

**KUPNÍ SMLOUVA
A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ
A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPEŘ**
podle § 2079 a násl. a § 1257 a násl. a § 2135 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

**I.
SMLUVNÍ STRANY**

**Prodávající a oprávněný
ze služebnosti 1:**

adresa:
IČ:

statutární město Plzeň
náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
00075370

bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:



zastoupený: panem Mgr. Pavlem Šindelářem, primátorem města Plzně
dále jen „prodávající“ nebo „oprávněný ze služebnosti 1“

a

**kupující a povinný
ze služebností 1 a 2:**

IČ:
sídlo:

InterCora, spol. s r.o.
47714018
Lochotínská 1108/18, Severní Předměstí, Plzeň,
PSČ 301 00

zastoupený: panem Ing. Ivanem Hlaváčkem, jednatelem

dále jen „kupující“ nebo „povinný ze služebností 1“ nebo „povinný ze služebnosti 2“

a

oprávněný ze služebnosti 2:

IČ:
sídlo:

VODÁRNA PLZEŇ a.s.
25205625
Malostranská 143/2, Doudlevice, Plzeň, PSČ 326 00

zastoupený: panem Ing. Jiřím Kozohorským, MBA,
generálním ředitelem, na základě pověření
ze dne 23. února 2022

dále jen „oprávněný ze služebnosti 2“

uzavírají tuto kupní smlouvu, smlouvu o zřízení služebností
a smlouvu o zřízení výhrady zpětné koupě.

**II.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Prodávající je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků a stavby bez čp/če:
 - parc. č. 2176/262 o výměře 34 426 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 2176/264 o výměře 15 822 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
 - parc. č. 2176/397 o výměře 43 m², ostatní plocha, zeleň,

- parc. č. 2176/398 o výměře 41 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/399 o výměře 438 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/400 o výměře 157 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/401 o výměře 731 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/402 o výměře 1 511 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/403 o výměře 173 m², ostatní plocha, zeleň,
- parc. č. 2176/404 o výměře 560 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp / če, jiná stavba,
- parc. č. 2176/405 o výměře 608 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- parc. č. 2176/548 o výměře 1 336 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- parc. č. 2176/580 o výměře 77 m², ostatní plocha, zeleň,

zapsaných na LV č. 1 pro k. ú. Skvrňany, obec Plzeň, vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město.

2. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/262 vznikly nově označené pozemky parc. č. 2176/702 o výměře 6 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, a parc. č. 2176/703 o výměře 28 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Skvrňany.
3. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/264 vznikly nově označené pozemky parc. č. 2176/704 o výměře 3 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2176/705 o výměře 355 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2176/706 o výměře 867 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 2176/707 o výměře 7 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Skvrňany.
4. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/397 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/708 o výměře 21 m², ostatní plocha, zeleň, oba v k. ú. Skvrňany.
5. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/399 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/399 o výměře 418 m², ostatní plocha, zeleň, oba v k. ú. Skvrňany.
6. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/400 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/400 o výměře 139 m², ostatní plocha, zeleň, oba v k. ú. Skvrňany.
7. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/402 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/712 o výměře 1 255 m², ostatní plocha, zeleň, oba v k. ú. Skvrňany.
8. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/403 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/713 o výměře 118 m², ostatní plocha, zeleň, oba v k. ú. Skvrňany.
9. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/405 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/715 o výměře 24 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, oba v k. ú. Skvrňany.
10. Geometrickým rozdělením pozemku parc. č. 2176/548 vznikl nově označený pozemek parc. č. 2176/548 o výměře 1 296 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, oba v k. ú. Skvrňany.
11. Geometrický plán č. 3365-21/2022 ze dne 23. dubna 2022 slouží jako technický podklad k této smlouvě a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

III. PRODEJ

1. Prodávající prodává nemovité věci, tj. pozemky, parc. č. 2176/398, parc. č. 2176/401, parc. č. 2176/404, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 2176/580, a nově vzniklé pozemky parc. č. 2176/399, parc. č. 2176/400, parc. č. 2176/548, parc. č. 2176/702, parc. č. 2176/703, parc. č. 2176/704, parc. č. 2176/705, parc. č. 2176/706, parc. č. 2176/707,

parc. č. 2176/708, parc. č. 2176/712, parc. č. 2176/713, parc. č. 2176/715,
vše v k. ú. Skvrňany, specifikované v článku II., odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. a 10. této
smlouvy, s veškerými právy, užitky, součástmi, příslušenstvím a povinnostmi kupujícímu
a kupující tyto nemovité věci do svého výlučného vlastnictví nabývá.

IV. SLUŽEBNOST 1

1. Prodávající (oprávněný ze služebnosti 1) a kupující (povinný ze služebnosti 1) touto smlouvu zřizují služebnost inženýrské sítě spočívající v povinnosti povinného ze služebnosti 1 a každého dalšího vlastníka nově vzniklých pozemků parc. č. 2176/399 a parc. č. 2176/705, oba v k. ú. Skvrňany, dle geometrického plánu č. 3365-21/2022 (dále jen „služebné pozemky“), strpět na částech těchto služebných pozemků v rozsahu dle geometrického plánu č. 3389-21/2022, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, umístění a provozování veřejného osvětlení včetně jeho ochranného pásma (dále jen „VO“), vstup a vjezd k veřejnému osvětlení v souvislosti s jeho provozováním, prováděním jeho údržby a oprav, odstraňováním poruch a havárií nebo za účelem jeho obnovy (dále jen „služebnost 1“).
2. Služebnost 1 se ke služebným pozemkům zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti 1 bezúplatně, na dobu určitou – do doby existence VO.
3. Oprávněný ze služebnosti 1 přijímá výše uvedené oprávnění a povinný ze služebnosti 1 je povinen toto právo trpět.
4. Povinný ze služebnosti 1 bere tímto na vědomí, že oprávněný ze služebnosti 1 má právo vstupovat a vjíždět k VO včetně ochranného pásma za účelem pravidelné revize, údržby a obnovy; vedle toho je povinný ze služebnosti 1 povinen strpět přístup k tomuto VO v případě poruchy nebo havárie, jakož i zdržet se staveb v jeho ochranném pásmu a nad trasou VO.
5. Oprávnění ke vstupu na služebné pozemky a k přístupu k VO jsou pracovníci oprávněného ze služebnosti 1 a v případě, že provozováním bude pověřena třetí osoba, i pracovníci této třetí osoby.
6. Oprávněný ze služebnosti 1 je povinen při výkonu uvedených oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníka služebných pozemků a po skončení prací souvisejících s výkonem oprávnění vyplývajících ze služebnosti 1 je oprávněný ze služebnosti 1 povinen uvést služebné pozemky do předchozího stavu.
7. Náklady spojené s běžným udržováním služebných pozemků nese povinný ze služebnosti 1; eventuální náhrada škody, která by vznikla při výkonu práv ze služebnosti 1, bude řešena podle předpisů platných v době vzniku škody.
8. V případě, že dojde ke změně vlastníka služebných pozemků, berou smluvní strany na vědomí, že nový vlastník vstupuje do veškerých oprávnění a povinností, které z této smlouvy vyplývají.
9. Bude-li vlastník služebných pozemků provádět na služebných pozemcích jakékoliv stavební či zemní práce, které by mohly VO ohrozit, má povinnost tyto práce předem projednat s oprávněným ze služebnosti 1.
10. Vlastník služebných pozemků se zavazuje zdržet se umístování staveb, kovových konstrukcí a výsadby dřevin nad trasou VO i v jeho ochranném pásmu.
11. Služebné pozemky v části dotčené VO a ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné, tzn., že ani v budoucnu nesmí dojít k jejich oplocení a k instalaci zařízení (např. závory), znemožňující přístup a příjezd těžké techniky k VO.

V. SLUŽEBNOST 2

1. Společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. (oprávněný ze služebnosti 2) a kupující (povinný ze služebnosti 2) touto smlouvou zřizují služebnost inženýrské sítě spočívající v povinnosti povinného ze služebnosti 2 a každého dalšího vlastníka nově vzniklých pozemků parc. č. 2176/702, parc. č. 2176/703, parc. č. 2176/707, parc. č. 2176/399, parc. č. 2176/400 a parc. č. 2176/548, vše v k. ú. Skvrňany, dle geometrického plánu č. 3365-21/2022 (dále jen „služebné pozemky“) strpět:
 - a) v rozsahu celých služebných pozemků parc. č. 2176/702, parc. č. 2176/703 a parc. č. 2176/707, vše v k. ú. Skvrňany,
 - b) na částech služebných pozemků parc. č. 2176/399, parc. č. 2176/400 a parc. č. 2176/548, vše v k. ú. Skvrňany, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3390-21/2022, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy,umístění a provozování vodovodního řadu DN 150 včetně jeho ochranného pásma (dále jen „VHI“), vstup a vjezd k VHI (dále jen „služebnost 2“).
2. Služebnost 2 se ke služebným pozemkům zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti 2 bezúplatně, na dobu neurčitou.
3. Po dobu realizace stavby: „OBCHODNÍ CENTRUM – PLZEŇ ALICE, ul. Lábkova a Terezie Brzkové“ (dále jen „Stavba“) oprávněný ze služebnosti 2 strpí částečné omezení práva vstupu a vjezdu vyplývajícího ze služebnosti 2 ke služebným pozemkům způsobené výstavbou Stavby, a to nejdéle do 30. června 2025.
4. Po dobu realizace Stavby je povinný ze služebnosti 2 povinen umožnit oprávněnému ze služebnosti 2 řádné provozování VHI a zároveň zajistit přístup a příjezd za účelem provádění pravidelných či mimořádných zásahů včetně odstraňování případných havárií.
5. Oprávněný ze služebnosti 2 přijímá výše uvedené oprávnění a povinný ze služebnosti 2 je povinen toto právo trpět.
6. Povinný ze služebnosti 2 bere tímto na vědomí, že oprávněný ze služebnosti 2 má právo vstupovat a vjíždět k VHI včetně ochranného pásma za účelem pravidelné revize, údržby a obnovy; vedle toho je povinný ze služebnosti 2 povinen strpět přístup k této VHI a ochrannému pásmu v případě poruchy nebo havárie, jakož i zdržet se staveb v jejím ochranném pásmu a nad trasou VHI.
7. Oprávnění ke vstupu na služebné pozemky a k přístupu k VHI jsou pracovníci oprávněného ze služebnosti 2 a v případě, že provozováním bude pověřena třetí osoba, i pracovníci této třetí osoby.
8. Oprávněný ze služebnosti 2 je povinen při výkonu uvedených oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníka služebných pozemků a po skončení prací souvisejících s výkonem oprávnění vyplývajících ze služebnosti 2 je oprávněný ze služebnosti 2 povinen uvést služebné pozemky do předchozího stavu.
9. Náklady spojené s běžným udržováním služebných pozemků nese povinný ze služebnosti 2; eventuální náhrada škody, která by vznikla při výkonu práv ze služebnosti 2, bude řešena podle předpisů platných v době vzniku škody.
10. V případě, že dojde ke změně vlastníka služebných pozemků, berou smluvní strany na vědomí, že nový vlastník vstupuje do veškerých oprávnění a povinností, které z této smlouvy vyplývají.

11. Bude-li vlastník služebných pozemků provádět na služebných pozemcích jakékoliv stavební či zemní práce, které by mohly VHI ohrozit, má povinnost tyto práce předem projednat s oprávněným ze služebnosti 2.
12. Vlastník služebných pozemků se zavazuje zdržet se umístování staveb, kovových konstrukcí a výsadby dřevin nad trasou VHI i v jejím ochranném pásmu.
13. Služebné pozemky v části dotčené VHI a ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné, tzn., že ani v budoucnu nesmí dojít k jejich oplocení a k instalaci zařízení (např. závory), znemožňující přístup a příjezd těžké techniky k VHI.

VI. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena převáděných nemovitých věcí uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy byla smluvními stranami dohodnuta jako cena smluvní, a to ve výši 24 973 200 Kč (slovy: dvacet čtyři miliony devět set sedmdesát tři tisíce dvě stě korun českých) bez DPH. Ke kupní ceně je připočtena DPH v zákonem stanovené výši 21 %, tj. 5 244 372 Kč (slovy: pět milionů dvě stě čtyřicet čtyři tisíce tři sta sedmdesát dvě koruny české). Celková kupní cena je 30 217 572 Kč (slovy: třicet milionů dvě stě sedmnáct tisíc pět set sedmdesát dvě koruny české). Tato cena je cenou sjednanou.
2. Celková kupní cena 30 217 572 Kč (slovy: třicet milionů dvě stě sedmnáct tisíc pět set sedmdesát dvě koruny české) byla zaplacená kupujícím na účet prodávajícího, uvedený v záhlaví kupní smlouvy, před podpisem této kupní smlouvy kupujícím.

VII. POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

1. Kupující je povinen realizovat stavbu: „OBCHODNÍ CENTRUM – PLZEŇ ALICE, ul. Lábkova a Terezie Brzkové“ (dále jen „Stavba“) dle její specifikace uvedené v projektové dokumentaci pro vydání společného povolení. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn v průběhu realizace Stavby provést dílčí změny stavby oproti specifikaci Stavby v projektové dokumentaci. Kupující však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího změnit Stavbu ve smyslu změny stavby před jejím dokončením dle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Změna Stavby před jejím dokončením“). Kupující se zavazuje případnou Změnu Stavby před jejím dokončením v dostatečném časovém předstihu, tj. min 60 dní před podáním žádosti o Změnu Stavby před jejím dokončením stavebnímu úřadu, projednat s prodávajícím a předložit úplnou projektovou dokumentaci ke Změně Stavby před jejím dokončením k odsouhlasení prodávajícímu zastoupenému Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň. Pokud kupující provede Změnu Stavby před jejím dokončením bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 976 100 Kč (slovy: jeden milion devět set sedmdesát šest tisíc jedno sto korun českých).
2. Kupující je povinen nejpozději do 31. prosince 2022 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání společného povolení na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě porušení této povinnosti je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
3. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání společného povolení na Stavbu do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nesplní tuto svoji

povinnost, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých).

4. V případě, že společné povolení na Stavbu nenabude právní moci do 30. června 2023, je kupující oprávněn vyzvat prodávajícího k jednání o změně kupní smlouvy za účelem řešení vzniklé situace. V případě, že strany nedosáhnou dohody na změně kupní smlouvy a neuzavřou dodatek ke kupní smlouvě do 30. září 2023, a to bez ohledu na to, zda byla učiněna výzva k jednání o změně smlouvy, je kterákoliv strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. Kupující se zároveň zavazuje v tomto případě poskytnout prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost potřebnou pro zpětný zápis vlastnického práva na město Plzeň k předmětu prodeje v katastru nemovitostí.
5. Kupující je povinen nejpozději do 30. června 2025 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu stanoví právní předpisy.
6. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nesplní tuto svoji povinnost, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých).
7. V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle odst. 5. tohoto článku je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu v celkové výši 16 242 Kč (slovy: šestnáct tisíc dvě stě čtyřicet dvě koruny české) za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 30 % z ceny 19 761 000 Kč (slovy: devatenáct milionů sedm set šedesát jeden tisíc korun českých), tj. 5 928 300 Kč (slovy: pět milionů devět set dvacet osm tisíc tři sta korun českých).
8. Kupující se zavazuje, že v rámci realizace Stavby strpí a zachová bezúplatně plnohodnotné pěší propojení územím podél východní a severní strany objektu Retail 1 dle zákresu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy, v návaznosti na budoucí chodník ve vlastnictví města při východní straně parku. Kupující se zavazuje strpět obecné užívání pěšního propojení bezplatně, a zejména k povinnosti strpět skutečnost, že pěší propojení bude užíváno, mimo jiné veřejností, dále k povinnosti zdržet se všech činností a jednání, které by znemožnily používání pěšního propojení, které musí zůstat bez oplocení, není možno na něm umisťovat trvalé překážky pěším tahům. Kupující je dále povinen zajistit údržbu (zejména zimní) a bezpečnost pěšního propojení. Kupující se dále zavazuje, že nebude požadovat po prodávajícím jakoukoliv úplatu, a to vč. nájemného či bezdůvodného obohacení, související s jeho povinnostmi spojenými s tímto pěším propojením územím. Kupující se zavazuje, pro případ převodu vlastnického práva k pozemkům nebo jejich částem, tvořící pěší propojení územím podél východní a severní strany objektu Retail 1, smluvně zavázat nového nabyvatele případně dalšího nabyvatele k povinnostem uvedeným v tomto odstavci.
9. V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle odst. 8. tohoto článku je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Smluvní pokutu lze uložit opakovaně.
10. Kupující se zavazuje zrealizovat Stavbu tak, aby nepřesáhla na okolní městské pozemky. V případě, že Stavba přesáhne na městské pozemky, kupující se zavazuje zahájit s prodávajícím jednání za účelem vypořádání těchto přesahů, a to nejpozději po dokončení Stavby, a to za cenu stanovenou na základě znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou.

VIII. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

1. Smluvní strany si touto smlouvou sjednávají výhradu zpětné koupě ve prospěch prodávajícího, jako právo smluvní. Kupujícímu vznikne v případě odstranění stavby bez čp / če, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 2176/404 v k. ú. Skvrňany, povinnost převést na požádání prodávajícího část pozemku parc. č. 2176/404 v k. ú. Skvrňany, a to v rozsahu stanoveném dokumentací stavby: „OBCHODNÍ CENTRUM – PLZEŇ ALICE, ul. Lábkova a Terezie Brzkové“ dle zákresu, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy, za cenu shodnou jako v kupní smlouvě, tj. za 4 200 Kč/m² (slovy: čtyři tisíce dvě stě korun českých za jeden metr čtvereční). Prodávající je oprávněn požádat o vrácení nemovité věci ve lhůtě do 30. června 2025, tj. do termínu pro dokončení stavby: „OBCHODNÍ CENTRUM – PLZEŇ ALICE, ul. Lábkova a Terezie Brzkové“. Kupující je povinen v případě, že během trvání lhůty pro uplatnění výhrady zpětné koupě převede vlastnické právo k pozemku, resp. jeho části, na které se výhrada zpětné koupě vztahuje, na třetí osobu, zajistit, aby tato osoba, případně jakýkoli další nabyvatel vlastnického práva, převedl na žádost prodávajícího část pozemku, na které se vztahuje výhrada zpětné koupě, prodávajícímu dle podmínek sjednaných v kupní smlouvě. Poruší-li kupující svoji povinnost převést na požádání prodávajícího do jeho vlastnictví část pozemku, na kterou se vztahuje výhrada zpětné koupě, nebo poruší-li kupující svoji povinnost zajistit převedení této části pozemku dalším nabyvatelem vlastnického práva do vlastnictví prodávajícího, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši ve výši 500 000 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).
2. Kupující je povinen požádat příslušný katastrální úřad o výmaz zápisu existence stavby bez čp / če, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 2176/404 v k. ú. Skvrňany (dále jen „stavba“) do 30 dnů od jejího odstranění a dále je kupující povinen informovat prodávajícího o odstranění stavby do 30 dnů od výmazu zápisu existence stavby z katastru nemovitostí. Poruší-li kupující jakoukoli povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
3. Kupující je v případě, že během trvání lhůty pro uplatnění výhrady zpětné koupě převede vlastnické právo k pozemku, resp. jeho části, na kterou se výhrada zpětné koupě vztahuje, na třetí osobu, povinen zajistit, aby tato osoba, případně jakýkoli další nabyvatel vlastnického práva, splnila povinnosti dle odst. 2 tohoto článku, a to povinnosti podat žádost o výmaz zápisu existence stavby a informovat prodávajícího o odstranění stavby. Pro případ porušení této povinnosti je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

IX. UJEDNÁNÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Smluvní strany se dohodly, že příslušná smluvní strana, které tato smlouva ukládá povinnost, není v prodlení s jejím plněním, pokud toto prodlení bylo způsobené v důsledku:
 - a) změny územně plánovací dokumentace či právních předpisů;
 - b) vyšší moci, kterou se pro účely této smlouvy rozumí výlučně mimořádná událost nebo okolnost, kterou nemohla žádná ze smluvních stran před podpisem této smlouvy předvídat ani jí předejít přijetím preventivního opatření, která je mimo jakoukoliv kontrolu kterékoliv smluvní strany a nebyla způsobena úmyslně nebo z nedbalosti jednáním nebo opomenutím kterékoliv smluvní strany, zejména živelná událost nebo opatření orgánů státní správy přijatá po podpisu této smlouvy v souvislosti s šířením nakažlivé nemoci COVID-19 nebo jiné obdobné nemoci, a brání příslušné smluvní straně v řádném anebo včasném plnění jejich povinností podle této smlouvy;

c) průtahů vzniklých jednáním smluvní strany, která by se jinak prodlení příslušné smluvní strany či porušení její smluvní povinnosti mohla dovolávat;

a zároveň některá z těchto překážek znemožnila či podstatným způsobem omezila možnost plnění povinnosti příslušnou smluvní stranou.

X. ZAJIŠTĚNÍ

1. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou ve prospěch prodávajícího dle odst. 1., 2., 3., 6., 7. a 9. článku VII. této smlouvy a dle odst. 1., 2. a 3. článku VIII. této smlouvy, tj. zajištění ve výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých), a to formou kauce nebo bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího.
2. V případě zajištění formou kauce je kupující povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u [REDAKCE], č. účtu: [REDAKCE] v měně [REDAKCE], VS: [REDAKCE] nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, jako jistotu, kauci ve výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých); peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího v případě, že kupující neuhradí prodávajícímu řádně a včas sjednané smluvní pokuty, a to vždy ve výši neuhrazené smluvní pokuty oprávněně uplatněné ze strany prodávajícího. Peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího prvním dnem prodlení kupujícího s úhradou smluvní pokuty, na kterou prodávajícímu vznikl nárok. Úroky ze složené kauce případnou kupujícímu a budou mu vyplaceny společně s vrácením kauce nebo její nevyčerpané části při jejím ukončení.
3. Dojde-li během doby, po kterou je kupující povinen mít na účtu prodávajícího složenou kauci dle odst. 2 tohoto článku, k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne písemného oznámení prodávajícího o čerpání kauce, složit na účet prodávajícího peněžní prostředky ve výši čerpané kauce tak, aby na účtu prodávajícího byla složena kauce v původní výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých). V případě porušení této povinnosti kupujícího je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. V případě zajištění formou bankovní záruky je kupující povinen předat nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou. Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená v českém jazyce na částku 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých) a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě a specifikovaných dle odst. 1., 2., 3., 6., 7. a 9. článku VII. této smlouvy a dle odst. 1., 2. a 3. článku VIII. této smlouvy. Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od souvisejících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 30. září 2026. Dojde-li během trvání bankovní záruky k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne čerpání bankovní záruky předat prodávajícímu originál nové záruční listiny vydané bankou, nahrazující původní záruční listinu a znějící na částku 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých) s účinností bankovní záruky do 30. září 2026. Požadavky na obsah

a podmínky bankovní záruky uvedené výše budou platit i pro novou záruční listinu. V případě, že kupující nepředá prodávajícímu originál nové záruční listiny ve lhůtě a dle podmínek sjednaných shora, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy.

6. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán prodávajícím do 10 pracovních dnů po složení kauce na depozitní účet města vedený u [REDAKCE], [REDAKCE], č. účtu: [REDAKCE] v měně [REDAKCE], VS: [REDAKCE] nebo doložení originálu záruční listiny kupujícím prodávajícímu.
7. Kupující je oprávněn kdykoli zaměnit jednotlivé druhy zajištění, tj. kauci a bankovní záruku, a to i opakovaně, vždy však tak, aby bylo zajištění jeho závazků na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou a specifikovaných dle odst. 1., 2., 3., 6., 7. a 9. článku VII. této smlouvy a dle odst. 1., 2. a 3. článku VIII. této smlouvy nepřetržitě a ve výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých). V případě záměny kauce za bankovní záruku je prodávající povinen vrátit kupujícímu složenou kauci spolu s přirostlými úroky do 20 pracovních dnů poté, co mu bude předán originál záruční listiny. V případě záměny bankovní záruky za kauci je prodávající povinen vrátit kupujícímu záruční listinu do 20 pracovních dnů poté, co bude na jeho účet složena kauce ve výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých).
8. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami nebude složena na depozitním účtu města Plzně vedeného u [REDAKCE], [REDAKCE], č. účtu: [REDAKCE] v měně [REDAKCE], VS: [REDAKCE], kauce ve výši 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých) a ani nebude prodávajícímu předán originál záruční listiny vystavené bankou na částku 8 626 400 Kč (slovy: osm milionů šest set dvacet šest tisíc čtyři sta korun českých).
9. Prodávající je povinen poté, co kupující splní svoji povinnost dokončit Stavbu, vrátit kupujícímu na jeho žádost nejpozději do 20 pracovních dnů od doručení žádosti složenou kauci spolu s přirostlými úroky či bankovní záruku; to neplatí v případě, že nastaly podmínky pro čerpání kauce či bankovní záruky.

XI.

UJEDNÁNÍ O SMLUVNÍ POKUTĚ

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění.
2. Kupující se zavazuje uhradit smluvní pokuty na účet prodávajícího uvedený v čl. I. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané v odst. 1., 2., 3., 6., 7. a 9. článku VII. této smlouvy a dle odst. 1., 2. a 3. článku VIII. této smlouvy jsou splatné do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
4. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterým se smluvní pokuty vztahují.

XII.

PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

1. Prodávající prohlašuje, že na převáděných nemovitých věcech, uvedených v článku III. odst. 1. této smlouvy, neváznou žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva a že mu nejsou známy žádné právní ani faktické vady, na které by měl kupujícího zvláště upozornit.
2. Kupující prohlašuje, že je mu znám skutečný stav převáděných nemovitých věcí.

3. Kupující bere na vědomí, že na pozemcích parc. č. 2176/262 a parc. č. 2176/264, oba v k. ú. Skvrňany, se nachází inženýrské a veřejné telekomunikační sítě jiných vlastníků. V případě, že výše uvedená věcná břemena zatěžují i nově vzniklé pozemky parc. č. 2176/702, parc. č. 2176/703, parc. č. 2176/704, parc. č. 2176/705, vše v k. ú. Skvrňany, přejdou s převodem pozemků do vlastnictví kupujícího i tato věcná břemena.
4. Kupující dále bere na vědomí, že na prodávaných pozemcích se mohou nacházet zařízení, která prodávajícímu nejsou známá; v této souvislosti nebude kupující uplatňovat na prodávajícím náhradu škody.
5. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu nemovitých věcí na třetí osobu.

XIII. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA A OPRÁVNĚNÍ ODPOVÍDAJÍCÍ SLUŽEBNOSTEM A VÝHRADY ZPĚTNÉ KOUPE

1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděným nemovitým věcem, oprávnění ze služebností 1 a 2 nabudou oprávnění odpovídající služebnostem 1 a 2 a prodávající nabude oprávnění odpovídající výhradě zpětné koupě vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.
2. Návrh na vklad vlastnického práva, práv odpovídající služebnostem a výhrady zpětné koupě podle této smlouvy do katastru nemovitostí bude vypracován a katastrálnímu úřadu podán prodávajícím.

XIV. POPLATKY

1. Správní poplatek za vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

XV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy touto smlouvou výhradně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými předpisy. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.
2. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a jsou s ním srozuměny, že smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za výhodnou, což stvrzují svými podpisy.
3. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 152 ze dne 9. května 2022. Záměr statutárního města Plzeň prodat pozemky, které jsou převáděny touto smlouvou, byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně od 22. dubna 2022 do 9. května 2022.
4. Tato smlouva se vyhotovuje v počtu šesti výtisků, každý s platností originálu, z nichž jeden výtisk obdrží kupující, jeden výtisk obdrží oprávněný ze služebnosti 2, tři výtisky obdrží prodávající, jeden výtisk bude použit pro potřebu katastrálního úřadu.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru prodávající.

Příloha č. 1 - geometrický plán č. 3365-21/2022

Příloha č. 2 - geometrický plán č. 3389-21/2022

Příloha č. 3 - geometrický plán č. 3390-21/2022

Příloha č. 4 - situace „pěší propojení územím podél východní a severní strany objektu Retail 1“

Příloha č. 5 - situace „předmět výhrady zpětné koupě“

V Plzni dne

V Plzni dne

.....

statutární město Plzeň

zast. Mgr. Pavlem Šindelářem

primátorem města Plzně

prodávající a oprávněný ze služebnosti 1

.....

InterCora, spol. s r.o.

zast. Ing. Ivanem Hlaváčkem

jednatel

kupující a povinný ze služebností 1 a 2

V Plzni dne:

.....

VODÁRNA PLZEŇ, a.s.

zast. Ing. Jiřím Kozohorským, MBA

generálním ředitelem

oprávněný ze služebnosti 2