a/nebo které budou potřebné k platnému zřízení, zachování, ochraně nebo případnému výkonu práv odpovídajících Věcným břemenům;

### učiní veškeré úkony a právní jednání potřebné pro zápis Věcných břemen do Katastru nemovitostí a pro platný vznik Věcných břemen a poskytne Prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost, kterou lze na něm spravedlivě vyžadovat, ke zřízení, zachování existence Věcných břemen a k výkonu Věcných břemen v souladu s touto Smlouvou; a

### zajistí, aby výkon a plnění této Smlouvy nemělo za následek porušení jakékoli smlouvy, které je Kupující účastníkem nebo porušení právního předpisu vztahujícího se na tuto Smlouvu nebo na činnosti Kupujícího, které by mělo nepříznivý dopad na činnost Kupujícího.

## Kupující bude bez zbytečného odkladu (nejpozději však ve lhůtě do 10 (deseti) Pracovních dnů) a bez předchozí výzvy Prodávajícího informovat Prodávajícího o:

### jakékoli změně v Prohlášeních a zárukách Kupujícího podle této Smlouvy a o jakékoli podstatné okolnosti ve vztahu k Nemovitostem a o každé další okolnosti, jež může být důležitá pro transakce předpokládané touto Smlouvou a pro právní, ekonomické a politické postavení Prodávajícího;

### všech podstatných a důležitých informacích a skutečnostech, které se týkají Kupujícího, Prodávajícího, Nemovitostí nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah Prodávajícího (popřípadě jeho akcionářů) a Kupujícího na základě této Smlouvy;

### porušení nebo nesplnění jakékoli povinnosti vyplývající z této Smlouvy a na základě jeho písemné žádosti mu potvrdí výše uvedené skutečnosti nebo skutečnosti specifikované v této žádosti, jež se týkají plnění jakýchkoli povinností vyplývajících z této Smlouvy;

### vzniku pojistné události na Nemovitostech, škodách, o ekologických škodách, o prováděné údržbě a opravách a revizích, o Rozhodnutích ve vztahu k Nemovitostem, o jakémkoli soudním, arbitrážním či správním řízení, jehož předmětem jsou nebo mohou být Nemovitosti, o hrozících škodách a sporech a/nebo řízeních týkajících se Nemovitostí a o jakýchkoli nárocích vznesených třetími osobami, které se týkají Nemovitostí nebo které mohou mít vliv na jejich právní režim;

### v případě, že dojde ke zhoršení stavu Nemovitostí, zavazuje se Kupující o tom Prodávajícího neprodleně informovat;

### tom, že nastala jakákoli skutečnost, na základě které třetí osoba nabyla nebo mohla nabýt jakékoli právo třetí osoby ke kterékoli Nemovitosti; a

### možné budoucí realizaci pozemkových úprav, včetně průběhu takovýchto úprav, a poskytne kopie veškerých důvodně vyžadovaných listin a dokumentů (zejména kopie stavební, technické a vlastnické dokumentace, rozhodnutí správních úřadů týkajících se Nemovitostí a podobně), a to způsobem a ve lhůtách určených Prodávajícím, vždy pak ke konci každého kalendářního čtvrtletí, pokud dojde ke změnám nezohledněným v dokumentaci, která již byla Prodávajícímu Kupujícím poskytnuta.

## Kupující bude bez zbytečného odkladu aktualizovat v Katastru nemovitostí všechny podstatné skutečnosti, které jsou zapsané v Katastru nemovitostí a které se týkají zejména vlastnického práva k Nemovitostem a k Věcným břemenům, v případě, že dojde k jejich změně, a o takové změně podstatných skutečností, jakož i jejich aktualizaci bude bez zbytečného odkladu informovat Prodávajícího.

## Kupující nebude bez výslovného písemného souhlasu Prodávajícího žádným způsobem zasahovat do práv odpovídajících Věcným břemenům.

## Kupující bude při užívání a/nebo využívání Nemovitostí jednat s péčí řádného hospodáře při zachování náležité opatrnosti a bude užívat Nemovitosti v souladu s příslušnými právními předpisy, vykonávat práva spojená s Nemovitostmi v souladu s právními předpisy a bude Prodávajícího neprodleně informovat o jakýchkoli okolnostech, které by ohrozily nebo mohly ohrozit existenci nebo vymahatelnost práva Prodávajícího, jakož i Obce Pasohlávky vyplývající z této Smlouvy.

## Kupující bude zachovávat právní předpisy v oblasti životního prostředí, zejména pak bude jednat tak, aby nedocházelo k ekologickým škodám v/na Nemovitostech.

## Kupující se zavazuje umožnit Prodávajícímu nebo jeho zástupcům a pověřeným zaměstnancům kdykoli v pracovní době a na základě předchozí výzvy volný přístup a vstup na Nemovitosti a do Nemovitostí za účelem kontroly jejich stavu a užívání a způsobu hospodaření s nimi. Toto právo se vztahuje rovněž na zaměstnance ROP a/nebo na jiné oprávněné osoby zastupující ROP či jiný kontrolní organ kontrolující plnění povinností Prodávajícího vyplývajících Prodávajícímu ze Smlouvy o poskytnutí dotace nebo právního předpisu.

## Kupující:

### poskytne bez zbytečného odkladu Prodávajícímu veškeré podklady, listiny a dokumenty vztahující se k Nemovitostem, které má k dispozici;

### je na žádost Prodávajícího povinen bez zbytečného odkladu doručit, případně vyhotovit, resp. obstarat a doručit Prodávajícímu jakýkoli dokument, který může Prodávající od Kupujícího rozumně požadovat v souvislosti s plněním této Smlouvy nebo s výkonem svých práv týkajících se této Smlouvy, jakož i Smlouvy o poskytnutí dotace; a

### se zavazuje předložit Prodávajícímu na jeho žádost veškeré doklady potřebné k provedení odhadu ceny Nemovitostí.

# prohlášení a záruky kupujícího

## Kupující tímto prohlašuje a zaručuje vůči Prodávajícímu, že ke dni, ke kterému Kupující podepsal tuto Smlouvu, bylo každé z níže uvedených prohlášení a záruk správné, pravdivé, úplné a nikoli zavádějící, a Kupující bere na vědomí, že Prodávající na tato prohlášení, ujištění a záruky spoléhá:

### *Způsobilost Kupujícího*. Kupující je (i) způsobilý k uzavření této Smlouvy, k plnění závazků z ní vyplývajících a k realizaci v této Smlouvě zamýšlené transakce a k uzavření této Smlouvy Kupující nepotřebuje souhlas jakékoli třetí osoby; (ii) Kupující řádně plní všechny povinnosti, v důsledku jejichž porušení by mohlo dojít k jeho zrušení; (iii) nebylo rozhodnuto o likvidaci Kupujícího;

### *Závazný charakter Smlouvy pro Kupujícího*. Kupující tuto Smlouvu řádně uzavřel a tato Smlouva představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání Kupujícího; tuto Smlouvu řádně uzavřely osoby oprávněné zastupovat Kupujícího v této věci;

### *Úpadek*. Kupující se podle svého nejlepšího vědomí nenachází v úpadku ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a nehrozí prohlášení úpadku Kupujícího, přičemž transakce předpokládaná touto Smlouvou ani k úpadku Prodávajícího nepovede; v případě, že má Kupující sídlo mimo území České republiky, nebo je subjektem, jehož převážná či částečná činnost se odehrává mimo území České republiky, není proti Kupujícímu ani zahájeno řízení, popřípadě neexistuje rozhodnutí s obdobnými účinky, jako v případech uvedených výše;

### *Souhlasy*. Kupující ke koupi Nemovitostí nepotřebuje žádný souhlas či povolení třetí osoby, popřípadě podnikl veškeré nezbytné kroky k získání všech oprávnění a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy k uzavření této Smlouvy a k plnění závazků zde uvedených;

### *Neexistence rozporu*.Uzavřením a plněním této Smlouvy a realizací jí zamýšlené transakce nedochází (i) k porušení stanov nebo jiných organizačních dokumentů Kupujícího, ani k rozporu s nimi; (ii) k porušení zákona, jiného právního předpisu, nebo Rozhodnutí vztahujícího se na Kupujícího; ani (iii) k porušení, či ke vzniku práva na zrušení jakéhokoli závazku z jakékoli smlouvy, licence nebo povolení, jichž je Kupující účastníkem nebo jimiž je vázán, ani ke vzniku práva na prohlášení jeho předčasné splatnosti;

### *Zkracování věřitelů*. Touto Smlouvou nedochází podle nejlepšího vědomí Kupujícího k jakémukoli zkracování jeho věřitelů. Plněním této Smlouvy nevznikne kterémukoli z věřitelů Kupujícího majetková či nemajetková újma;

### *Platné a vymahatelné závazky Kupujícího*. Tato Smlouva a závazky v ní obsažené zakládají pro Kupujícího platné a vymahatelné závazky podle předpisů České republiky; v případě, že má Kupující sídlo mimo území České republiky, nebo je subjektem, jehož převážná či částečná činnost se odehrává mimo území České republiky, platí tato platnost a vymahatelnost rovněž podle práva státu, kde má Kupující sídlo a/nebo kde převážně či jen částečně vyvíjí svou činnosti;

### *Trestní odpovědnost Kupujícího*. Proti Kupujícímu nebylo zahájeno (ani nehrozí zahájení) trestního řízení pro některý z trestných činů ve smyslu Zákona o trestní odpovědnosti právnických osob a/nebo Trestního zákoníku a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení; Kupující nebyl odsouzen za žádný z trestných činů uvedených v Zákoně o trestní odpovědnosti právnických osob a/nebo Trestním zákoníku; Kupujícímu nebyl také uložen žádný trest a/nebo ochranné opatření ve smyslu Zákona o trestní odpovědnosti právnických osob a/nebo Trestního zákoníku; Kupující není pachatelem, spolupachatelem a/nebo účastníkem trestného činu, ani se jiným způsobem nepodílel na jakékoli trestné činnosti, a to i v případě, došlo-li k zániku trestní odpovědnosti z důvodu promlčení trestní odpovědnosti a/nebo z důvodu účinné lítosti; Kupující není rovněž ani právním nástupcem jakékoli osoby, která by se dopustila výše uvedeného jednání; v případě, že má Kupující sídlo mimo území České republiky, nebo je subjektem, jehož převážná či částečná činnost se odehrává mimo území České republiky, prohlašuje tímto Kupující, že obdobné účinky nejsou vůči němu založeny ani podle práva tohoto jiného státu, kde má Kupující své sídlo a/nebo kde se odehrává převážně či jen částečně jeho činnost;

### *Seznámení se stavem Nemovitostí*. Kupující byl před podpisem této Smlouvy podrobně seznámen se stavem Nemovitostí, k nimž nemá vůči Prodávajícímu jakékoli výhrady či připomínky;

### *Zatížení Nemovitostí.* Kupující je plně seznámen se všemi Zatíženími Nemovitostí, k čemuž nemá jakýchkoli výhrad či připomínek;

### *Technický stav Nemovitostí.* Kupující je plně seznámen s technickým stavem Nemovitostí, k čemuž nemá jakýchkoli výhrad či připomínek; a

### *Smlouva o poskytnutí dotace*. Kupující neučiní cokoli, co by mohlo způsobit porušení povinností Prodávajícího vyplývajících mu ze Smlouvy o poskytnutí dotace.

### *Obecné informace pro investory*. Kupující se v rámci Nabídkového řízení podrobně seznámil s Obecnými informacemi pro investory, které představují základní informace o situaci na území. Kupující nemá k Obecným informacím pro investory jakékoli připomínky.

### *Bankovní záruka*. Kupující udržuje v platnosti Bankovní záruku nebo složil dostatečnou jistotu na účet Prodávajícího.

## Kupující prohlašuje, že k datu podpisu této Smlouvy (i) jsou všechna Prohlášení a záruky Kupujícího pravdivá, přesná a úplná a (ii) neexistuje žádná skutečnost, která by byla s kterýmkoli prohlášením, ujištěním či zárukou v rozporu.

## Kupující zajistí, aby veškerá Prohlášení a záruky Kupujícího byly správné, pravdivé, úplné a nikoliv zavádějící ke každému dni v období od uzavření této Smlouvy po dobu následujících 7 (sedm) let, s výjimkou Prohlášení a záruky dle Odstavce 9.1.14 této Smlouvy, u kterého se uplatní doba 8 (osmi) let.

## Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že pokud jakékoli z Prohlášení a záruk Kupujícího bude nesprávné, nepravdivé, neúplné nebo zavádějící, bude taková skutečnost považována za podstatné porušení této Smlouvy s tím spojenými právními následky.

## V případě, že se ukáže být kterékoli z Prohlášení a ujištění Kupujícího nesprávné, nepravdivé, neúplné a/nebo zavádějící, vznikne Prodávajícímu nárok na peněžitou kompenzaci ve výši veškerých Prodávajícím vynaložených nákladů, které bude nutné vynaložit na to, aby byl Prodávající uveden do stavu, ve kterém by se nacházel, pokud by k porušení povinnosti uvedené v Odstavci 9.3 této Smlouvy nedošlo.

## Prodávající je kromě nároků podle Odstavce 9.5 této Smlouvy oprávněn uplatnit i jakékoli jiné nároky, které mu vzniknou vůči Kupujícímu v důsledku porušení Prohlášení a ujištění Kupujícího nebo závazků podle této Smlouvy nebo podle příslušných právních předpisů, zejména (nikoliv však výlučně) nároku na náhradu újmy.

# odstoupení od smlouvy

## Prodávající je oprávněn od této Smlouvy jako celku okamžitě odstoupit písemným oznámením doručeným Kupujícímu pokud Kupující poruší vůči Prodávajícímu některou ze svých povinností podle této Smlouvy podstatným způsobem. Za porušení Smlouvy podstatným způsobem se považuje zejména:

### nesplnění jakékoli povinnosti dle Odstavce 7.2 této Smlouvy;

### dojde k porušení Prohlášení a záruk Kupujícího dle 9.1.3 této Smlouvy; nebo

### dojde k předčasnému zániku Bankovní záruky nebo Banka odmítne poskytnout plnění ve prospěch Prodávajícího z Bankovní záruky v rozporu s touto Smlouvou.

## Odstoupením od Smlouvy není dotčeno zejména právo Prodávajícího na:

### náhradu škody; a/nebo

### náhradu nákladů podle Odstavce 9.5 této Smlouvy; a/nebo

### jakékoli nároky ze smluvních pokut,

### vzniklé do dne účinnosti takového odstoupení.

## Účinky odstoupení od této Smlouvy nastávají doručením písemného oznámení o odstoupení druhé Straně. Odstoupením se tato Smlouva ruší k okamžiku, kdy bylo oznámení o odstoupení doručeno druhé Straně.

## Odstoupí-li Prodávající od této Smlouvy, Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu nejpozději do 6 (šesti) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Kupující předá Nemovitosti zpět Prodávajícímu neprodleně po doručení oznámení o odstoupení od této Smlouvy.

## Právo některé ze Stran odstoupit od této Smlouvy z důvodů uvedených v této Smlouvě nevylučuje právo odstoupit od této Smlouvě a/nebo ji jinak jednostranně ukončit ze zákonem stanovených důvodů.

# právo Prodávajícího konat

Jestliže Kupující nesplní kteroukoli svoji povinnost podle této Smlouvy, a to i po předchozí výzvě k nápravě a poskytnutí dodatečné lhůty k nápravě, Prodávající má právo, nikoli však povinnost, sám splnit nebo zajistit splnění takových povinností a výdaje vzniklé Prodávajícímu v souvislosti s tím ponese Kupující.

# DORUČOVÁNÍ

## Jakékoli Oznámení musí být učiněné písemně v českém jazyce a doručené osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou Straně, jíž má být Oznámení doručeno, na adresu uvedenou v Odstavci 12.2 této Smlouvy, nebo na jinou adresu sdělenou takovou Stranou písemným Oznámením druhé Straně doručeným alespoň pět (5) Pracovních dnů přede dnem, kdy bylo Oznámení odesláno.

## Adresou pro doručování uvedenou v Odstavci 12.1 této Smlouvy je:

### pokud jde o Prodávajícího: Thermal Pasohlávky a.s.

Adresa:

K rukám:

### pokud jde o Kupujícího: RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s.

Adresa:

K rukám:

## Aniž by tím byly dotčeny jiné prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že Oznámení bylo řádně doručeno:

### při osobním doručování, příp. doručování kurýrem:

#### dnem faktického přijetí zásilky; nebo

#### dnem, kdy příjemce odepřel převzetí zásilky,

### při doručování poštou:

#### dnem uvedeným na doručence vrácené poštou jako den převzetí; nebo

#### třetím (3.) Pracovním dnem po odeslání; nebo

#### dnem vyznačeným poštou jako datum, kdy příjemce odepřel převzetí zásilky.

## Každé odesílané Oznámení bude podepsáno oprávněnou osobou odesílatele. Každý adresát Oznámení bude oprávněn považovat takové Oznámení za originál, jehož obsah je ze strany odesílatele závazný a na jehož základě je adresát oprávněn jednat.

## Strany se zavazují neprodleně si sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů uvedených v této Smlouvě, bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Strana, která neoznámí včas změnu své adresy, odpovídá druhé Straně za případnou vzniklou škodu.

# ODDĚLITELNOST

## Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoli jejího Odstavce, Článku, věty nebo slova) se ukáže neplatným nebo zdánlivým, pak taková neplatnost nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný nebo zdánlivý závazek takovým novým platným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. K tomu si Strany poskytnou nejvyšší možnou míru součinnosti. Ukáže-li se tato Smlouvu a/nebo některé její ustanovení (včetně jakéhokoli jejího Odstavce, Článku, věty nebo slova) neplatným či zdánlivým, je kterákoli Strana oprávněna vyzvat druhou Stranu k uzavření dodatku k této Smlouvě, který napraví uvedený nedostatek Smlouvy (či nedostatek jakékoli její části) takovým způsobem, že bude Smlouva (či jakákoli její část) v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku, a to ve lhůtě do šedesáti (60) Pracovních dnů ode dne doručení takové výzvy k nápravě. Neposkytla-li by povinná Strana dostatečnou součinnost k zajištění práv oprávněné Strany podle tohoto Odstavce, má oprávněná Strana právo, s výjimkou případu, kdy se vyžaduje a není dán souhlas ROP dle Smlouvy o poskytnutí dotace, obrátit se k věcně a místně příslušnému soudu ve smyslu této Smlouvy (včetně prorogační doložky) k nahrazení souhlasu povinné Strany s projevem jeho vůle; v takovém případě by se pro tento postup použila příslušná ustanovení o smlouvě o smlouvě budoucí (ustanovení § 1785 a násl. Občanského zákoníku). Strana, která v rozporu s tímto ustanovením odmítla takový náhradní závazek uzavřít, odpovídá druhé Straně za škodu, která jí byla tímto způsobena. V případě, že by se jakékoli Věcné břemeno ukazálo jako neplatné, neúčinné nebo zdánlivé, je Prodávající oprávněn bezplatně užívat Nemovitosti v rozsahu odpovídajícím Věcným břemenům.

## Pokud by Smlouva obsahovala nesprávnost nebo nejasnost nebo formální nedostatek nebo byla shledána Katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do Katastru nemovitostí a/nebo pro vklad práv odpovídajících Věcným břemenům, uzavře Kupující do pěti (5) Pracovních dnů ode dne doručení výzvy Prodávajícího Kupujícímu novou smlouvu o převodu vlastnického práva k Nemovitostem ve znění, které bude přepracováno Prodávajícím a ze kterého budou odstraněny namítané nesprávnosti nebo nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této Smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do Katastru nemovitostí a/nebo ke zřízení práv odpovídajících Věcným břemenům (byť jen částečně), popřípadě připraví Prodávající dodatek ke smlouvě o převodu vlastnického práva k Nemovitostem, na jehož základě bude možné zapsat práva odpovídající Věcným břemenům (tj. při přepracování částí upravujících vznik práv odpovídajících Věcným břemenům, ze kterého budou odstraněny namítané nesprávnosti nebo nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této Smlouvy nedošlo ke vkladu práv odpovídajících Věcným břemenům). Neposkytnul-li by Kupující dostatečnou součinnost k zajištění práv Prodávajícího podle tohoto Odstavce, je Prodávající oprávněn obrátit se k věcně a místně příslušnému soudu ve smyslu této Smlouvy (včetně příslušné prorogační doložky) k nahrazení souhlasu Kupujícího s projevem jeho vůle; v takovém případě by se pro tento postup použila příslušná ustanovení o smlouvě o smlouvě budoucí (ustanovení § 1785 a násl. Občanského zákoníku).

## Ustanovení tohoto Článku 13 (*Oddělitelnost*) této Smlouvy je plně oddělitelné od ostatních ustanovení této Smlouvy.

# Postoupení Smlouvy

## Kupující není oprávněn postoupit svá práva ani převést své povinnosti z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího. Prodávající je oprávněn převést veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy (včetně této Smlouvy jako celku) na jakoukoli jinou osobu i bez souhlasu Kupujícího. Pro případ postoupení této Smlouvy Strany vylučují právo Kupujícího podle § 1899 Občanského zákoníku v souvislosti s takovým postoupením Smlouvy.

## Postoupení této Smlouvy nebo jakékoli její části Kupujícím je vůči Prodávajícímu platné a účinné ode dne účinnosti písemného souhlasu Prodávajícího s takovým postoupením. Postoupení této Smlouvy nebo jakékoli její části je vůči Kupujícímu účinné okamžikem, kdy bude Kupujícímu Prodávajícím postoupení této Smlouvy oznámeno.

# započtení

Kupující není oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku za Prodávajícím (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoli pohledávce Prodávajícího za Kupujícím (splatné nebo dosud nesplatné) bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího. Prodávající je oprávněn započíst jakoukoli svou pohledávku za Kupujícím (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoli pohledávce Kupujícího za Prodávajícím bez dalšího.

# Výklad smlouvy

## Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této Smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si Strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.

## Existence této Smlouvy není závislá na existenci jakékoli smlouvy či závazku (ať již existujícího či budoucího) mezi Kupujícím a Obcí.

# Náhrada Újmy

## Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu veškeré škody a/nebo i jiné újmy způsobené Prodávajícímu porušením některé z povinností stanovených v této Smlouvě. Právo na náhradu újmy se nedotýká jakýchkoli dalších nároků Prodávajícího, zejména (nikoliv však pouze) nároku na zaplacení smluvní pokuty a/nebo práva odstoupit od této Smlouvy.

## Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu veškeré škody a/nebo i jiné újmy způsobené Prodávajícímu v důsledku jeho činnosti na Nemovitostech (zejména, nikoliv však pouze, v případě stavebních prací) bez ohledu na to, zda takovouto újmu způsobí Kupující sám, nebo třetí osoba konající činnost ve prospěch Kupujícího, a to bez ohledu na to, zda újma byla způsobena v důsledku existence mimořádné nepředvídatelné a/nebo nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Kupujícího, která mu bránila ve splnění jeho povinností. Právo na náhradu této újmy se nedotýká jakýchkoli dalších nároků Prodávajícího, zejména (nikoliv však pouze) nároku na zaplacení smluvní pokuty a/nebo práva odstoupit od této Smlouvy.

## Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu rovněž veškeré škody a/nebo i jiné újmy způsobené Prodávajícímu v důsledku porušení povinnosti nakládat s Nemovitostmi a/nebo jinak jednat takovým způsobem, který nezpůsobí Prodávajícímu korekci dotace poskytnuté Prodávajícímu od ROP na základě Smlouvy o poskytnutí dotace a/nebo jiné sankce uložené v souvislosti s plněním (respektive porušením) povinnosti uložené Prodávajícímu na základě Smlouvy o poskytnutí dotace, a to bez ohledu na to, zda takovouto újmu způsobí Kupující sám, nebo třetí osoba konající činnost ve prospěch Kupujícího a bez ohledu na to, zda újma byla způsobena v důsledku existence mimořádné nepředvídatelné a/nebo nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Kupujícího, která mu bránila ve splnění jeho povinností. Právo na náhradu této újmy se nedotýká jakýchkoli dalších nároků Prodávajícího, zejména (nikoliv však pouze) nároku na zaplacení smluvní pokuty a/nebo práva odstoupit od této Smlouvy.

# Závěrečná ustanovení

## Řešení sporů

## Veškeré spory, které vyplývají z této Smlouvy, jakož i z práv a povinností založených touto Smlouvou budou rozhodovány ve smyslu ustanovení § 89a Občanského soudního řádu Městským soudem v Brně (popřípadě Krajským soudem v Brně v případě věcné příslušnosti krajského soudu), a to podle právního řádu České republiky.

## Součinnost

Strany budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a uskuteční veškerá právní jednání, která se ukáží být nezbytná pro realizaci transakce upravené touto Smlouvou. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na takové úkony a na taková právní jednání, která přispějí či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy.

## Výdaje

Každá Strana nese své výdaje vzniklé v souvislosti s plněním této Smlouvy nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.

## Vzdání se práv

## Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení této Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv úkonu podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu, nebo jakéhokoli jiného závazku či úkonu. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

## Promlčení

## Práva z této Smlouvy se promlčují ve lhůtě patnácti (15) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna. Strany tímto prohlašují, že nejsou v postavení slabší strany a tedy že prodloužení promlčecí lhůty nebylo vynuceno druhou Stranou jako stranou v právním vztahu silnější.

## Nebezpečí změny okolností

Kupující na sebe tímto přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku.

## Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku.

## Změny Smlouvy

Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami. Změna této Smlouvy v jiné, než v písemné formě je tímto vyloučena.

## Stejnopisy

Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po 1 (jednom) stejnopisu a jeden stejnopis bude předložen Katastru nemovitostí. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.

## Přílohy

Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

### Příloha 1: Zatížení Nemovitostí;

### Příloha 2: Výpis z Katastru nemovitostí;

### Příloha 3: Plán Nemovitostí;

### Příloha 4: Technický stav Nemovitostí;

### Příloha 5: Smlouva o poskytnutí dotace;

### Příloha 6: Geometrické plány k věcným břemenům;

### Příloha 7: Obecné informace pro investory;

### Příloha 8: Územní plán;

### Příloha 9: Územní studie;

přílohy jsou uloženy v elektronické podobě na DVD, které je opatřeno podpisy Stran.

## Platnost a účinnost

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v registru smluv ve smyslu Zákona o registru smluv.

**Na důkaz čehož** připojují Strany vlastnoruční podpisy následovně:

**Thermal Pasohlávky a.s.**

|  |  |
| --- | --- |
| Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Jméno: Ing. Martin Itterheim | Jméno: JUDr. Jiří Oliva |
| Funkce: předseda představenstva | Funkce: člen představenstva |
| Datum: 22.1.2019 | Datum: 22.1.2019 |

**RiseSun Healthcare & Tourism CZ a.s.**

|  |
| --- |
| Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Jméno: Jie Xu |
| Funkce: statutární ředitel |
| Datum: 22.1.2019 |