



Kupní smlouva

na prodej pozemků v lokalitě „Hřbitovní – Hrádecká“

číslo smlouvy prodávajícího: O2021/1464

Plzeňská teplárenská, a.s.

se sídlem v Plzni, Doubravecká 2760/1, PSČ 301 00
zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 392
zastoupena Romanem Jurečkem, předsedou představenstva a Mgr. Petrem Sekaninou,
místopředsedou představenstva
IČ: 497 90 480
DIČ: CZ49790480
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. účtu: 1508945501/2700

(dále jen „**Prodávající**“)

a

BC Real, a.s.

se sídlem v Plzni, Papírnická 2809/10, PSČ 326 00
zapsána v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1274
zastoupena Martinem Hrubým, předsedou správní rady
IČ: 279 65 899
DIČ: CZ27965899
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. účtu: 115-2280150247/0100

(dále jen „**Kupující**“)

společně jako „Smluvní strany“

a

Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o.

se sídlem v Plzni, Vnitřní město, Zbrojnická 229/1, PSČ: 301 00
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 28847
zastoupena jednatelem JUDr. Robertem Vargou
IČ: 019 43 367

(dále také jako „**Advokát**“)

sjednávají jako Smluvní strany dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění níže uvedenou kupní smlouvu na prodej pozemků (dále jen „Smlouva“), a to v tomto znění:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků, a to:
- pozemek parc. č. 2251/3, o výměře 7 054 m², veden jako ostatní plocha;
 - pozemek parc. č. 2251/5, o výměře 91 m², veden jako ostatní plocha;
 - pozemek parc. č. 2251/6, o výměře 55 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro výrobu a skladování);
 - pozemek parc. č. 2251/7, o výměře 81 m², veden jako ostatní plocha;
 - pozemek parc. č. 2251/8, o výměře 10 486 m², veden jako ostatní plocha;

- pozemek parc. č. 2251/33, o výměře 995 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro výrobu a skladování);
- pozemek parc. č. 2251/34, o výměře 162 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro výrobu a skladování);
- pozemek parc. č. 2251/72, o výměře 924 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (garáž);
- pozemek parc. č. 2251/73, o výměře 116 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro výrobu a skladování);
- pozemek parc. č. 2251/140, o výměře 202. m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba technického vybavení);
- pozemek parc. č. 2251/141, o výměře 17 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba technického vybavení);
- pozemek parc. č. 2251/142 o výměře 38 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba technického vybavení);
- pozemek parc. č. 2251/143, o výměře 9 m², veden jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba technického vybavení).

Vše zapsáno na LV č. 2820, v KÚ Doubravka, obec Plzeň, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň město (dále jen „**Předmět převodu**“). Předmět převodu tvoří celek o celkové výměře 20 230 m² a jako celek je prodáván.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Prodávající Smlouvou prodává Kupujícímu za podmínek níže uvedených Předmět převodu, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, které se k Předmětu převodu váží, a Kupující Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, které se k Předmětu převodu váží, za podmínek níže uvedených od Prodávajícího kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

III.

Kupní cena

- 3.1. Kupní cena za Předmět převodu činí celkem **80.200.000,- Kč** bez DPH (slovy: osmdesátmilionůdvěstětisíc korun českých). Kupující je povinen uhradit kupní cenu vč. DPH dle platných předpisů (dále jen „**Kupní cena**“). Ke kupní ceně bude připočtena DPH v sazbě 21 %, celková kupní cena včetně DPH činí 97.042.000,- Kč.
- 3.2. Kupní cena bude Kupujícím uhrazena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu úschov Advokáta, č. 262 132 476/0300, vedeného u ČSOB a.s. (dále také jako „Účet úschovy“), a to ve lhůtě 45 dnů od uzavření této Smlouvy.

- 3.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se způsobem úhrady Kupní ceny dle odst. 3.2. této Smlouvy souhlasí a nemají vůči němu žádných výhrad. Smluvní strany dále výslovně prohlašují a činí nesporným, že závazek Kupujícího zaplatit Kupní cenu Prodávajícímu je splněn v okamžiku, kdy bude ve prospěch Účtu úschovy připsána Kupní cena v plné výši.
- 3.4. Dostane-li se Kupující do prodlení s úhradou Kupní ceny anebo její části dle odst. 3.2. této Smlouvy, je Prodávající oprávněn účtovat Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení; smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování, přičemž uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody.
- 3.5. Dostane-li se Kupující do prodlení s úhradou Kupní ceny anebo její části dle odst. 3.2. této Smlouvy po dobu delší třiceti (30) kalendářních dnů, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

IV. Podmínky výplaty z Účtu úschovy

- 4.1. Smluvní strany sjednaly, že Kupní cena uhrazená ve prospěch Účtu úschovy dle odst. 3.2. této Smlouvy, bude Advokátem vyplacena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Prodávajícího č. 1508945501/2700, vedeného u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., variabilní symbol 20211464, a to do pěti (5) dnů poté, kdy mu bude Prodávajícím nebo Kupujícím předložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí prokazující vznik vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu s tím, že v tomto výpisu bude uveden v části „A“ Kupující jako vlastník Předmětu převodu, v části „B“ bude uveden Předmět převodu, část „C“ bude bez jakéhokoliv zápisu s výjimkou Výhrady práva zpětné koupě dle čl. X této Smlouvy ve prospěch Prodávajícího anebo zástavního práva a souvisejících zápisů zřízených za účelem financování Kupní ceny podle této Smlouvy.
- 4.2. V případě, že Advokátovi nebude prokázáno splnění podmínek uvedených v odst. 4.1. této Smlouvy nejpozději do 120 dnů ode dne podpisu této Smlouvy, Advokát vyplatí složenou částku Kupní ceny (či její příslušnou část, která bude do té doby připsána na Účet úschovy) na bankovní účet Kupujícího, který za tím účelem bude Advokátovi k jeho výzvě písemně označen.
- 4.3. Advokát je oprávněn a povinen vyplatit bez zbytečného odkladu Kupujícímu částku Kupní ceny (či její příslušnou část, která bude do té doby připsána na Účet úschovy) na bankovní účet Kupujícího, který za tím účelem bude Advokátovi k jeho výzvě písemně označen, za předpokladu, že Prodávající či Kupující předloží Advokátovi následující dokumenty:
- a) pravomocné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nebo pravomocné rozhodnutí o zastavení vkladového řízení (dále také jako „Rozhodnutí katastrálního úřadu“). V tomto případě se Advokát zavazuje před vyplacením částky z Účtu úschovy ověřit u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň – město, skutečnost, že návrh na povolení vkladu vlastnického práva byl zamítnut, resp. že řízení bylo pravomocně zastaveno. Pokud Advokát zjistí, že Rozhodnutí katastrálního úřadu, které předložil Prodávající anebo Kupující, neodpovídá skutečnosti, není oprávněn částku z Účtu úschovy vyplatit;
 - b) doklad o odeslání a doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy druhé smluvní straně.

- 4.4. Lhůta pro výplatu peněžních prostředků z Účtu úschovy v případě postupu dle odst. 4.2. a 4.3. této Smlouvy činí pět (5) pracovních dnů.
- 4.5. Pokud budou v mezidobí z částky deponované na Účtu úschovy připsány peněžním ústavem jakékoli úroky, smluvní strany sjednávají, že Advokát je oprávněn si je ponechat jako paušální odměnu na náklady za uložení a správu deponovaných prostředků.
- 4.6. Další práva a povinnosti týkající se úschovy Kupní ceny budou řešeny v samostatné smlouvě o úschově uzavřené současně s touto Smlouvou mezi Kupujícím, Prodávajícím a Advokátem.

V.

Předání Předmětu převodu

- 5.1. Smluvní strany sjednaly, že Předmět převodu bude Prodávajícím předán a Kupujícím převzat na základě předávacího protokolu, a to nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů poté, kdy se Kupující stane vlastníkem Předmětu převodu v souladu s touto Smlouvou (dále také jako „**Protokol o předání a převzetí**“); Prodávající oznámí Kupujícímu termín předání a převzetí Předmětu převodu alespoň pět (5) kalendářních dnů předem.
- 5.2. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Předmětu převodu přechází z Prodávajícího na Kupujícího okamžikem podpisu Protokolu o předání a převzetí.

VI.

Prohlášení smluvních stran

- 6.1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti a že Předmět převodu je bez jemu známých právních vad (s výjimkou případných vad či omezení uvedených v této Smlouvě).
- 6.2. Kupující prohlašuje, že je mu znám právní stav i faktický stav Předmětu převodu a nemá proti němu žádných námitek. Smluvní strany se dohodly, že Prodávající neodpovídá za žádné vady Předmětu převodu, a to ani za vady zjevné ani za vady skryté. Kupující se v této souvislosti výslovně vzdává jakýchkoliv případných nároků z vad Předmětu převodu, a to jak vad zjevných, tak vad skrytých. Stejně tak se Kupující vzdává případného práva na náhradu škody, vznikla-li by mu v důsledku případných vad Předmětu převodu. To se nevztahuje na právní vady Předmětu převodu.
- 6.3. Prodávající upozorňuje, že na Předmětu převodu se nachází inženýrské sítě, které nejsou v majetku Prodávajícího s výjimkou horkovodních přípojek CZT ve vlastnictví Prodávajícího. Kupující bere na vědomí, že na anebo v Předmětu převodu se mohou nacházet inženýrské sítě, které nemusí být zaneseny v žádné dokumentaci týkající se Předmětu převodu. Prodávající neodpovídá Kupujícímu za žádnou škodu, která by byla případně Kupujícímu způsobena právě v důsledku výskytu inženýrské sítě.

VII. Nabytí vlastnického práva

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva a Výhrady práva zpětné koupě do katastru nemovitostí podá příslušnému Katastrálnímu úřadu Prodávající, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy Kupující uhradí celou dohodnutou Kupní cenu ve smyslu čl. III. této Smlouvy.
- 7.2. Vlastnické právo k Předmětu převodu přechází na Kupujícího se všemi právy a povinnostmi povolením vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí podle Smlouvy, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu doručen.

VIII. Ostatní ujednání

- 8.1. Dne 6. 4. 2017 byla Usnesením Rady města Plzně č. 332 schválena území studie „Hřbitovní – Hrádecká“ (ÚKRMP, 3/2016), na základě které, lze Předmět převodu využít jako plochy smíšené obytné (dále jen „Územní studie“). V případě dalšího využití, pak musí plánovaná výstavba na Předmětu převodu splňovat regulační prvky, dané příslušnou schválenou Územní studií. Kupující prohlašuje, že je mu obsah Územní studie znám. Kupující se zavazuje využít Předmět převodu pouze v souladu s uvedenou Územní studií, a to včetně dodržení regulačních prvků.
- 8.2. V rámci Územní studie si Prodávající vymezil prostor pro umístění mobilního záložního zdroje pro zásobování teplem části města Plzně – Doubravka, nacházející se na pozemku parc. č. 2251/3, který je součástí Předmětu převodu. Smluvní strany se zavazují na výzvu Prodávajícího uzavřít Smlouvu o zřízení věcného břemene na jejímž základě bude ve prospěch Prodávajícího zřízeno za jednorázovou úplatu ve výši 1.000,- Kč bez DPH věcné břemeno spočívající v právu Prodávajícího zřídit, umístit, udržovat a provozovat mobilní záložní zdroj (2 ks kontejnerů o váze á 15 t), a to včetně manipulační plochy a přístupové cesty, a to na pozemku parc. č. 2251/3, tak jak bude vyznačeno v rámci příslušného geometrického plánu, přičemž konkrétní polohu mobilního záložního zdroje, manipulační plochy a přístupové cesty k nim je oprávněn určit Prodávající; Smluvní strany sjednaly, že rozměry vlastní plochy pro umístění mobilního záložního zdroje budou činit minimálně 7 x 18 m a rozměry manipulační plochy pak budou činit minimálně 10 x 12 m (jeřáb 7 x 12 m, nákladní automobil 3 x 12 m). Součástí práva Prodávajícího zřízeného v rámci věcného břemene bude i právo neomezeného přístupu k mobilnímu záložnímu zdroji a manipulační ploše přes přístupovou cestu; přístupová cesta musí být tvořena zpevněnou plochou a musí být přímo napojena na příjezdovou komunikaci tak, aby bylo možné na zpevněné plochy přijet s osobními a nákladními vozidly obsluh a byla umožněna vykládka kontejnerů na tyto plochy mobilním jeřábem. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o zřízení věcného břemene ve lhůtě třiceti (30) dnů poté, kdy Kupující obdrží výzvu Prodávajícího. Prodávající je oprávněn učinit výzvu k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene ve lhůtě deseti (10) let ode dne uzavření této Smlouvy. V případě, že Kupující dále zcizí pozemek parc. č. 2251/3, je povinen zavázat dalšího případného kupujícího ve shodném rozsahu. V případě, že Kupující neuzavře Smlouvu o zřízení věcného břemene ve stanovené lhůtě, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení; Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši. Uvedenou smluvní pokutu je Kupující povinen uhradit bez ohledu na zavinění.

Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující vlastním nákladem a dle pokynů Prodávajícího zřídí (vybuduje) pro účely provozu mobilního záložního zdroje následující zařízení:

- (i) horkovodní přípojka 2 x DN 200 včetně připojovací šachty;
- (ii) vodovodní přípojka DN 32;
- (iii) elektro přípojka s rezervovaným příkonem 80 A.

Shora uvedená zařízení se Kupující zavazuje zřídít (vybudovat) na výzvu Prodávajícího a ve lhůtě určené Prodávajícím a tato zařízení následně bezúplatně převést do vlastnictví Prodávajícího, přičemž v případě prodlení se splněním jakékoliv uvedené povinnosti (povinnost vybudovat zařízení a povinnost zařízení bezúplatně převést do vlastnictví Prodávajícího) je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení; Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši. Uvedenou smluvní pokutu je Kupující povinen uhradit bez ohledu na zavinění.

Smluvní strany dále sjednaly, že zpevněná plocha pro umístění mobilního záložního zdroje, manipulační plocha a přístupová cesta budou rovněž vybudovány nákladem Kupujícího, a to na výzvu a ve lhůtě stanovené Prodávajícím.

- 8.3. Kupující se zavazuje zajistit, že veškeré objekty, které budou na Předmětu převodu v budoucnu postaveny, budou připojeny výlučně na sekundární síť CZT společnosti Plzeňská teplárenská, a.s. V případě porušení této povinnosti, je Prodávající oprávněn k tíži Kupujícího uplatnit smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč. Uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši. V případě, že Kupující dále zcizí Předmět převodu, je povinen zavázat dalšího případného kupujícího ve shodném rozsahu.
- 8.4. Prodávající upozorňuje, že Předmět převodu může být stále ekologicky zatížen. Kupující v této souvislosti nebude uplatňovat po Prodávajícím náhradu škody. Pro případ, že by v budoucnu přesto byly ekologické zátěže na Předmětu převodu zjištěny, zavazuje se Kupující, že je odstraní na vlastní náklady a že nebude požadovat jejich úhradu po Prodávajícím.
- 8.5. Kupující se zavazuje provést odstranění všech stavebních objektů, které se nacházejí na pozemcích zahrnutých do Předmětu převodu a v této souvislosti doložit Prodávajícímu rozhodnutí o odstranění stavebních objektů, vydané příslušným stavebním úřadem a doložit Prodávajícímu doklad, že stavební objekty jsou odstraněny, a to potvrzením příslušného stavebního úřadu, že na daných pozemcích stavební objekty již neexistují a doložit Prodávajícímu výpis z katastru nemovitostí z něhož bude patrná změna druhu pozemku v důsledku odstranění stavebních objektů, a to vše nejpozději do 24 měsíců od nabytí vlastnického práva v souladu s čl. VII této Smlouvy. V případě, že Kupující poruší povinnosti uvedené v tomto odstavci 8.5. této Smlouvy, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 6.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši. Uvedenou smluvní pokutu je Kupující povinen uhradit bez ohledu na zavinění. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího uplatnit Výhradu zpětné koupě v souladu s čl. X. této Smlouvy.
- 8.6. Kupující se zavazuje zajistit vydání pravomocného územního rozhodnutí v souladu s architektonickou studií dle přílohy č. 1 této Smlouvy, a to nejpozději do 24 měsíců od nabytí vlastnického práva v souladu s čl. VII. této Smlouvy (dále jen „Územní rozhodnutí“), nebude-li dohodnuto jinak. V případě, že Kupující poruší tuto povinnost, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 6.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši.

- 8.7. Kupující se zavazuje zajistit vydání pravomocného stavebního povolení, a to nejpozději do 12 měsíců ode dne vydání pravomocného Územního rozhodnutí, nebude-li dohodnuto jinak. V případě, že Kupující poruší tuto povinnost, je povinen uhradit Prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč. Úhradou smluvní pokuty není dotčena právo Prodávajícího na náhradu škody, a to v plné výši.
- 8.8. V případě, že Kupující nesplní povinnosti uvedené v odst. 8.5. této Smlouvy a Prodávající současně uplatní Výhradu zpětné koupě v souladu s čl. X. této Smlouvy, povinnosti Kupujícího stanovené v odst. 8.6. a 8.7. této Smlouvy zanikají. V takovém případě a pro vyloučení všech pochybností se Prodávající zavazuje odpovídající část Finanční jistoty složené dle čl. IX. této Smlouvy na zajištění splnění povinností stanovených v odst. 8.6. a 8.7. této Smlouvy vrátit zpět Kupujícímu.

IX. Finanční jistota

- 9.1. Kupující se zavazuje složit ve lhůtě 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy na účet Prodávajícího č.ú. 1508945501/2700 finanční jistotu ve výši 14.000.000,- Kč (dále také jako „**Finanční jistota**“), a to účelem zajištění splnění povinností Kupujícího uvedených v odst. 8.5., 8.6. a 8.7. této Smlouvy. Pokud Kupující Finanční jistotu ve stanovené lhůtě nesloží, má Prodávající právo od této Smlouvy odstoupit.
- 9.2. Prodávající je oprávněn čerpat Finanční jistotu nebo její část zejména za účelem uspokojení nároku Prodávajícího na smluvní pokutu stanovenou v odst. 8.5., 8.6. a 8.7. této Smlouvy, a to v případě, že taková smluvní pokuta nebude Kupujícím řádně uhrazena.
- 9.3. Smluvní strany si ujednávají, že:
- a) za předpokladu řádného splnění povinností Kupujícího uvedených v odst. 8.5. této Smlouvy, je Prodávající povinen vrátit část Finanční jistoty ve výši 6.000.000,- Kč Kupujícímu, a to ve prospěch účtu, který mu Kupující za tímto účelem sdělí. Uvedená část Finanční jistoty bude Kupujícímu vrácena ve lhůtě 5 dnů po sdělení čísla účtu;
 - b) za předpokladu řádného splnění povinností Kupujícího uvedených v odst. 8.6. této Smlouvy, je Prodávající povinen vrátit část Finanční jistoty ve výši 6.000.000,- Kč Kupujícímu, a to ve prospěch účtu, který mu Kupující za tímto účelem sdělí. Uvedená část Finanční jistoty bude Kupujícímu vrácena ve lhůtě 5 dnů po sdělení čísla účtu;
 - c) za předpokladu řádného splnění povinností Kupujícího uvedených v odst. 8.7. této Smlouvy, je Prodávající povinen vrátit část Finanční jistoty ve výši 2.000.000,- Kč Kupujícímu, a to ve prospěch účtu, který mu Kupující za tímto účelem sdělí. Uvedená část Finanční jistoty bude Kupujícímu vrácena ve lhůtě 30 dnů po sdělení čísla účtu.

X. Výhrada zpětné koupě

- 10.1. Smluvní strany si pro případ nesplnění povinností Kupujícího uvedených v odst. 8.5. této Smlouvy sjednávají výhradu zpětné koupě svědčící ve prospěch Prodávajícího v souladu s § 2135 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Výhrada zpětné koupě**“).

- 10.2. Výhrada zpětné koupě se na základě této Smlouvy zřizuje jako právo věcné. Prodávající prodává Předmět převodu s výhradou, že má právo žádat vrácení Předmětu převodu. Toto právo zpětné koupě může Prodávající uplatnit výlučně v případě, kdy Kupující nesplní povinnosti plynoucímu z odst. 8.5. této Smlouvy. V případě realizace zpětné koupě je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou Kupní cenu.
- 10.3. Sjednané právo zpětné koupě musí Prodávající uplatnit písemnou formou u Kupujícího, a to nejpozději do 30 měsíců od nabytí vlastnického práva Kupujícím v souladu s čl. VII. této Smlouvy.
- 10.4. Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu. Vynaložil-li Kupující na Předmět převodu náklad k jeho zlepšení, anebo mimořádný náklad pro jeho zachování, Prodávající mu poskytne stejnou náhradu jako poctivému držiteli; pokud se ale vrácení Předmětu převodu zmaří nebo zhorší jeho hodnota z důvodů, za které Kupující odpovídá, nahradí Prodávajícímu škodu.
- 10.5. Smluvní strany se dohodly, že Výhrada zpětné koupě zaniká v okamžiku splnění povinností Kupujícího stanovených v odst. 8.5. této Smlouvy.
- 10.6. Kupující je oprávněn po zániku Výhrady zpětné koupě k Předmětu převodu požádat Prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku Výhrady zpětné koupě a požádat o výmaz z katastru nemovitostí. Veškeré náklady související s výmazem Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí hradí Kupující.
- 10.7. Ujednání obsažená v tomto článku se vztahují i na případné právní nástupce Kupujícího.
- 10.8. Pro vyloučení všech pochybností si Smluvní strany sjednávají, že sjednaná Výhrada zpětné koupě se realizuje takto:
Prodávající uplatní výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu písemně. Kupující se zavazuje podepsat kupní Smlouvu s prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu převodu nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas dle § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ve lhůtě nejdéle 30 kalendářních dnů od doručení uplatnění výhrady zpětné koupě. Povinnost vrácení Předmětu převodu je ze strany Kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího k vrácenému Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Předmětu převodu na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nezbytné k tomu, aby vlastnické právo Prodávajícího bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu za Předmět převodu v důsledku využití jeho Výhrady zpětné koupě do 5 dnů od provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího k Předmětu převodu do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas dle § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, anebo které již byly v době převodu vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího u příslušného katastrálního úřadu zapsány, nedohodnou-li si Smluvní strany jinak.

XI. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Kupující je vázán povinnostmi z této Smlouvy vůči Prodávajícímu i v případě převodu Předmětu převodu (anebo jeho části) na třetí osobu, není-li dohodnuto něco jiného.
- 11.2. Smluvní strany berou na vědomí, že Prodávající, je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto Smlouvu, v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona 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 (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr smluv“).
- 11.3. Smluvní strany dále prohlašují, že údaje o ceně tvoří obchodní tajemství, a z tohoto důvodu budou tyto údaje (metadata) vyloučeny z uveřejnění v Registru smluv ve smyslu ust. § 5 odst. 6 ZRS.
- 11.4. Smlouva je sepsána a uzavřena celkem v pěti (5) stejnopisech, z nich dva (2) stejnopisy obdrží Prodávající, dva (2) stejnopisy obdrží Kupující a jeden (1) stejnopis bude použit jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 11.5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla vyhotovena v souladu s jejich svobodnou a vážně projevenou vůlí, nebyla vyhotovena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto ji po jejím přečtení podepisují.

Přílohy:

- 1) architektonická studie předložená Kupujícím jako součást nabídky v rámci výběrového řízení předcházejícího uzavření této Smlouvy

V Plzni dne: 24 -08- 2021

Za Prodávajícího:

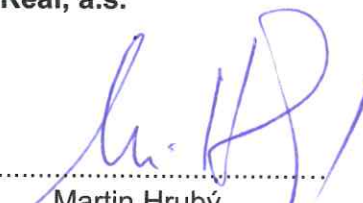
Plzeňská teplárenská, a.s.


.....
Roman Jurečko
předseda představenstva

V Plzni dne: 17 -08- 2021

Za Kupujícího:

BC Real, a.s.


.....
Martin Hrubý
předseda správní rady


.....
Mgr. Petr Sekanina
místopředseda představenstva

**ZÁSTAVBA LOKALITY HŘBITOVNÍ ULICE V PLZNI - BÝVALÁ VÝTOPNA
OVĚŘOVACÍ STUDIE**

06.2021

PRR
story

I NÁZEV AKCE
Ověřovací studie zástavby lokality Hřibitovni ulice v Plzni - bývalá výtopna

I AUTOR
Ing. arch. Jiří Zábran
Ing. arch. Jakub Sýkora
Ing. arch. Robert Marfínek

I ZADAVATEL
BC Real, a.s., www.bcreal.cz

I ZPRACOVATEL
Ateliér PRO-STORY, s.r.o., www.pro-story.cz

I STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

Tato architektonická studie řeší zástavbu bývalého areálu výtopny v lokalitě mezi ulicemi Hrádecká a Hřibitovni v plzeňské čtvrti Doubravka a navazuje na územní studii HRÁDECKÁ-HŘIBITOVNI zpracovanou v roce 2016 útvarem koncepce a rozvoje města Plzně. Předmětem řešení jsou bloky C a D vymezené touto studií. **Návrh je v souladu s platnou územní studií.**

Blok C se nachází v jižní části řešeného území a je vymezen nově navrženou komunikací a hranicí průmyslového areálu kolem ulice Hřibitovni. V tomto bloku jsou umístěny 3 trojpodlažní objekty s nebytovými prostory. V přízemí je umístěno parkování a obchodní prostory a ostatní podlaží jsou koncipována jako administrativní. Další parkování je umístěno mezi objekty a kolem nové komunikace. Způsob, míra i funkce zástavby jsou v souladu s výše uvedenou územní studií.

Blok D je situován severně od nové komunikace. Zástavba tohoto bloku je tvořena pěti čtyřpodlažními bytovými domy tvořícími polouzavřený blok se společným vnitroblokem se zelení. Tři z těchto domů (D1, D3, D5) jsou umístěny na společném parkovacím podzemním podlaží. Objekt D3 má již v přízemí byty. V přízemí ostatních objektů je umístěno parkování, zbylá tři podlaží jsou bytová. Pořídka parkovacích stání je pokryta v objektech, návštěvnická stání jsou navržena kolem nové komunikace. Způsob, míra i funkce zástavby jsou v souladu s výše uvedenou územní studií.

BILANCE

BLOK C

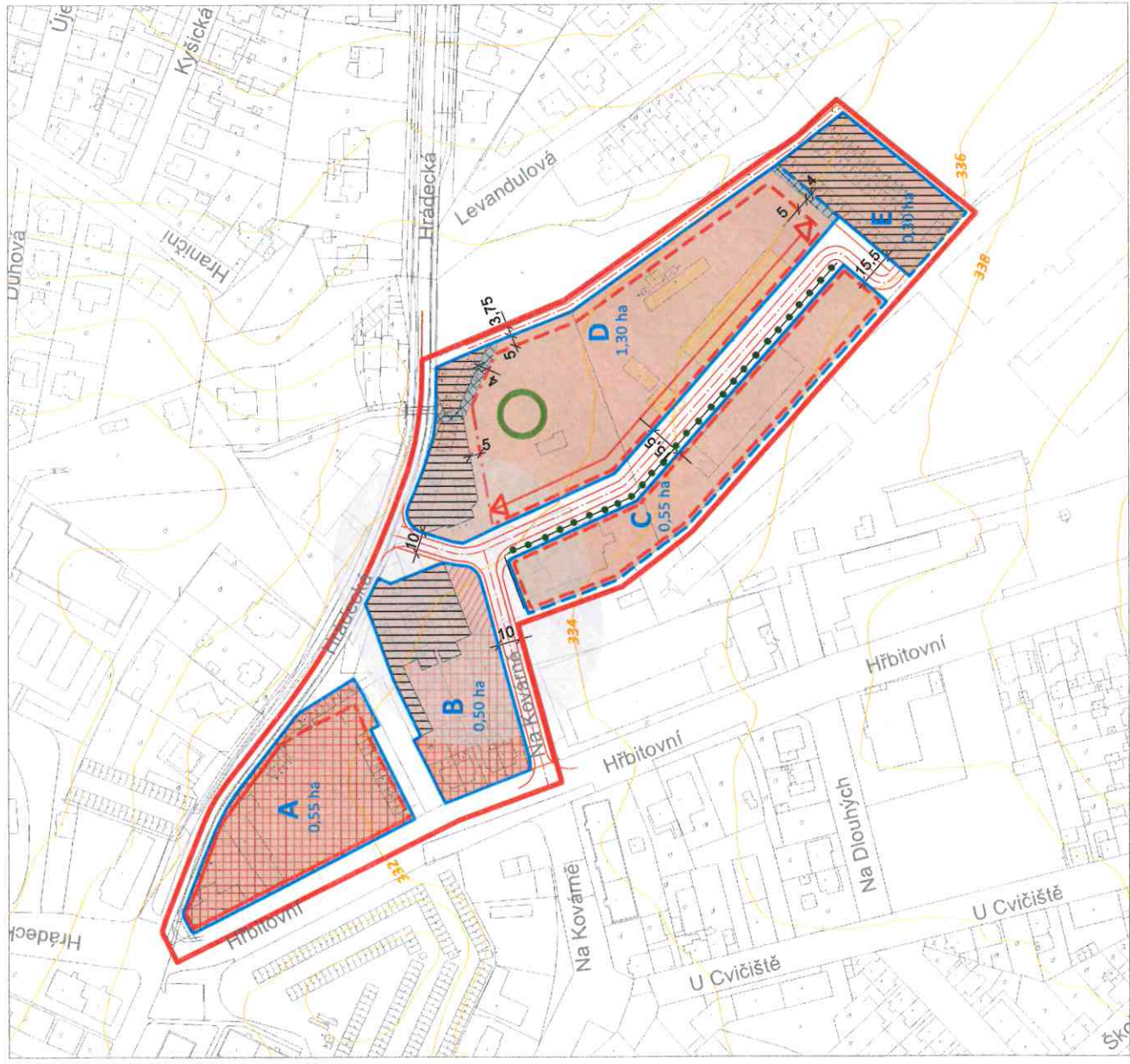
ZPŮSOB VYUŽITÍ	SLUŽBY, DROBNÉ PROVOZY, ADMINISTRATIVA
POČET OBJEKTŮ	3
VÝŠKA ZÁSTAVBY	3NP
PLOCHA OBCHODNÍ	2 510 m ²
PLOCHA BLOKU	3 979 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1 569 m ²
PLOCHA ZELENĚ	1 170 m ²
	39% je v souladu s ÚS
	29% je v souladu s ÚS

BLOK D

ZPŮSOB VYUŽITÍ	BYDLENÍ
POČET OBJEKTŮ	5
VÝŠKA ZÁSTAVBY	4NP+1PP
POČET BYTŮ	174
PLOCHA BYTŮ	10 187 m ²
PLOCHA BLOKU	11 606 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	4 682 m ²
PLOCHA ZELENĚ	4 554 m ²
	40% je v souladu s ÚS
	40% je v souladu s ÚS

LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ | | VEREJNÉ PROSTRANSTVÍ |
| | STÁVAJÍCÍ ŘADOVÉ GARÁŽE | | ALEJ |
| | ZASTAVITELNÉ PLOCHY | | MOŽNOST VJEZDU DO BLOKU |
| | VYMEZENÁ PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ NÁHRADNÍHO ZDROJE | | PROJEKT PŘEVZATÉ DOKUMENTACE |
| | NEZASTAVITELNÁ PLOCHA | | STAVEBNÍ ČÁRA VYVNĚŘENÁ |
| | SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ | | STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ |
| | OBJEKTY URČENÉ K DEMOLICI | | STAVEBNÍ ČÁRA VNITŘNÍ |
| | NUTNÝ ODSTUP OBYTNÉ ZÁSTAVBY OD MOBILNÍHO ZDROJE TEPLA | | MOŽNOST VJEZDU DO BLOKU |



REGULAČNÍ PRVKY

Blok	Velikost bloku (ha)	Způsob využití dle ÚPP	Struktura zástavby	Specifické využití	Maximální výška zástavby	Maximální míra možného zastavení pozemku (%)	Minimální podíl zeleně (%)	Poznámka
A	0,55	smíšené obytné	bloková	služby, drobné provozovny, ubytování	4NP	40	20	možnost dostavby areálu
B	0,50	smíšené obytné	bloková souvislá	bydlení, garažování, zařízení TI	2NP	25	60	umístění mobilního zdroje tepla
C	0,55	smíšené obytné	volná areálová	služby, volný čas, drobné provozovny, administrativní, parkování, přechodné ubytování	3NP 10m*	40	20	možnost využití stávající haly vedení horňokovodu
D	1,30	smíšené obytné	volná sčísťní bloková izolovaná souvislá	bydlení, služby, administrativní garažování	4NP 10m*	30	40	doplnění struktury podél Hradecké v případě vymístění garáží
E	0,30	smíšené obytné	bloková souvislá	garažování	2NP	25	60	možnost revitalizace v případě vymístění garáží

* výška v metrech pro halové objekty



BLOK D

D1	BYTOVÝ DŮM	4NP	950 m ²
D2	BYTOVÝ DŮM	4NP	850 m ²
D3	BYTOVÝ DŮM	4NP	1350 m ²
D4	BYTOVÝ DŮM	4NP	700 m ²
D5	BYTOVÝ DŮM	4NP	950 m ²

POZEMEK 11 606 M2
 ZASTAVĚNÁ PLOCHA 4 682 M2
 PLOCHA ZELENĚ 4 554 M2

40% VYHOVUJE
 40% VYHOVUJE

BLOK C

C1	SLUŽBY/DROBNÉ PROVOZOVNY ADMINISTRATIVA	3NP	780 m ²
C2	SLUŽBY/DROBNÉ PROVOZOVNY ADMINISTRATIVA	3NP	695 m ²
C3	SLUŽBY/DROBNÉ PROVOZOVNY ADMINISTRATIVA	3NP	780 m ²

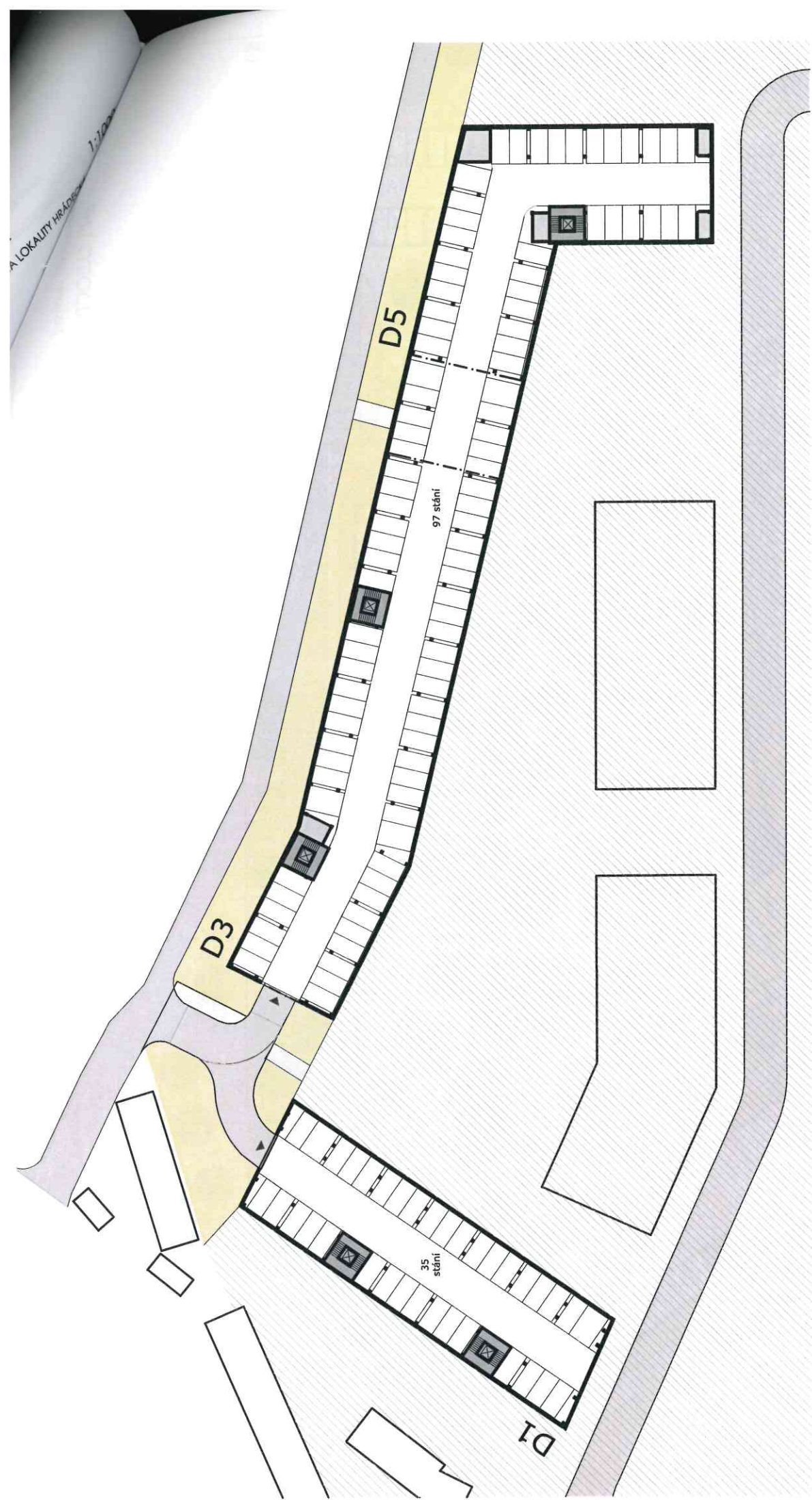
POZEMEK 3 979 M2
 ZASTAVĚNÁ PLOCHA 1 569 M2
 PLOCHA ZELENĚ 1 170 M2

39% VYHOVUJE
 29% VYHOVUJE

LEGENDA:

- HRANICE ZÁJMĚVÉHO ÚZEMÍ / POZEMKY VE VLASTNICTVÍ PLZEŇSKÉ TEPLÁRENSKÉ
- - - OBRYS BLOKU "C" PODLE ÚZEMNÍ STUDIE
- - - OBRYS BLOKU "D" PODLE ÚZEMNÍ STUDIE
- PLOCHA PRO MOBILNÍ ZÁLOŽNÍ ZDROJ ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM (VLASTNÍ PLOCHA 7x18m, MANIPULAČNÍ PLOCHA 10x12m)
- - - OCHRANNÉ PÁSMO MOBILNÍHO ZDROJE ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM





BLOK D - BYTOVÝ SOUBOR
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE





BLOK D - BYTOVÝ SOUBOR
 ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

PŮDORYS 1.NP
 ZÁSTAVBA LOKALITY H5-10

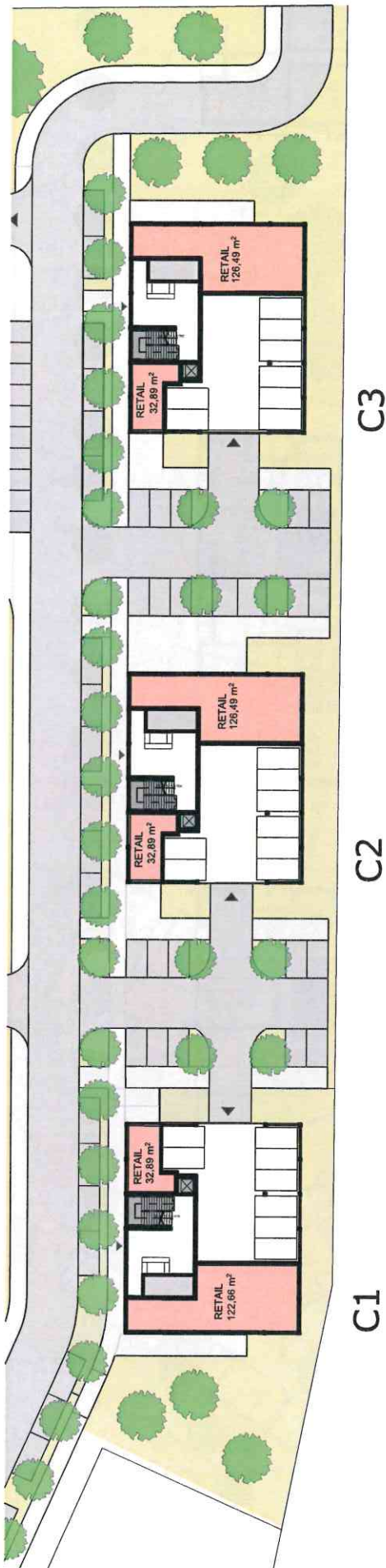




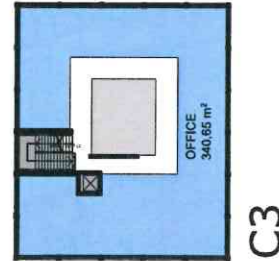
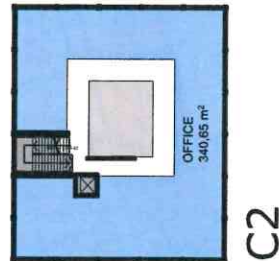
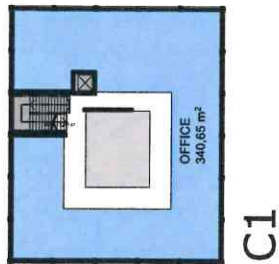
BLOK D - BYTOVÝ SOUBOR
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

BUDOVY C1, C2, C3

SLUŽBY/DROBNÉ PROVOZOVNY
ADMINISTRATIVA

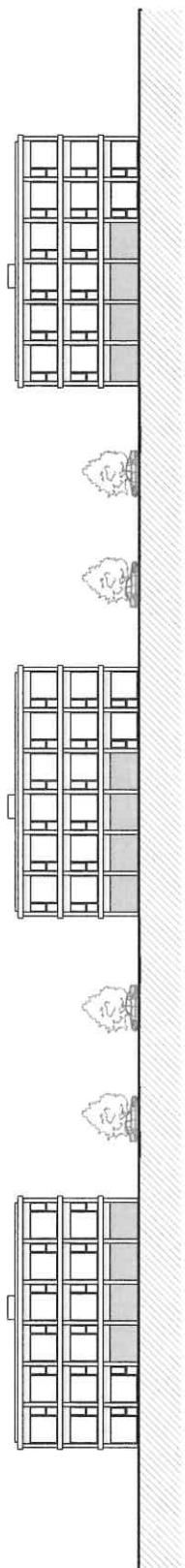


1. NP



2.-3. NP

BLOK C - ADMINISTRATIVNÍ SOUBOR
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE



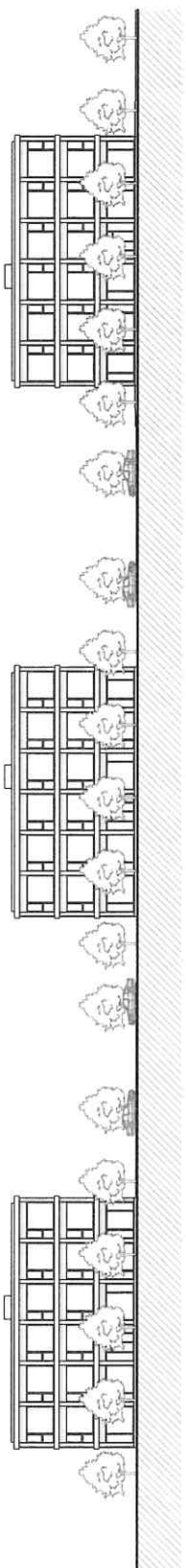
C1

C2

C3



POHLED 1



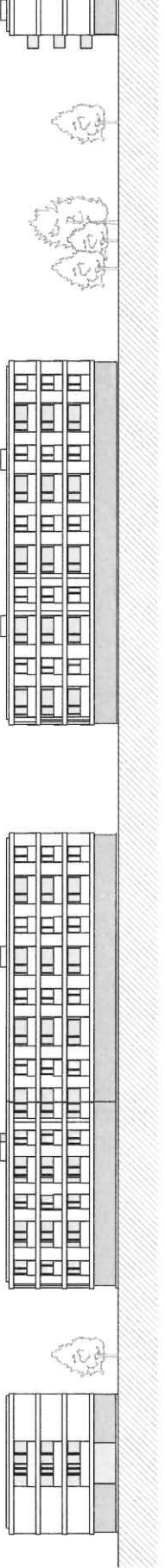
C3

C2

C1



POHLED 2



D1

D2

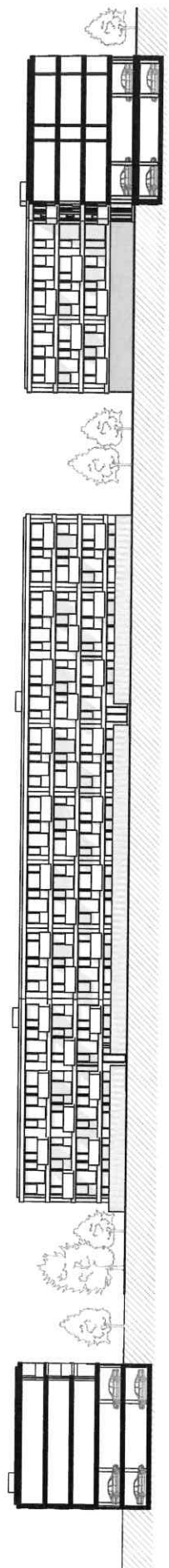
D4

D5



POHLED 3





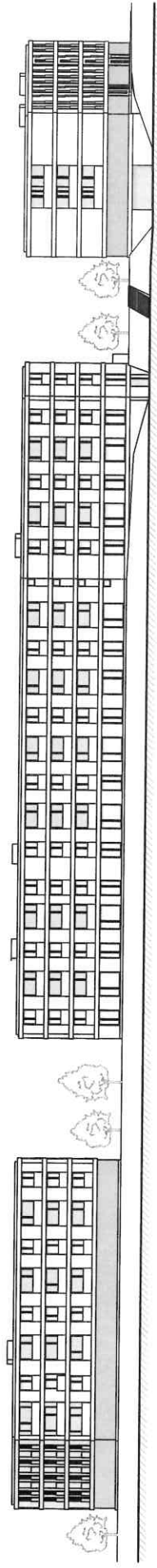
D1

D3

D5



POHLED 4



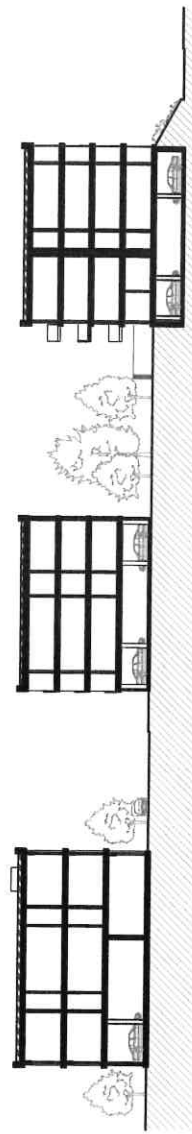
D5

D3

D1



POHLED 5



C2

D4

D3



ŘEZ PŘÍČNÝ





POHLEDY, ŘEZ
A LOKALITY HRÁDECKÁ





ZÁKRES
ZÁSTAVBA LOKALITY HRŠEK

LOKALITY HRÁDKY



VIZUALIZACE PRŮHLEDU ULICI
ZÁSTAVBA LOKALITY HRÁDECKÁ - HRBITOVNÍ



VIZUALIZACE VNITROBLAŽNÍHO
ZÁSTAVBY LOKALITY HRADČEK

BLOK C ADMINISTRATIVA / OBCHODY

PLOCHA POZEMKU	3979 m ²	
ZASTAVĚNÁ PLOCHA - NADZEMNÍ	1569 m ²	39 %
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	1240 m ²	31 %
ZELEŇ NA TERÉNU	1170 m ²	29 %
OBESTAVĚNÝ PROSTOR - NADZEMNÍ	20400 m ³	
OBESTAVĚNÝ PROSTOR - PODZEMNÍ	0 m ³	

PLOCHA KOMERČNÍCH PROSTOR	2511 m ²
NAVŘEŽENÝ POČET STÁNÍ	
V DOMECH	24
NA TERÉNU	39

POTŘEBA STÁNÍ NEBYTY 66,7926
 POTŘEBA STÁNÍ CELKEM 66,7926

BLOK D REZIDENČNÍ

PLOCHA POZEMKU	15585 m ²	
ZASTAVĚNÁ PLOCHA - NADZEMNÍ	6251 m ²	40 %
ZPEVNĚNÉ PLOCHY	3610 m ²	23 %
ZELEŇ NA TERÉNU	5724 m ²	37 %
OBESTAVĚNÝ PROSTOR - NADZEMNÍ	81260 m ³	
OBESTAVĚNÝ PROSTOR - PODZEMNÍ	10470 m ³	

POČET BYTŮ	174	
POČET 1KK	14	8 %
POČET 2KK	143	82 %
POČET 3KK	8	5 %
POČET 4KK	9	5 %

PLOCHA BYTŮ	10187 m ²
PLOCHA TERAS A BALKONŮ	1340 m ²
PLOCHA SKLEPNÍCH KÓJÍ	410 m ²
NAVŘEŽENÝ POČET STÁNÍ	
V DOMECH	241
NA TERÉNU	17

POTŘEBA STÁNÍ REZIDENTI 234,08
 POTŘEBA STÁNÍ NAVŠTĚVY 23,94
 POTŘEBA STÁNÍ CELKEM 258,02

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU na listině nesepsané advokátem

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 18122/ 150, 153 / 2021/ C

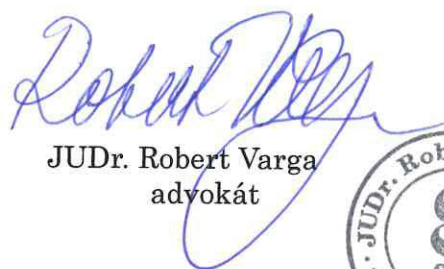
Já níže podepsaný JUDr. Robert Varga, advokát, se sídlem v Plzni, Zbrojnická 229/1, PSČ: 301 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 2327 prohlašuji, že tuto listinu, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení/ch podepsali :

Jméno a příjmení: **Roman Jurečko**
Datum narození: **7.11.1966**
Bytem: **Partyzánská 831/22, Plzeň**
jehož totožnost jsem zjistil z OP č.: [REDACTED]

Jméno a příjmení: **Martin Hrubý**
Datum narození: **28.7.1973**
Bytem: **Plzeň, U Hamru 423/5**
jehož totožnost jsem zjistil z OP č.: [REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Plzni dne 17.8.2021



JUDr. Robert Varga
advokát



Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o.
sídlo: Plzeň, Vnitřní Město, Zbrojnická 229/1, PSČ 301 00
pobočka: Praha, Stodůlky, Šafránkova 1238/1, PSČ 155 00
IČ: 019 43 367
DIČ: CZ 01943367

e-mail: varga@akvv.cz, sekretariat@akvv.cz
web: www.akvarga.cz
Tel.: +420 377 535 955, +420 602 566 436
ID DS: gvvxqjx (ya3fzsr)
bankovní spojení: 260 066 428/0300

JUDr. Robert Varga, advokát, společník

Mgr. Lucie Sokolová, advokátka
Mgr. Aneta Brůhová, advokátka
JUDr. Petr Lopata, advokát
JUDr. Karel Paleček, advokát

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU na listině nesepsané advokátem



Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 18122 / 157 / 2021/ C

Já níže podepsaný JUDr. Robert Varga, advokát, se sídlem v Plzni, Zbrojnická 229/1, PSČ: 301 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 2327 prohlašuji, že tuto listinu, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsal/a:

Jméno a příjmení: **Petr Sekanina**
Datum narození: **9.11.1973**
Bytem: **Praha, Budějovická 351/16**
jehož totožnost jsem zjistil z OP č.: XXXXXXXXXX

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Plzni dne 24.8.2021


JUDr. Robert Varga
advokát


Varga & Partners advokátní kancelář s.r.o.
sídlo: Plzeň, Vnitřní Město, Zbrojnická 229/1, PSČ 301 00
pobočka: Praha, Stodůlky, Šafránkova 1238/1, PSČ 155 00
IČ: 019 43 367
DIČ: CZ 01943367

e-mail: varga@akvv.cz, sekretariat@akvv.cz
web: www.akvarga.cz
Tel.: +420 377 535 955, +420 602 566 436
ID DS: gvxqjx (ya3fzsr)
bankovní spojení: 260 066 428/0300

JUDr. Robert Varga, advokát, společník

Mgr. Lucie Sokolová, advokátka
Mgr. Aneta Brůhová, advokátka
JUDr. Petr Lopata, advokát
JUDr. Karel Paleček, advokát