

Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného břemene a Smlouva o stanovení dalších práv a povinností

uzavřená dle ust. § 2079 a násl., § 2135 a násl., § 1257 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2021 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a dle ust. § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „energetický zákon“)

mezi těmito smluvními stranami

číslo smlouvy prodávajícího: **2022/0050/1300**

číslo smlouvy kupujícího:

Smluvní strany

Václav Drchal, nar. xxx, r.č. xxx
bytem xxx

(dále jen „**Kupující**“ nebo „**Povinný**“) na straně jedné

a

Teplárna České Budějovice, a.s.

se sídlem: Novohradská 398/32, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice

IČO: 608 26 835

DIČ: CZ60826835

zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637

zastoupena: Ing. Václav Král, předseda představenstva

Mgr. Martin Žahourek, člen představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 91605231/0100

(dále jen „**Prodávající**“ nebo „**Oprávněný**“) na straně druhé

Prodávající/Oprávněný a Kupující/Povinný dále společně označeny také jen jako „**Smluvní strany**“ či „**Strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich, **uzavírají** níže uvedeného dne, měsíce a roku **tuto Smlouvu kupní, Smlouvu o zřízení věcného břemene a Smlouvu o stanovení dalších práv a povinností** dále společně označeny také jen jako „**Smlouva**“, není-li třeba užít konkrétního označení smluvního vztahu, a to ve znění, jak následuje níže:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1** Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **pozemku parc. č. 2139/54**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 369 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 2269, stavba technického vybavení, jak je zapsán v katastru nemovitostí **na LV č. 3847 pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 3**, tedy v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen „**Pozemek**“ nebo „**Nemovitost**“).
- 1.2** Prodávající prohlašuje, že v budově č.p. 2269, která je součástí Pozemku (dále jen „**Budova**“), je umístěno funkční strojní a technologické zařízení výměňkové stanice (dále jen „**VS**“) a v a na Pozemku jsou umístěny potrubní rozvody horkovodu a teplovodu (dále jen „**Potrubní rozvody**“), přičemž VS i Potrubní rozvody jsou ve vlastnictví Prodávajícího.
- 1.3** Kupující prohlašuje, že má zájem od Prodávajícího koupit Pozemek s výjimkou VS umístěné v Budově a Potrubních rozvodů umístěných v a na Pozemku, a to za podmínek v této Smlouvě sjednaných, tj.:
- (a) Kupující jako investor vybuduje na Pozemku stavbu víceúčelového objektu s byty a nebytovými prostory (dále jen „Projekt“, „Stavba“ nebo „Bytový dům“) v souladu s podmínkami stavebního povolení (dále jen „SP“) a podle projektové dokumentace pro stavební povolení (dále jen „PDSP“), která bude zpracována po podpisu této Smlouvy a v souladu s čl. 4. této Smlouvy;
 - (b) Kupující jako stavebník zajistí, že v Bytovém domě eventuálně v jiném prostoru k tomu technicky, stavebně a funkčně dle PDSP a SP určeném vznikne na náklady Kupujícího prostor pro umístění VS Prodávajícího (dále jen „**Nebytový prostor**“) a zároveň Kupující jako Povinný zřídí Prodávajícímu jako Oprávněnému dle ust. § 76 odst. 7 energetického zákona věcné břemeno k bezúplatnému užívání takového Nebytového prostoru za účelem umístění VS a práva přístupu do Nebytového prostoru zejména z důvodu obsluhy VS;
 - (c) Kupující jako investor a stavebník Bytového domu s celkovou předpokládanou spotřebou tepla 500 GJ/rok zajistí napojení Bytového domu pro účely jeho zásobování tepelnou energií pro vytápění a ohřevem teplé vody ze strany Prodávajícího a napojení proběhne na náklady Kupujícího ve VS v Nebytovém prostoru.
- 1.4** Smluvní strany mají zájem touto smlouvou upravit všechny právní vztahy výše předvídané a níže ve Smlouvě blíže popsané a k naplnění svých záměrů Smlouvou sledovaných se zavazují k poskytování vzájemné součinnosti.
- 1.5** Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádí, že všechny pojmy s velkým písmenem na začátku, které jsou užité ve Smlouvě, budou mít stejný význam jako při jejich prvním užití, nevyplývá-li z konkrétního ustanovení této Smlouvy něco jiného.

2. SMLOUVA KUPNÍ

- 2.1** Prodávající převádí touto kupní smlouvou Kupujícímu vlastnické právo k Pozemku a Kupující tento Pozemek kupuje a přijímá do svého vlastnictví s tím, že se zavazuje zaplatit Prodávajícímu kupní cenu v celkové výši 2.250.000,- Kč, která byla mezi Stranami sjednána dohodou a stanovena s přihlédnutím ke znaleckému posudku č. 1407-02-17 vypracovaném Ing. Pavlem Hošpesem ze dne 31. 1. 2017, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2.2** Smluvní strany souhlasně prohlašují, že z převodu se výslovně vylučují a součástí převáděného Pozemku nejsou:
- (a) Potrubní rozvody umístěné v a na Pozemku, jejichž vlastníkem zůstává Prodávající;
 - (b) VS sestávající z vlastní výměňkové stanice, potrubního vedení horkovodního systému, potrubí teplovodních systémů včetně všech příslušných armatur, kabelů DSMO a kabelů sloužících pro datové spoje, přičemž vlastníkem zůstává Prodávající.

2.3 Prodávající prohlašuje, že:

- (a) je výlučným vlastníkem Pozemku a je oprávněn s ním disponovat ve smyslu této Smlouvy;
- (b) Pozemek není zatížen žádnými právy ani povinnostmi ve prospěch třetích osob a je prost právních závazků s výjimkou nájemní smlouvy se xxx na část Budovy o výměře 50 m², uzavřené na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce;
- (c) proti němu nebyl nařízen výkon soudního nebo správního rozhodnutí či exekuce;
- (d) na jeho majetek ke dni uzavření této Smlouvy nebyl prohlášen konkurs a insolvenční soud nevydal rozhodnutí o zajištění úpadku či hrozícího úpadku.

2.4 Kupující prohlašuje, že:

- (a) si Pozemek dobře a několikrát s řádnou péčí a opatrností prohlédl, seznámil se s jeho faktickým i právním stavem, včetně skutečností obsažených v prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 2.3 této smlouvy;
- (b) proti němu nebyl nařízen či podán návrh na nařízení výkonu výkon soudního nebo správního rozhodnutí či exekuce;
- (c) na jeho majetek ke dni uzavření této Smlouvy nebyl prohlášen konkurs a insolvenční soud nevydal rozhodnutí o zajištění úpadku či hrozícího úpadku.

2.5 Kupující se zavazuje uhradit Prodávajícímu kupní cenu do deseti (10) dnů od podpisu této Smlouvy, když Prodávající k tomu vystaví daňový doklad - fakturu, který bude obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a dle § 435 občanského zákoníku. Kupující je povinen pro správné přiřazení platby jako variabilní symbol uvést číslo smlouvy Prodávajícího, tj. 202200501300 a jako den zaplacení kupní ceny se počítá den, ve kterém byla částka odpovídající kupní ceně připsána na účet Prodávajícího.

2.6 Smluvní strany tímto v souladu s ust. § 2135 a násl. občanského zákoníku sjednávají, jako věcné právo, výhradu zpětné koupě, kterou Kupujícímu vzniká povinnost převést, pokud nedojde k jiné dohodě, Prodávajícímu zpět Pozemek spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, a to za následujících podmínek:

- (a) Kupujícímu vznikne povinnost převést zpět Pozemek pouze v případě, že do 31. 12. 2026 nebudou vydána příslušná správní rozhodnutí na výstavbu Bytového domu, přičemž Kupující má povinnost o vzniku okolnosti, která vede k povinnosti převést zpět Pozemek na Prodávajícího informovat Prodávajícího písemně ve lhůtě 1 měsíc ode dne, kdy taková okolnost nastala;
- (b) Prodávající musí písemně uplatnit své právo zpětné koupě do tří měsíců ode dne, kdy mu Kupující doručí informaci dle čl. 2 odst. 2.6 písm. (a) této Smlouvy;
- (c) kupní cena se pro případ uplatnění práva zpětné koupě sjednává ve výši 2.250.000,- Kč bez možnosti navýšení o míru inflace;
- (d) v případě uplatnění práva zpětné koupě je Kupující povinen Pozemek uvést do stavu, v němž jej od Prodávajícího na základě této Smlouvy koupil a Kupujícímu nenáleží náhrada, pokud vynaložil na Pozemek náklad k jeho zlepšení nebo mimořádný náklad na jeho zachování nebo náklad na zpracování dokumentace spočívající ve změně budoucího využití Pozemku Kupujícím, pokud se Strany nedohodnou písemně jinak.

2.7 Smluvní strany tímto v souladu s ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku sjednávají, jako věcné právo, předkupní právo, kterým Kupujícímu vzniká povinnost nabídnout Pozemek Prodávajícímu ke koupi, pokud by jej chtěl zcizit třetí osobě s tím, že předkupní právo se sjednává na dobu určitou do 31.12.2026 a kupní cena se pro případ uplatnění předkupního práva sjednává ve výši 2.250.000,- Kč bez možnosti navýšení o míru inflace.

3. SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

- 3.1** Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem rozvodného tepelného zařízení, tj. Potrubních rozvodů a VS (dále pro účely tohoto čl. smlouvy označeno jako „rozvodné tepelné zařízení“). Rozvodné tepelné zařízení se nachází na území vymezeném licenci vydanou Energetickým regulačním úřadem pod č. 320100199. Rozvod tepelné energie je uskutečňován ve veřejném zájmu. Provozovatel má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj rozvodného tepelného zařízení na území vymezeném licenci, přičemž touto smlouvou zřizované věcné břemeno je ze strany oprávněného realizací této povinnosti.
- 3.2** Povinný v souladu s ust. § 76 odst. 7 energetického zákona zřizuje touto Smlouvou o zřízení věcného břemene osobní služebnost, jejímž obsahem je právo Oprávněného, které spočívá v právu vstupu a vjezdu na Pozemek a do Budovy za účelem zajištění provozu, obsluhy, kontroly, údržby, obnovy, výměny, modernizace, oprav a případného odstranění rozvodného tepelného zařízení umístěného na Pozemku a v Budově, a povinnost Povinného strpět výkon takto vymezených práv Oprávněného, který práva a povinnosti z něho vyplývající bezvýhradně přijímá (dále jen „věcné břemeno“).
- 3.3** Pro vyloučení pochyb berou smluvní strany na vědomí, že na věcné břemeno se nepoužije dispozitivní ustanovení § 1267 občanského zákoníku, jelikož obsah věcného břemene je stanoven v souladu s ustanoveními energetického zákona.
- 3.4** Věcné břemeno se k Pozemku zřizuje bezúplatně a Povinný je povinen strpět výkon práva Oprávněného vyplývající z této smlouvy a energetického zákona a zdržet se veškeré činnosti, co vede k ohrožení součásti rozvodného tepelného zařízení a omezení výkonu tohoto práva Oprávněného.
- 3.5** Věcné břemeno se ve smluveném rozsahu sjednává jako časově omezené. Věcné břemeno v rozsahu k celému Pozemku bude změněno poté, kdy Povinný svým jménem a na své náklady v souladu s touto Smlouvou zřídí Nebytový prostor, kde bude v souladu s požadavky a písemným odsouhlasením Oprávněného možné na náklady Povinného umístit technologii nové VS a napojit ji na rozvodné tepelné zařízení.
- 3.6** K provedení změny věcného břemene popsané v druhé větě odst. 3.5 tohoto článku smlouvy se smluvní strany dohodly tak, že oprávněnému bude jako časově neomezené nadále právem věcného břemene umožněno zřízení a umístění technologického zařízení VS do Nebytového prostoru a v právu vstupu do Nebytového prostoru při zajištění provozu, obsluhy, měření, kontroly, údržby, obnovy, výměny, modernizace, oprav, v případě havárií a případného odstranění technologického zařízení VS, a to vše bezúplatně. Oprávněný se zavazuje poskytnout Povinnému maximální součinnost k úpravě změny rozsahu věcného břemene zřizovaného tímto článkem smlouvy včetně součinnosti při vkladu takto upraveného rozsahu věcného břemene.

4. SMLOUVA O STANOVENÍ DALŠÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ

- 4.1** K provedení článku 4 Smlouvy se Strany zavazují respektovat technické řešení, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.

část A - práva a povinnosti stran při vzniku dokumentace pro Stavbu

- 4.2** Kupující se zavazuje v termínu do 20 měsíců po podpisu této smlouvy předložit Prodávajícímu k vyjádření projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, na jejímž základě bude povoleno umístění Stavby (dále také jen „PDÚR“), a v termínu do 12 měsíců po dni právní moci rozhodnutí o umístění stavby předložit Prodávajícímu k vyjádření PDSPP, na jejímž základě bude vydáno SP, když obě budou vypracované v souladu s příslušnými právními předpisy, budou řešit výstavbu Bytového domu, resp. budou řešit všechny aspekty Projektů.
- 4.3** Kupující se zavazuje, že PDÚR i PDSPP upraví tak, aby byly vytvořeny podmínky pro vybudování Nebytového prostoru o předpokládané výměře 123 m² pro umístění VS Prodávajícího, přičemž přesné umístění Nebytového prostoru bude zakresleno v PDÚR. Nebytový prostor bude stavebně

oddělen, bude mít vlastní východ zvenčí na úrovni podlaží +/- 0m a bude k němu na náklady Kupujícího vybudován přístupový chodník. Prostor bude vybaven podružným, případně samostatným (v závislosti na možnosti připojení distributorem) přívodem elektrické energie, osvětlením, přípojkou pitné vody a odvětráváním prostoru.

- 4.4 Prodávající je oprávněn se k PDÚR i PDSP a požadavkům na Nebytový prostor vyjadřovat. Prodávající je oprávněn předložit Kupujícímu připomínky k předložené PDÚR, PDSP a požadavkům na Nebytový prostor do 30 dnů poté, kdy mu byla PDÚR nebo PDSP předložena. Kupující je povinen zapracovat připomínky Prodávajícího do PDÚR nebo PDSP.
- 4.5 Kupující se zavazuje v rámci řízení před příslušnými orgány a institucemi, které bude absolvovat, předkládat pouze PDÚR a PDSP schválené Prodávajícím ve znění připomínek dle odst. 4.3 tohoto článku Smlouvy.
- 4.6 Kupující se zavazuje zahájit řízení před příslušnými orgány a institucemi za účelem získání pravomocného územního rozhodnutí nejpozději do 24 měsíců po podpisu této smlouvy a za účelem získání pravomocného SP na stavbu Bytového domu nejpozději do 12 měsíců po dni právní moci rozhodnutí o umístění stavby.
- 4.7 Kupující bude Prodávajícího písemně informovat o průběhu všech řízení před státními orgány a institucemi vždy, když dojde k události mající význam pro práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy vyplývajících.

část B - práva a povinnosti stran při zajištění přechodného umístění stávající technologie VS

- 4.8 Kupující se zavazuje, že poté, kdy bude Pozemek již v jeho vlastnictví, zajistí vhodné podmínky pro přechodné umístění strojního vybavení VS v dočasném technickém objektu (dále také jen „DTO“) do doby, než bude možné strojní vybavení VS umístit do Nebytového prostoru v Bytovém domě. Vytvořením vhodných podmínek se rozumí zejména:
 - (a) sjednání podmínek k umístění DTO (tj. včetně obstarání případného nájmu ve prospěch Prodávajícího) a sjednání podmínek k provozování VS v DTO (tj. včetně podmínek technických a bezpečnostních), a to vše na náklady Kupujícího;
 - (b) neporušit funkčnost Potrubních rozvodů vstupujících do a vystupujících z DTO v průběhu výstavby Bytového domu.

Přechodné umístění strojního vybavení VS v DTO může být dle této Smlouvy považováno i za konečné umístění, bude-li DTO splňovat parametry Nebytového prostoru v Bytovém domě stanovené v odst. 4.3 a dále této Smlouvy.

- 4.9 Kupující se zavazuje zajistit vhodný DTO a za odborné součinnosti Prodávajícího dočasně přeložit Potrubní rozvody k DTO. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se zajištěním vhodného DTO a dočasného přeložení Potrubních rozvodů k DTO hradí Kupující.
- 4.10 Kupující se zavazuje provést demontáž stávajícího technologického zařízení VS a přestěhovat, zabezpečit a napojit jej do DTO na nezbytně nutnou dobu, kterou se rozumí doba nutná pro zbourání současné Budovy a vybudování Bytového domu alespoň do fáze, kdy bude vybudován Nebytový prostor pro umístění nové VS. Toto přestěhování na nezbytně nutnou dobu bude realizováno pouze v netopné sezóně tak, jak je specifikována v následujícím odstavci této Smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak v případě dřívějšího skončení topného období ve smyslu vyhlášky Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.11 Kupující bere na vědomí, že strojní vybavení VS může být umístěno v podmínkách DTO pouze v období tzv. netopné sezóny, tj. od 1. 6. kalendářního roku do 31. 8. kalendářního roku, tedy max. 3 měsíce. Kupující se zavazuje tuto skutečnost zohlednit v plánovaném Projektu a související práce zahájit a provést tak, aby strojní vybavení VS bylo možné umístit do Nebytového prostoru a uvést do provozu nejpozději 31. 8. daného kalendářního roku s tím, že dodávky teplé vody z VS musí být zajištěny po celou dobu i tzv. netopné sezóny, pouze s nezbytně nutnou

odstávkou pro přepojení rozvodů do a z DTO.

část C - práva a povinnosti stran při zajištění umístění stávající technologie VS do Nebytového prostoru a vybudování nových Tepelných rozvodů

- 4.12** Kupující se zavazuje v rámci výstavby Bytového domu a v něm plánovaného Nebytového prostoru, kde bude umístěna nová VS, na vlastní náklady přeložit a umístit Potrubní rozvody a stávající strojní vybavení VS dle projektové dokumentace, aby byla zajištěna funkčnost VS, která bude umístěna v Nebytovém prostoru nového Bytového domu, dále viz příloha č. 2 této Smlouvy popisující přesun strojního a technologického zařízení VS při zachování jeho funkčnosti.
- 4.13** Prodávající se zavazuje k přeložení a umístění Potrubních rozvodů a strojního vybavení VS, jak je popsáno v odst. 4.11 Smlouvy, poskytnout Kupujícímu nezbytnou odbornou součinnost.
- 4.14** Vznikne-li v rámci překládání a umísťování Potrubních rozvodů potřeba vybudování nových tepelných rozvodů tzn. horkovodu, teplovodu a rozvodů ústředního vytápění a teplé vody (dále také jen „nové Tepelné rozvody“) z důvodu nutné změny trasy vedení současných Potrubních rozvodů, vybuduje tyto nové Tepelné rozvody Kupující na své náklady s tím, že nové Tepelné rozvody budou Kupujícím provedeny dle projektové dokumentace odsouhlasené Prodávajícím a budou opatřeny příslušnou tepelnou izolací a přivedeny do Nebytového prostoru takovým způsobem, aby bylo technicky a funkčně možné bezproblémové a bezpečné napojení na novou výměňkovou stanici. Kupující se zavazuje, že předmětnou projektovou dokumentaci nových Tepelných rozvodů předloží Prodávajícímu k odsouhlasení.
- 4.15** Kupující se zavazuje do 90 dnů od přestěhování strojního vybavení VS do Nebytového prostoru zaslat Prodávajícímu výzvu k uzavření převodní (kupní) smlouvy na převod nových Tepelných rozvodů, a to za cenu 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých). Prodávající se zavazuje uzavřít s Kupujícím takovou smlouvu o převodu nových Tepelných rozvodů, a to ve lhůtě do 90 dnů ode dne obdržení výzvy Kupujícího k jejímu uzavření. Na základě uvedené smlouvy převede Kupující jako prodávající Prodávajícímu jako kupujícímu nové Tepelné rozvody. Znění smlouvy o převodu bude připraveno Prodávajícím a bude předloženo Kupujícímu nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy Kupujícího k uzavření smlouvy o převodu nových Tepelných rozvodů.
- 4.16** Kupující se zavazuje na své náklady obstarat Prodávajícímu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene v souladu s § 76 odst. 7 energetického zákona mezi Prodávajícím jako oprávněným z věcného břemene a vlastníkem nemovité věci, která bude případnými novými Tepelnými rozvody dotčena, jako povinným z věcného břemene. V případě, že toto věcné břemeno bude zřízeno za úplaty, zavazuje se ji uhradit budoucí kupující.
- 4.17** Kupující se k naplnění povinnosti dle odst. 4.15 tohoto článku Smlouvy zavazuje zajistit na své náklady nezbytnou smluvní a projektovou dokumentaci, již se rozumí zejména vyhotovení geometrického plánu a smlouvy o zřízení věcného břemene.

5. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 5.1** Kupující nabude vlastnické právo k Pozemku vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a právo odpovídající věcnému břemenu a věcné právo výhrady zpětné koupě a předkupní právo podle této smlouvy vznikají oprávněnému, resp. prodávajícímu vkladem těchto práv do katastru nemovitostí. Právní účinky zápisu nastávají na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o jeho povolení zpětně k okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2** Smluvní strany berou na vědomí, že svými projevy vyjádřenými v této smlouvy jsou vázány již od okamžiku jejího podpisu.
- 5.3** Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Pozemku do katastru nemovitostí bude podán Kupujícím společně s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému právu výhrady zpětné koupě a návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího předkupnímu právu (dále jen „Návrh na vklad“)

příslušnému katastrálnímu úřadu.

- 5.4** Za účelem podání Návrhu na vklad k příslušnému katastrálnímu úřadu Kupujícím si Prodávajícím si Prodávajícím bezprostředně po uzavření Smlouvy u sebe ponechá jedno originální vyhotovení Smlouvy s úředně ověřenými podpisy obou Smluvních stran a jedno originální vyhotovení Návrhu na vklad, které Smluvní strany podepíší současně se Smlouvou, s tím, že Prodávající tyto listiny následně do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude Kupujícím v plné výši uhrazena Kupní cena v souladu s odst. 2.5 Smlouvy, předá Kupujícím. Správní poplatek za vklad práv dle Návrhu na vklad do příslušného katastru nemovitostí uhradí Kupující.
- 5.5** V případě, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práv Kupujícího dle Smlouvy do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost k odstranění všech překážek nebo nápravě všech vad Smlouvy a/nebo Návrhu na vklad co nejrychleji tak, aby příslušný katastrální úřad mohl vklad práv do katastru nemovitostí dle Návrhu na vklad povolit v co nejkratší době.
- 5.6** V případě, že bude Návrh na vklad pravomocným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu zamítnut, zavazují se Smluvní strany uzavřít neprodleně novou smlouvu (dále jen „**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude zcela odpovídat znění Smlouvy, vyjma ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky, které bránily provedení vkladu. Ustanovení obsahující tyto právní nedostatky musí být nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly předmětné právní nedostatky odstraněny, přičemž obsah a smysl dotčených ustanovení musí zůstat nezměněn. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy tak, že jí předloží opravený návrh Nové smlouvy, a to do patnácti (15) dnů ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí povolení vkladu. Vyzvaná Smluvní strana musí Novou smlouvu uzavřít nejpozději do patnácti (15) dnů od obdržení výzvy.

6. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ POZEMKU

- 6.1** K převzetí Pozemku bude Kupující vyzván Prodávajícím nejdéle do 15 dnů ode dne, kdy mu bude doručeno vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu, kterým bylo zcela vyhověno Návrhu na vklad. O předání a převzetí Pozemku bude pořízen protokol vystavený Prodávajícím.
- 6.2** Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení na Pozemku přechází z Prodávajícího na Kupujícího dnem doručení vyznění katastrálního úřadu o provedení vkladu, kterým bylo zcela vyhověno Návrhu na vklad.
- 6.3** Smluvní strany činí nesporným, že strojní vybavení VS zůstává i po předání Pozemku ve vlastnictví Prodávajícího. Prodávající tak bude i po předání Pozemku hradit spotřebovanou elektrickou energii a vodu určenou pro provoz VS Prodávajícím po dobu od předání Pozemku Kupujícím do zřízení odběrového místa elektřiny a vody v Nebytovém prostoru a další veškeré náklady spojené se strojním vybavením a provozem VS, jeho provozem a údržbou a bude vykonávat jeho servis a provádět jeho opravy. Kupující se zavazuje za tímto účelem na žádost Prodávajícího umožnit pověřeným pracovníkům Prodávajícího přístup do VS, a to na dobu potřebnou k vykonání veškerých úkonů souvisejících s provozem a údržbou VS. Kupující bude mít ve vztahu ke strojnímu vybavení VS po dobu od převzetí Pozemku až do zahájení přemístování strojního vybavení VS do DTO Prodávajícím dle části čtvrté Smlouvy obdobné povinnosti jako schovatel ve smyslu ust. § 2402 a násl. občanského zákoníku. Kupující bude úschovu strojního vybavení VS vykonávat bezplatně.

7. UKONČENÍ SMLOUVY, SANKCE

- 7.1** Smluvní strany jsou oprávněny Smlouvu ukončit kdykoliv dohodou. Jednostranně je kterákoliv Strana oprávněna tuto Smlouvu ukončit pouze odstoupením od Smlouvy, a to výhradně z důvodů v ní uvedených nebo z důvodů uvedených v zákoně.
- 7.2** Smluvní strany sjednávají ve prospěch Prodávajícího právo odstoupit od této Smlouvy kromě

zákonných důvodů také v následujících případech:

- (a) Kupující bude v prodlení se zaplacením kupní ceny dle odst. 2.5 této Smlouvy delším než patnáct (15) dnů;
- (b) Kupující poruší svoji povinnost stanovenou v odst. 4.2, 4.3, 4.8, 4.9, 4.10 nebo 4.12 čl. 4 Smlouvy.

7.3 Smluvní strany sjednávají ve prospěch Kupujícího právo odstoupit od této Smlouvy kromě zákoných důvodů také v následujících případech:

- (a) bude zjištěno, že na Pozemku vážnou právní vady neuvedené v této Smlouvě, a to z důvodu nikoliv na straně Kupujícího;
- (b) Prodávající bude v prodlení se splněním jeho povinnosti předat Pozemek Kupujícímu dle odst. 6.1 čl. 6 Smlouvy delším než patnáct (15) dnů.

7.4 Odstoupením od Smlouvy se Smlouva ruší s účinky od počátku a Smluvní strany jsou povinny vrátit si neprodleně veškerá vzájemně poskytnutá plnění. Prodávající se v takovém případě zavazuje vrátit Kupujícímu kupní cenu do pěti (5) pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení, a to zpět na účet, z něhož byla částka poukázána, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Smluvní strany se pro tento případ zavazují vzájemně si poskytnout potřebnou součinnost nutnou k obnovení stavu zápisu v katastru nemovitostí platném před podpisem Smlouvy, pakliže v důsledku jejího uzavření již došlo ke změně zápisu právních vztahů v katastru nemovitostí, popřípadě řízení vedoucí k této změně již bylo zahájeno. Totéž platí, dojde-li ke zrušení této Smlouvy v důsledku jiné právní skutečnosti. Odstoupením od Smlouvy však není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody či na zaplacení smluvní pokuty, pakliže nárok vznikl před odstoupením od Smlouvy.

7.5 Smluvní strany sjednávají ve prospěch Prodávajícího a k tíži Kupujícího následující smluvní pokuty:

- (a) ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení Kupujícího s úhradou kupní ceny dle odst. 2.5 této Smlouvy;
- (b) ve výši 100.000,- Kč pro případ porušení povinnosti Kupujícího stanovené v čl. 4. odst. 4.5, 4.6, 4.9, 4.10, 4.15, 4.16 nebo 4.17 této Smlouvy, přičemž Prodávající je oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu Kupujícímu do 30 dnů poté, kdy se o takovém porušení budoucího kupujícího dozvěděl;
- (c) ve výši 500.000,- Kč pro případ porušení povinnosti Kupujícího stanovené v čl. 4. odst. 4.2, 4.3 nebo 4.12 této Smlouvy, přičemž Prodávající je oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu Kupujícímu do 30 dnů poté, kdy se o takovém porušení budoucího kupujícího dozvěděl;
- (d) ve výši 1.000.000,- Kč pro případ porušení povinnosti Kupujícího stanovené v čl. 4. odst. 4.8, 4.11 nebo 4.14 této Smlouvy, přičemž Prodávající je oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu Kupujícímu do 30 dnů poté, kdy se o takovém porušení budoucího kupujícího dozvěděl;

7.6 Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování Kupujícímu k její úhradě. Vznikem nároku na smluvní pokutu ani její úhradou však není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody vůči Kupujícímu.

7.7 Odstoupení od smlouvy nemá vliv na již uplatněné smluvní pokuty (tzn. že zaplacené smluvní pokuty nemusejí být vráceny a do doby odstoupení od smlouvy uplatněné, avšak neuhrazené smluvní pokuty je nutno uhradit).

8. REGISTR SMLUV, OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

8.1 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**“). Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu uveřejní v Registru Prodávající, a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a které se neuveřejňují v Registru v souladu s § 3 odst. 1 ZRS- konkrétně se jedná o osobní údaje.

- 8.2** Prodávající může v některých případech a na základě svého oprávněného zájmu pro účely přípravy, uzavření a plnění Smlouvy, vnitřní evidence a kontroly, ochrany právních nároků a provozních potřeb zpracovávat osobní údaje poskytnuté jí druhou Smluvní stranou. Pokud ke zpracování osobních údajů druhé Smluvní strany, příp. jejich zástupců/ zaměstnanců dojde (pouze v relevantních případech, nikoli vždy), je toto zpracování prováděno vždy v souladu s platnými právními předpisy, když podrobné informace, konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů Prodávajícím jsou dostupné na adrese <https://www.teplarna-cb.cz/ochrana-osobnich-udaju/>. Podpisem této Smlouvy zástupce druhé Smluvní strany potvrzuje, že se seznámil s informacemi o zpracování osobních údajů, a to včetně práv, které druhé Smluvní straně a jejím zástupců náleží.

9. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1** Pokud by se z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení Smlouvy stalo zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, tato zdánlivost, neplatnost, nevymahatelnost nebo neúčinnost takového ustanovení nebude mít vliv na zbývající ustanovení Smlouvy, pokud z povahy ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplývá, že zdánlivé, neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Pokud se jakékoli ustanovení Smlouvy stane zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, zahájí Strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr Smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 9.2** Strany se dohodly, že bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany nejsou oprávněny k jednostrannému započtení vzájemných pohledávek.
- 9.3** Strany se dohodly, že bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany nejsou oprávněny postoupit třetí straně Smlouvu, jakékoli právo nebo závazek ze Smlouvy vyplývající.
- 9.4** Strany se dohodly, že vylučují použití první věty ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku. Strany se dále dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před žádným ustanovením zákona.
- 9.5** Pro případ, že Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji Kupující podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže Prodávající takovou změnu či dodatek nebo odchylku následně schválí.

10. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1** Není-li ve Smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a energetického zákona.
- 10.2** Smlouva může být změněna pouze písemnými a číslovanými dodatky uzavřenými mezi Stranami v listinné podobě.
- 10.3** Smlouva byla sepsána ve 3 vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž 1 vyhotovení je určeno pro potřebu katastrálního úřadu a každá Strana obdrží po 1 vyhotovení.
- 10.4** Strany se dohodly, že dnem účinnosti Smlouvy zaniká dosud platná smlouva č. 2017/0262/1300 uzavřená mezi nimi dne 18. 4. 2018.
- 10.5** Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem vložení do Registru.
- 10.6** Strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, byla sepsána dle jejich svobodné

a vážně míněné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: č.1: Znalecký posudek č. 1407-02-17
 č. 2: Technické řešení

Kupující a Povinný:

Prodávající a Oprávněný:

V Českých Budějovicích dne 4. 8. 2022

V Českých Budějovicích dne 15.7.2022

.....

Václav Drchal

.....

Ing. Václav Král
předseda představenstva
Teplárna České Budějovice, a.s.

.....

Mgr. Martin Žahourek
člen představenstva
Teplárna České Budějovice, a.s.