Smlouva o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **OZ**)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupeno primátorem Mgr. Janem Dohnalem
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451, plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava
číslo účtu: [redacted]
konstantní symbol: [redacted]
variabilní symbol: [redacted]
(dále též jen jako **Budoucí prodávající**)

a

Linkcity Czech Republic a.s.
se sídlem Harfa Office Park, Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9
zastoupena Ing. Zdeňkem Pokorným, předsedou představenstva a Mgr. Kristýnou Zavrtálkovou, členem představenstva

IČO: 27071316
DIČ: CZ27071316 plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11723
Bankovní spojení: ČSOB a.s.
číslo účtu: [redacted]
(dále též jen jako **Budoucí kupující**)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující dále společně také jako **Smluvní strany**)

Obsah Smlouvy

čl. I Preambule

1. Tato Smlouva o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení je uzavírána v souladu se záměrem Budoucího prodávajícího prodat nemovité věci v lokalitě ul. Středoškolská, v katastrálním území Zábřeh nad Odrou, ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, a výzvou k podání nabídek na koupi nemovitých věcí za účelem jejich zástavby, o němž rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy svým usnesením č. 1928/ZM1822/32 ze dne 23.3.2022, za účelem zástavby pozemků, a dále na základě nabídky Budoucího kupujícího z července 2022, kterou Budoucí kupující vyjádřil zájem nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem za účelem jejich budoucí zástavby, ve znění změny, pokud jde o etapizaci zástavby, ze dne 8.12.2022 (dále také **Nabídka**). Nabídka tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Budoucí prodávající má zájem na využití nemovitých věcí v souladu s platným Územním plánem města Ostravy, v souladu s Nabídkou Budoucího kupujícího a za tím účelem uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu o smlouvě budoucí kupní s předkupním právem a zákazem zcizení (dále také **Smlouva**).

čl. II

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují spolu za podmínek sjednaných touto Smlouvou uzavřít Kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení na koupi nemovitých věcí, blíže specifikovaných v odst. 2 tohoto článku (dále jen **Budoucí smlouva**).

2. Předmětem převodu podle Budoucí smlouvy je předmět budoucí koupě, který tvoří nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství, a to části pozemků v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava o celkové výměře 12.151 m2 (lokalita ul. Středoškolská) dle geometrického plánu č. 3767-15/2022:

   - části pozemků:
   - p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 361 m2, nově označena jako díl "r",
   - p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3727 m2, nově označena jako díl "s",

   sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4088 m2

   - části pozemků:
   - p.p.č. 677/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 617 m2, nově označena jako díl "a",
   - p.p.č. 692/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 2233 m2, nově označena jako "b",
   - p.p.č. 692/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 280 m2, nově označena jako díl "c",
   - p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 3321 m2, nově označena jako díl "d",
   - p.p.č. 695/4 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m2, nově označena jako díl "e",
   - p.p.č. 715/4 ost. plocha, manipulační plocha o výměře 798 m2, nově označena jako díl "f",
   - p.p.č. 715/5 ost. plocha, jiná plocha o výměře 559 m2, nově označena jako díl "g",
   - p.p.č. 1090/5 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 248 m2, nově označena jako díl "h",

   a pozemek p.p.č. 695/3 ost. plocha, jiná plocha o výměře 4 m2,

   sloučené a nově označené jako pozemek p.p.č. 695/1 ost. plocha, jiná plocha o výměře 8063 m2

   (dále jen **Pozemky**).

   Geometrický plán č. 3767-15/2022 ze dne 7.2.2022, zpracovaný vyhotovitelem GESPO v.o.s., je přílohou č. 3 této Smlouvy.

   Pozemky jsou blíže popsány ve Znaleckém posudku č. 378-30/22 ze dne 25. 3. 2022 zpracovaném znalcem [redacted]

3. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn realizovat budoucí zástavbu na Pozemcích v etapách, jak je blíže uvedeno v čl. V této Smlouvy. Za účelem vymezení předmětu převodu v rozčlenění na jednotlivé etapy se Smluvní strany dohodly takto:

   3.1 Pozemky Etapy I:
   - část pozemku p.p.č. 677/1 o výměře 617 m^2
   - část pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 1285 m^2
   - část pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 1845 m^2
   - část pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 559 m^2
   - část pozemku p.p.č. 1090/5 o výměře 137 m^2

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 4442 m^2

(dále jen **Pozemky Etapy I**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě I, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy I**.

3.2 Pozemky Etapy II:

- část pozemku p.p.č. 692/1 o výměře 949 m^2
- část pozemku p.p.č. 692/3 o výměře 280 m^2
- část pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 1476 m^2
- část pozemku p.p.č. 695/3 o výměře 4 m^2
- část pozemku p.p.č. 695/4 o výměře 4 m^2
- část pozemku p.p.č. 715/4 o výměře 798 m^2
- část pozemku p.p.č. 1090/5 o výměře 111 m^2

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 695/1 o výměře 3621 m^2

(dále jen **Pozemky Etapy II**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě II, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy II**.

3.3 Pozemky Etapy III:

- část pozemku p.p.č. 715/4 o výměře 361 m^2
- část pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 3727 m2

sloučené dle geometrického plánu č. 3863-184/2023, vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou do pozemku p.p.č. 715/5 o výměře 4088 m^2

(dále jen **Pozemky Etapy III**).

Část území, vymezeného v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu, vztahujícího se k Etapě III, je vymezena v příloze č. 5 této Smlouvy a v této Smlouvě dále označována jako **Území etapy III**.

Pozemky a území, vymezené v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu jsou v této Smlouvě také označovány souhrnně jako **Území**.

Geometrický plán č. 3863-184/2023, vyhotovený pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, je přílohou č. 4 této Smlouvy.

čl. III

Prohlášení k Pozemkům

1. Budoucí prodávající poskytuje Budoucímu kupujícímu následující informace k právnímu a faktickému stavu Pozemků:

1.1 V Pozemcích se nacházejí inženýrské sítě:

- NTL plynovod OCEL DN 100 a DN 150 ve vlastnictví GasNet s.r.o.,
- podzemní vedení tepelných sítí ve vlastnictví Veolia Energie ČR, a.s.
- podzemní vedení NN a VN ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s. a také jeho ochranné pásmo
- vedení veřejné komunikační sítě ve vlastnictví Vodafon Czech Republic a.s. a také jeho ochranné pásmo
- vodovodní řad DN 100 a vodovodní přivaděč DN 300 a kanalizační stoky 400 a DN 500 a kanalizační sběrač DN 1200 ve vlastnictví statutárního města Ostrava (ve správě Ostravských vodáren a kanalizací a.s.)
- kanalizační řad DN 255 ve vlastnictví třetích osob.

1.2 K Pozemkům jsou v katastru nemovitostí zapsána věcná břemena:

- věcné břemeno vedení a užívání přípojek VN s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami nebo odstraňováním pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s. (k pozemku p.p.č. 715/5),
- věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení kabelového vedení VN, včetně údržby pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s. k pozemkům p.p.č. 1090/5, 677/1, 692/1, 695/1.

1.3 Dle správců sítí se v Pozemcích nenachází žádné jiné inženýrské sítě a Budoucímu prodávajícímu není známo jiné zatížení Pozemků, než je uvedeno v této Smlouvě.

Smluvní strany se s ohledem na uvedené dohodly, že se vylučují práva Budoucího kupujícího na náhradu újmy vůči Budoucímu prodávajícímu, kterou by Budoucí prodávající utrpěl v souvislosti s (případným) stavem Pozemků obecně popsaným v tomto odst. 1, jakož i jakákoliv jiná práva Budoucího kupujícího vůči Budoucímu prodávajícímu, která by Budoucímu kupujícímu případně vznikla v souvislosti s (případným) stavem Pozemků obecně popsaným v tomto odst. 1, přičemž Budoucí kupující se takových práv výslovně vzdává, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že:

a) na Pozemcích neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, závady včetně nedořešených restitučních nároků, zástavní práva, předkupní práva, nájem, pacht, věcná břemena nebo jiná užívací práva či práva ve prospěch třetích osob s výjimkami uvedenými v této Smlouvě,

b) je výlučným vlastníkem Pozemků,

c) není nijak omezen v dispozici s Pozemky a uzavření této Smlouvy nemůže být stiženo relativní neúčinností,

d) ve vztahu k Pozemkům neexistují žádné běžnou fyzickou obhlídkou zjistitelné překážky nebo vady, které by mohly bránit realizaci Projektu.

3. Budoucí prodávající seznámil Budoucího kupujícího se stavem Pozemků podle této Smlouvy.

4. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu faktický i právní stav Pozemků dle objektivně zjistitelných informací znám (včetně informací uvedených v této Smlouvě).

čl. IV

Prohlášení Budoucího kupujícího

1. Budoucí kupující prohlašuje, že k okamžiku uzavření této Smlouvy:

   a) není v úpadku, ani v hrozícím úpadku, že nemá žádné nedoplatky na daních či jiných platbách;

   b) mu žádná skutečnost nebrání uzavřít tuto Smlouvu a k jejímu uzavření získal veškeré případné souhlasy;

   c) není nespolehlivým plátcem DPH a že v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí Budoucímu prodávajícímu.

čl. V

Účel

1. Účelem uzavření této Smlouvy je sjednání smluvních podmínek pro budoucí převod Pozemků, které jsou blíže popsány v čl. II odst. 2 této Smlouvy, za účelem výstavby rezidenční čtvrtě v lokalitě ul. Středoškolská.

2. Účelem převodu vlastnického práva k Pozemkům je výstavba rezidenční čtvrtě v lokalitě ul. Středoškolská.

   Rezidenční čtvrť v lokalitě ul. Středoškolská bude realizována na Pozemcích a v území vymezeném v Regulačních podmínkách ul. Středoškolská, k.ú. Zábřeh nad Odrou, které tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále také **Regulační podmínky**), za současného respektování Územního plánu Ostravy v plném rozsahu, Regulačních podmínek v plném rozsahu a Nabídky Kupujícího v následujícím rozsahu:

   2.1 součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy I:

   a) bytové domy na Pozemcích Etapy I označené písmeny EF a GH zahrnující minimálně 4.150 m² rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy)

   b) budova označená písmenem I sloužící jako komerční nebytový prostor s aktivním parterem, který bezprostředně navazuje na okolní prostranství a zejména plochu označenou jako Z2 zahrnující minimálně 150 m² komerčních ploch (prodejní podlahové plochy),

   c) veřejné prostranství označené jako Z2 jakožto prostor pro zdravý pohyb / tělocvik a hraní v území vymezeném Regulačními podmínkami

   d) část venkovních prostor přilehajících k bytovým domům EF a GH dle Nabídky

   e) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející v rozsahu dle Nabídky, a to:

   - stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství,
   - stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
   - stavbu cyklostezky
   - stavby chodníků
   - související terénní úpravy

   přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.1 na Území Etapy I společně tvoří první etapu zástavby, pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa I,**

   2.2 součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy II:

a) bytové domy na Pozemcích Etapy II označené písmeny AB a CD zahrnující minimálně 4.465 m² rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy)

b) část venkovních prostor přilehajících k bytovým domům AB a CD dle Nabídky

c) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející, a to v rozsahu dle Nabídky:

- stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství, zahrnující rovněž rekonstrukci stávající komunikace označené v Regulačních podmínkách jako Středoškolská II
- stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
- stavby chodníků
- související terénní úpravy,

přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.2 na Území Etapy II tvoří druhou etapu zástavby, pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa II;**

2.3 součástí zástavby budou následující objekty na Území Etapy III:

a) bytové domy na Pozemcích Etapy III označené písmeny J a K zahrnující minimálně 4.125 m² rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy) a minimálně 250 m² komerčních ploch (prodejní podlahové plochy)

b) veřejné prostranství – náměstí označené jako Z1 jakožto prostor pro rekreační / setkávací plochy pro veřejnost v území vymezeném Regulačními podmínkami

c) objekty dopravní infrastruktury k tomu náležející, a to v rozsahu dle Nabídky:

- stavby pozemních komunikací včetně jejich součástí a příslušenství, zahrnující rovněž rekonstrukci stávající komunikace na ulici Středoškolská
- stavbu parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa
- stavbu cyklostezky
- stavby chodníků
- související terénní úpravy

přičemž zástavba v rozsahu dle tohoto bodu 2.3 na Území Etapy III tvoří třetí etapu zástavby, dále pro účely této Smlouvy označenou jako **Etapa III;**

2.4 zástavba bude odpovídat textové části urbanistického řešení a textové části architektonického řešení dle Nabídky, přičemž se nepřihlíží k následujícím parametrům:

- vnitřní řešení jednotlivých budov, řešení parkování uvnitř jednotlivých budov (v 1.NP nebo v podzemí) a materiálové řešení,
- parametrům, které bude nutné upravit v důsledku případného schválení zvláštních stavebních předpisů platných v rámci města Ostravy;

a dále v rámci zástavby bude realizováno 103 parkovacích stání, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa dané lokality,

a dále zástavba bude v souladu s dokumentací pro povolením záměru dle čl. IX odst. 3 této Smlouvy a pravomocným povolením záměru vydaným na základě žádosti dle čl. IX odst. 4 této Smlouvy

(dále také **Zástavba**).

Záměr Budoucího kupujícího specifikovaný v tomto odstavci je dále označován také jako **Projekt**.

Pozemky a území vymezené v Regulačních podmínkách pro realizaci Projektu jsou dále také označovány souhrnně jako **Území**.

3. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je v závislosti na podobě hrubopisu dokumentace pro povolení záměru realizace staveb tvořících Zástavbu na Pozemcích / v Území oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k jednání ohledně úpravy etapizace realizace Zástavby definované v odst. 2 tohoto článku, a to **i) úpravy územního vymezení jednotlivých etap Zástavby**, **ii) úpravy obsahového vymezení jednotlivých etap Zástavby** anebo **iii) změny pořadí realizace jednotlivých etap Zástavby**. Smluvní strany se v takovém případě zavazují o změně této Smlouvy jednat, avšak vždy tak, že budou zároveň zohledněny také zájmy Budoucího prodávajícího vyjádřené v účelu této Smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na nezbytných předpokladech, které musí být pro změnu této Smlouvy v intencích odst. 3 splněny, přičemž budou-li splněny, není žádná ze Smluvních stran oprávněna uzavření dohody o změně této Smlouvy bezdůvodně odepřít:

(i) Budoucí kupující vyzve Budoucího prodávajícího k jednání o změně této Smlouvy nejpozději spolu s předložením hrubopisu dokumentace pro povolení záměru realizace staveb tvořících Zástavbu na Pozemcích / v Území v souladu s čl. IX odst. 2 této Smlouvy;

(ii) v případě úpravy etapizace Zástavby budou rozčleněny Pozemky jakož i pozemky, které tvoří Území a nespadají do Pozemků, do jednotlivých etap tak, aby to rozčlenění zároveň korespondovalo s úpravou provedenou dle dalších bodů tohoto odstavce, přičemž pro tyto účely bude vyhotoven nový geometrický plán, který nahradí geometrický plán, který je přílohou č. 4 této Smlouvy, jakož i nová příloha této Smlouvy, která nahradí přílohu č. 5 této Smlouvy;

(iii) v případě úpravy etapizace Zástavby bude provedeno rozvržení staveb / objektů každé etapy Zástavby v intencích odst. 2 bodů 2.1 – 2.3 tohoto článku tak, že bude odpovídat hrubopisu dokumentace pro povolení záměru realizace staveb tvořících Zástavbu na Pozemcích / v Území v návaznosti na její zpracování a projednání;

(iv) v případě úpravy obsahového vymezení jednotlivých etap Zástavby bude provedeno rozvržení staveb / objektů každé etapy Zástavby tak, že bude odpovídat hrubopisu dokumentace pro povolení záměru realizace staveb tvořících Zástavbu na Pozemcích / v Území v návaznosti na její zpracování a projednání;

(v) v případě úpravy etapizace či obsahového vymezení jednotlivých etap Zástavby bude provedeno definování rozsahu nezbytné infrastruktury, která bude spolu se stavbami v každé jednotlivé etapě Zástavby realizována (a to včetně dopravní infrastruktury a parkovacích míst);

(vi) v případě úpravy etapizace či obsahového vymezení jednotlivých etap Zástavby bude dodrženo, že k výstavbě části veřejného prostranství označené jako Z2 jakožto prostor pro zdravý pohyb / tělocvik a hraní v území vymezeném Regulačními podmínkami dojde v rámci první z etap;

(vii) v rámci úpravy etapizace Zástavby bude dodrženo, že každá etapa musí po její realizaci fungovat jako celek, a to zejména z hlediska technické infrastruktury, z hlediska dopravy v klidu a také pohybu chodců;

(viii) součet ploch objektů všech jednotlivých etap Projektu bude odpovídat minimálně 12.740 m² rezidenčních ploch (prodejní podlahové plochy) a minimálně 400 m² komerčních ploch (prodejní podlahové plochy);

(ix) realizací Projektu bude postaveno 103 parkovacích stání v Území, která budou tvořit náhradu za stávající parkovací místa dané lokality;

(x) bude dodržen soulad s Regulačními podmínkami.

5. Smluvní strany se dohodly, že nejzazší lhůta pro uzavření dohody o změně této Smlouvy v intencích odst. 3 a 4 tohoto článku činí 5 měsíců ode dne doručení výzvy k jednání o změně této Smlouvy dle odst. 4 odrážky (i) tohoto článku.

6. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout pro nalezení dohody o změně této Smlouvy v intencích tohoto článku součinnost, kterou lze na nich spravedlivě požadovat. Smluvní strany se výslovně dohodly, že žádná ze Smluvních stran nemá právo na náhradu škody v případě, že dohody o změně této Smlouvy v intencích tohoto článku nebude dosaženo z důvodu nesplnění předpokladů uvedených v odst. 4 tohoto článku.

7. V případě, že dohody o změně této Smlouvy v intencích tohoto článku nebude ve lhůtě uvedené v odst. 5 tohoto článku dosaženo, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit, přičemž právo od Smlouvy odstoupit může **(i)** Budoucí kupující využít nejpozději ve lhůtě uvedené v odst. 5 tohoto článku a **(ii)** Budoucí prodávající využít nejpozději do 3 měsíců ode dne uplynutí lhůty uvedené v odst. 5 tohoto článku.

8. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je zároveň nejpozději s výzvou k uzavření Budoucí smlouvy v intencích čl. VI odst. 2 této Smlouvy oprávněn Budoucímu prodávajícímu oznámit, že závazek zajištění dostupného nájemního bydlení bude plnit v souladu s alternativou obsaženou v čl. XII odst. 3 Budoucí smlouvy.

čl. VI

Uzavření Budoucí smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení výzvy v souladu s odst. 2 nebo 3 tohoto článku spolu uzavřou Budoucí smlouvu, kterou

   (i) Budoucí prodávající odevzdá Budoucímu kupujícímu Pozemky, umožní mu nabýt k Pozemkům vlastnické právo a Budoucí kupující se zavazuje, že Pozemky od Budoucího prodávajícího převezme a zaplatí za ně Budoucímu prodávajícímu Budoucí kupní cenu

   (ii) Budoucí kupující zřídí ve prospěch Budoucího prodávajícího věcné předkupní právo k Pozemkům

   (iii) Budoucí kupující zřídí ve prospěch Budoucího prodávajícího zákaz zcizení Pozemků jako právo věcné.

   Smluvní strany sjednávají, že obsah Budoucí smlouvy tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy, přičemž Smluvní strany v budoucnu doplní pouze chybějící ustanovení, a to postupem předpokládaným v této Smlouvě (včetně příloh) či této Smlouvě (také přílohám) odpovídajícím, případně provedou úpravu obsahu Budoucí smlouvy v souladu s dohodou o změně této Smlouvy.

2. Budoucí kupující se zavazuje vyzvat Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí smlouvy ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy Budoucí kupující získá pravomocné povolení záměru realizace staveb na základě žádosti Budoucího kupujícího dle v čl. IX odst. 3 této Smlouvy.

   Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že výzvu k uzavření Budoucí smlouvy dle tohoto odst. 2 může Budoucí kupující učinit až poté, kdy získá pravomocné povolení záměru realizace staveb uvedeného v tomto odst. 2.

3. Poruší-li Budoucí kupující povinnost doručit Budoucímu prodávajícímu výzvu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy, je Budoucí prodávající oprávněn vyzvat k uzavření Budoucí smlouvy Budoucího kupujícího

sám, a to zasláním prosté písemné výzvy k uzavření Budoucí smlouvy s odvoláním na tuto Smlouvu, přičemž Budoucí kupující je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč, a to bez ohledu na využití práva Budoucího prodávajícího dle věty první tohoto odstavce.

4. V případě, že Budoucí kupující poruší svou povinnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je povinen Budoucímu prodávajícímu uhradit jednorázově smluvní pokutu ve výši 1.450.000 Kč. V případě, že Budoucí kupující již v souvislosti s porušením povinnosti dle odst. 3 tohoto článku uhradil Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč, je Budoucí kupující povinen z titulu porušení své povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku Budoucímu prodávajícímu uhradit jednorázově smluvní pokutu ve výši 1.150.000 Kč. V případě, že Budoucí prodávající poruší svou povinnost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, je povinen nahradit Budoucímu kupujícímu škodu, která mu porušením povinnosti Budoucím prodávajícím vznikne.

5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že ani do 7 let od uzavření této Smlouvy nebude Budoucí smlouva uzavřena, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Právo odstoupit od této Smlouvy z důvodu uvedeného v tomto odstavci může kterákoliv ze Smluvních stran využít bez ohledu na okolnosti, které zapříčinily, že Budoucí smlouva nebyla uzavřena.

6. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu stanovení Budoucí kupní ceny. Budoucí kupní cena bude sjednána ve výši v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zpracovaným znalcem z oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí vybraným Budoucím prodávajícím ze seznamu znalců vedeným příslušným soudem (dále také **Znalecký posudek**), minimálně však ve výši 29.000.000 Kč, přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy. Obsah zadání pro zapracování Znaleckého posudku musí být odsouhlasen oběma Smluvními stranami. Znalecký posudek nebude zohledňovat zhodnocení Pozemků způsobené Budoucím kupujícím při vývoji Projektu, tedy vydáním pravomocného povolení záměru příslušného stavebního úřadu za účelem umístění a realizace staveb Zástavby. Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby zpracování Znaleckého posudku bylo vybranému znalci zadáno nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení výzvy Budoucího kupujícího k uzavření Budoucí smlouvy dle odst. 2 tohoto článku nebo výzvy Budoucího prodávajícího k uzavření Budoucí smlouvy dle odst. 3 tohoto článku.

7. Smluvní strany se dohodly na sjednání zálohy na Budoucí kupní cenu dle odst. 6 tohoto článku ve výši 2.900.000 Kč (dále jen **Záloha**), přičemž k Záloze bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy, kterou je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to ve lhůtě do uplynutí Doby Prověrky dle čl. VIII odst. 1 této Smlouvy.

   V případě, že Budoucí kupující oznámí Budoucímu prodávajícímu záměr postoupit tuto Smlouvu a požádá Budoucího prodávajícího o poskytnutí souhlasu jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy dle čl. XI této Smlouvy anebo Budoucí kupující požádá Budoucího prodávajícího o projednání případných negativních zjištění učiněných v průběhu Prověrky dle čl. VIII této Smlouvy, pak sjednanou Zálohu včetně DPH uhradí Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě do 9 měsíců od uzavření této Smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání celé Zálohy včetně DPH na účet Budoucího prodávajícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.

8. Budoucí kupující je povinen Budoucí kupní cenu, stanovenou způsobem sjednaným v odst. 6 této Smlouvy, včetně DPH, poníženou o Zálohu uhrazenou Budoucím kupujícím dle odst. 7 tohoto článku, uhradit Budoucímu prodávajícímu ve lhůtě do 10 dnů ode dne uzavření Budoucí smlouvy.

9. Nebude-li Záloha včetně DPH dle odst. 7 tohoto článku uhrazena řádně a včas, je Budoucí prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

čl. VII

Alternativní ujednání k uzavření Budoucí smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je v závislosti na konečné podobě dokumentace pro povolení záměru realizace stavby Zástavby na Pozemcích oprávněn vyzvat Budoucího prodávajícího k jednání ohledně postupného budoucího prodeje jednotlivých pozemků tvořících Pozemky po částech. Smluvní strany se v takovém případě zavazují o změně této Smlouvy jednat, avšak vždy tak, aby bylo zachováno postavení Budoucího prodávajícího z této Smlouvy a byly šetřeny jeho oprávněné zájmy tvořící obsah této Smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly na nezbytných předpokladech, které musí být pro změnu této Smlouvy v intencích odst. 1 splněny (pro odstranění výkladových nejasností se nejedná o jejich úplný výčet):

   (i) Budoucí kupující vyzve Budoucího prodávajícího k jednání o změně této Smlouvy nejpozději do 1 měsíce ode dne podání žádosti o povolení záměru realizace staveb Zástavby na Pozemcích dle čl. IX odst. 2 této Smlouvy;

   (ii) Dohody o změně této Smlouvy bude dosaženo a dohoda bude uzavřena nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci povolení záměru realizace staveb Zástavby na Pozemcích;

   (iii) V případě rozdílného obsahového vymezení Etapy I, Etapy II a Etapy III oproti této Smlouvě Smluvní strany dosáhnou dohody nezbytné pro upravené obsahové vymezení jednotlivých etap;

   (iv) V případě rozdílného pozemkového vymezení Etapy I, Etapy II a Etapy III v intencích této Smlouvy Smluvní strany dosáhnou dohody ohledně rozdělení jednotlivých pozemků tvořících Pozemky do jednotlivých etap postupného prodeje Pozemků a taktéž na počtu jednotlivých etap pro účely prodeje Pozemků a pořadí realizace jednotlivých etap;

   (v) Smluvní strany dosáhnou dohody o budoucích kupních cenách pro účely jednotlivých budoucích smluv, a to vždy tak, že budoucí kupní cena bude odpovídat budoucí kupní ceně v místě a čase obvyklé, minimálně však součet všech budoucích kupních cen dle všech budoucích kupních smluv uzavřených na základě této Smlouvy bude činit 29.000.000 Kč bez DPH;

   (vi) Smluvní strany dosáhnou dohody o zápočtu Zálohy či její části na jednotlivé budoucí kupní ceny dle jednotlivých budoucích smluv;

   (vii) Smluvní strany dosáhnou dohody o dalších obsahových náležitostech jednotlivých budoucích smluv, když obsahově budou budoucí smlouvy odpovídat závazkům sjednaným v Budoucí smlouvě, avšak s rozdělením do jednotlivých etap, včetně utvrzení závazků;

   (viii) Smluvní strany dosáhnou dohody o závazku dostupného nájemního bydlení reflektujícího postupný budoucí prodej jednotlivých pozemků tvořících Pozemky po částech, avšak vždy za současného dodržení smluvních podmínek, které jsou součástí Budoucí smlouvy, která je obsažena v příloze č. 6 této Smlouvy.

3. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout pro nalezení dohody o změně této Smlouvy v intencích tohoto článku součinnost, kterou lze na nich spravedlivě požadovat. Smluvní strany se výslovně dohodly, že žádná ze Smluvních stran nemá právo na náhradu škody v případě, že dohody o změně této Smlouvy v intencích tohoto článku nebude dosaženo.

Čl. VIII

Prověrka

1. Budoucí kupující se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy provede za účelem ověření možnosti realizace Projektu prověrku proveditelnosti Projektu popsaného v čl. V této Smlouvy (dále jen **Prověrka**), která bude ukončena nejpozději do 3 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy (tato doba v délce 3 měsíce ode dne uzavření Smlouvy dále jen **Doba Prověrky**). Pro naplnění účelu provádění Prověrky Smluvní strany považují za nezbytné, aby v rámci Prověrky Budoucí kupující prověřil zejména naplnění podmínek stanovených právními předpisy na úseku umísťování a provádění staveb a v závislosti na výsledku prověřil proveditelnost Projektu na Pozemcích/v Území. Smluvní strany konstatují, že v rámci technické části Prověrky Budoucí kupující mimo jiné ověří, zda Pozemky/Území nejsou zatíženy kontaminací, zejména zda přebytečná výkopová zemina nebude naplňovat definici nebezpečného odpadu, který by představoval zvýšené náklady Budoucího kupujícího na likvidaci odpadu. V té souvislosti Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že v případě, že se zjistí, že na Pozemcích/v Území (resp. pod povrchem) se nachází jakákoli kontaminace (a že např. v důsledku toho přebytečná výkopová zemina bude naplňovat definici nebezpečného odpadu) a Smluvní strany se nedohodnou na řešení vzniklé situace, bude se postupovat podle pravidel uvedených níže v tomto článku.

   Náklady spojené s provedením Prověrky nese za všech okolností Budoucí kupující a nemá nárok na jejich úhradu ze strany Budoucího prodávajícího.

2. Budoucí prodávající se zavazuje za účelem provedení Prověrky poskytnout Budoucímu kupujícímu na vyžádání veškerou dokumentaci, kterou má Budoucí prodávající v dispozici, a součinnost, kterou na něm lze v mezích právních předpisů spravedlivě požadovat.

3. Smluvní strany se dohodly, že případná negativní zjištění učiněná v průběhu Prověrky, která brání proveditelnosti Projektu na Pozemcích v intencích odst. 1 této Smlouvy, se Smluvní strany zavazují na žádost Budoucího kupujícího doručenou nejpozději do uplynutí Doby prověrky projednat do 5 měsíců ode dne doručení žádosti a v případě nalezení shody uzavřít mezi sebou v tomto termínu dohodu o způsobu jejich vyřešení (dále jen **Dohoda o řešení Prověrky**). Oznámí-li Budoucí kupující do uplynutí Doby prověrky spolu s uvedením důvodů, že Projekt není na Pozemcích/v Území proveditelný a nepožádá-li Budoucí kupující o projednání negativních zjištění dle tohoto odst. 3, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit, přičemž právo od Smlouvy odstoupit může **(i)** Budoucí kupující využít nejpozději do uplynutí Doby prověrky a **(ii)** Budoucí prodávající využít nejpozději do 3 měsíců ode dne uplynutí Doby prověrky.

   Pro případ, že nedojde k uzavření finální dohody mezi Smluvními stranami nad řešením případných negativních zjištění z Prověrky dle předcházející věty tohoto odst. 3, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit, přičemž právo od Smlouvy odstoupit může v takovém případě kterákoliv ze Smluvních stran využít nejpozději do 3 měsíců ode dne uplynutí doby pro uzavření Dohody o řešení Prověrky dle tohoto odst. 3.

   V žádném z případů odstoupení od Smlouvy dle tohoto odst. 3 nebudou mít Budoucí prodávající ani Budoucí kupující v souvislosti s ukončením této Smlouvy v důsledku odstoupení kterékoliv ze Smluvních stran dle tohoto článku Smlouvy nárok na úhradu jakékoli kompenzace nebo nákladů, které jim v souvislosti se Smlouvou do této doby vzniknou.

   Budoucí prodávající tedy není povinen na základě či v souvislosti s negativními zjištěními z Prověrky Budoucímu kupujícímu nic plnit, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Budoucímu kupujícímu nesvědčí jakákoliv práva z případných negativních zjištění z Prověrky, vyjma práva na projednání negativních zjištění dle tohoto odst. 3, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

V případě, že Budoucímu kupujícímu i přes ujednání v tomto odst. 3 práva v souvislosti či na základě případných negativních zjištění z Prověrky vzniknou, Budoucí kupující se jich výslovně vzdává.

4. V případě, že Budoucí kupující oznámí Budoucímu prodávajícímu, že Projekt je na Pozemcích dle jeho uvážení proveditelný, či nesdělí do uplynutí Doby Prověrky Budoucímu prodávajícímu žádnou informaci, je Budoucí kupující povinen plnit veškeré své povinnosti sjednané touto Smlouvou.

čl. IX

Závazky související s projekční fází Zástavby

1. Za účelem řádného splnění účelu této Smlouvy spočívajícího ve sjednání podmínek pro uzavření Budoucí smlouvy, na základě které bude převedeno vlastnické právo k Pozemkům ve prospěch Budoucího kupujícího, se Smluvní strany dohodly na sjednání práv a povinností souvisejících s projekční fází Zástavby na Pozemcích a v Území.

2. **Hrubopis dokumentace pro povolení záměru**

   Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději **do 30 měsíců** od uplynutí Doby Prověrky, v případě uzavření Dohody o řešení Prověrky **do 30 měsíců** ode dne uzavření Dohody o řešení Prověrky, zpracovat hrubopis dokumentace pro povolení záměru realizace staveb uvedených v čl. V odst. 2, bod 2.1., 2.2 a 2.3 této Smlouvy, tvořících Zástavbu na Pozemcích/v Území, a to v rozsahu obsahových náležitostí stanovených právními a jinými předpisy pro dokumentaci pro povolení záměru, přičemž hrubopis dokumentace bude opatřen rovněž vyjádřeními, závaznými stanovisky anebo rozhodnutími dotčených orgánů, **(i)** k jejichž opatření je povinen Budoucí kupující jakožto žadatel žádající o povolení záměru dle stavebního zákona, a dále **(ii)** těch, která jsou rozhodná pro případnou změnu této Smlouvy v intencích čl. V odst. 3 této Smlouvy (dále jen **hrubopis dokumentace pro povolení záměru**); Budoucí kupující je povinen hrubopis dokumentace pro povolení záměru Budoucímu prodávajícímu v této lhůtě předložit.

3. **Dokumentace pro povolení záměru**

   3.1 V případě, že spolu s hrubopisem dokumentace pro povolení záměru vyzve Budoucí kupující Budoucího prodávajícího k jednání ohledně změny této Smlouvy v souladu s čl. V odst. 3 této Smlouvy, Budoucí kupující se zavazuje nejpozději ve lhůtě do 2 měsíců ode dne uzavření dohody o změně Smlouvy v intencích čl. V odst. 4 této Smlouvy zpracovat dokumentaci pro povolení záměru realizace staveb uvedených v čl. V odst. 2, bod 2.1., 2.2 a 2.3 této Smlouvy, tvořících Zástavbu na Pozemcích/v Území, ve znění upraveném dle dohody o změně Smlouvy, a to v rozsahu obsahových náležitostí stanovených právními a jinými předpisy pro dokumentaci pro povolení záměru, včetně vyjádření, závazných stanovisek anebo rozhodnutí dotčených orgánů, k jejichž opatření je povinen Budoucí kupující jakožto žadatel žádající o povolení záměru dle platného a účinného právního předpisu na úseku stavebního řízení (dále také **stavební zákon**), a tuto dokumentaci Budoucímu prodávajícímu v této lhůtě předložit. Budoucí kupující je povinen dokumentaci pro povolení záměru dle tohoto odstavce zpracovat v souladu s čl. V této Smlouvy ve znění dohody o změně Smlouvy.

   3.2 V případě, že spolu s hrubopisem dokumentace pro povolení záměru Budoucí kupující Budoucího prodávajícího nevyzve k jednání ohledně změny této Smlouvy v souladu s čl. V odst. 3 této Smlouvy, Budoucí Kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději do **32 měsíců** od uplynutí Doby Prověrky, v případě uzavření Dohody o řešení Prověrky do 32 měsíců ode dne uzavření Dohody o řešení Prověrky, zpracovat dokumentaci pro povolení záměru realizace staveb

uvedených v čl. V odst. 2, bod 2.1., 2.2 a 2.3 této Smlouvy, tvořících Zástavbu na Pozemcích/v Území, a to v rozsahu obsahových náležitostí stanovených právními a jinými předpisy pro dokumentaci pro povolení záměru, včetně vyjádření, závazných stanovisek anebo rozhodnutí dotčených orgánů, k jejichž opatření je povinen Budoucí kupující jakožto žadatel žádající o povolení záměru dle stavebního zákona, a tuto dokumentaci Budoucímu prodávajícímu v této lhůtě předložit. Budoucí kupující je povinen dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění staveb dle tohoto odstavce zpracovat v souladu s čl. V této Smlouvy.

4. **Povolení záměru**

Budoucí kupující se touto Smlouvou zavazuje nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne předložení dokumentace pro povolení záměru dle odst. 3 bodu 3.1 nebo bodu 3.2 tohoto článku podat u příslušného stavebního úřadu řádnou **žádost o povolení záměru realizace staveb** uvedených v čl. V odst. 2, bod 2.1., 2.2 a 2.3 této Smlouvy, tvořících Zástavbu na Pozemcích/v Území (ve znění případné změny na základě dohody o změně Smlouvy dle čl. V odst. 4 této Smlouvy).

5. Podáním řádné žádosti ve smyslu odst. 4 tohoto článku se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými stavebním zákonem, závaznými stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů, k jejichž opatření je povinen Budoucí kupující jakožto žadatel žádající o povolení záměru dle stavebního zákona, na základě které příslušný stavební úřad následně oznámí Budoucímu kupujícímu zahájení řízení dle stavebního zákona. Pro odstranění výkladových nejasností Smluvní strany konstatují, že v případě, že Budoucí kupující bude stavebním úřadem vyzván k doplnění žádosti anebo odstranění nedostatků anebo vad žádosti (dále společně jako **vady žádosti**), povinnost Budoucího kupujícího dle této Smlouvy je řádně splněna, odstraní-li Budoucí kupující vady žádosti ve lhůtě sjednané dle této Smlouvy pro splnění povinnosti.

6. Smluvní strany se vzhledem k neexistenci souvisejících a prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu v době uzavření této Smlouvy dohodly, že Budoucí kupující je oprávněn bez zbytečného odkladu po vyhlášení právního předpisu upravujícího požadavky na obsah dokumentace pro povolení záměru vyzvat Budoucího prodávajícího k jednání ohledně úpravy lhůty pro zpracování a předložení **(i)** hrubopisu dokumentace pro povolení záměru dle tohoto odst. 2 tohoto článku, **(ii)** dokumentace pro povolení záměru dle odst. 3 tohoto článku anebo **(iii)** podání žádosti o povolení záměru realizace staveb dle odst. 4 tohoto článku, s náležitým odůvodněním, dle kterého bude objektivně vyhodnotitelné, že požadavky právního předpisu kladou vyšší nároky na jejich zapracování, než bylo možné důvodně při uzavření této Smlouvy předpokládat. Smluvní strany se v takovém případě zavazují o změně této Smlouvy v rozsahu dle tohoto odstavce jednat, avšak vždy tak, aby bylo zachováno postavení Budoucího prodávajícího z této Smlouvy a byly šetřeny jeho oprávněné zájmy tvořící obsah této Smlouvy.

7. Budoucí kupující se zavazuje předložit Budoucímu prodávajícímu:

(i) pravomocné povolení záměru realizace staveb vydané na základě žádosti uvedené v odst. 4 tohoto článku, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí

(ii) příslušné kvalifikované podklady dokládající splnění povinnosti podat příslušnou žádost dle odst. 4 tohoto článku, a to do 30 dnů ode dne podání příslušné žádosti.

Budoucí kupující se dále zavazuje řádně pokračovat v řízení na základě žádosti uvedené v odst. 4 tohoto článku, jakož i v případných navazujících řízeních o opravném prostředku.

8. **Následky porušení povinností vztahujících se k povolení záměru**

Poruší-li Budoucí kupující kteroukoliv svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2, 3 anebo 4 tohoto článku, je Budoucí prodávající oprávněn v každém jednotlivém případě porušení povinnosti od této Smlouvy odstoupit a Budoucí kupující je v každém jednotlivém případě porušení povinnosti

povinen, bez ohledu na využití práva Budoucího prodávajícího od této Smlouvy odstoupit, uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.450.000 Kč, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne porušení povinnosti Budoucím kupujícím. Budoucí prodávající je povinen smluvní pokutu uhrazenou dle tohoto odstavce Budoucímu kupujícímu na jeho výzvu vrátit, pakliže Budoucí kupující dodrží termín dokončení realizace Etapy I Zástavby dle čl. VIII Budoucí smlouvy.

Smluvní strany si sjednávají, že právo od Smlouvy odstoupit dle tohoto odstavce může Budoucí prodávající využít nejdříve po uplynutí doby 6 měsíců ode dne porušení povinnosti, nebude-li povinnost Budoucím kupujícím k okamžiku odstoupení od této Smlouvy Budoucím prodávajícím splněna.

9. **Povolení záměru vyšší moc**

V případě, že Budoucí kupující ani do 48 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy nepodá u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání povolení záměru v intencích odst. 4 tohoto článku z důvodu výskytu události vyšší moci v intencích čl. XII této Smlouvy, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

Smluvní strany se dohodly, že nebude-li z důvodu výskytu události vyšší moci v intencích čl. XII této Smlouvy příslušným stavebním úřadem pravomocně záměr realizace staveb na základě žádosti dle odst. 4 tohoto článku ani do 48 měsíců ode dne podání takové žádosti, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

10. **Následky porušení dalších povinností uvedených v odst. 7 tohoto článku**

V případě, že Budoucí kupující poruší jakoukoliv svou povinnost uvedenou v odst. 7 bod (i) anebo (ii) tohoto článku, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu v každém jednotlivém případě porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení každé takové povinnosti ode dne porušení povinnosti až do sjednání nápravy.

Čl. X

Odstoupení od Smlouvy a jiná ujednání

1. Smluvní strany si sjednávají, že Budoucí prodávající je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že bude:

   a) Budoucím kupujícím podán jakožto dlužníkem insolvenční návrh dle č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **insolvenční zákon**) nebo

   b) pravomocně rozhodnuto o úpadku Budoucího kupujícího dle insolvenčního zákona.

2. Smluvní strany mohou dále vedle případů uvedených v této Smlouvě od této Smlouvy odstoupit i v případech uvedených v platných a účinných právních předpisech, a to vždy s účinností od doručení písemného vyhotovení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. Pro odstranění pochybností se Smluvní strany dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení o smluvních pokutách zůstávají v platnosti a účinnosti i v případě odstoupení od Smlouvy některou ze Smluvních stran z jakéhokoliv důvodu.

3. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv odstoupení kterékoliv Smluvní strany od této Smlouvy je Budoucí prodávající povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou Zálohu v souladu s touto Smlouvou, a to do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak. V případě, že Budoucí prodávající bude mít za Budoucím kupujícím pohledávku z titulu úhrady smluvní pokuty dle této Smlouvy, Smluvní strany se výslovně dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněn

provést jednostranný zápočet své pohledávky či její odpovídající části za Budoucím kupujícím proti pohledávce Budoucího kupujícího na vrácení Zálohy či její odpovídající části.

4. Budoucí kupující je povinen po celou dobu realizace Zástavby zajistit dopravní obslužnost bytových domů a škol v lokalitě.

Čl. XI

Součinnost

1. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou potřebnou součinnost směřující k naplnění účelu této Smlouvy a realizaci Zástavby, kterou na něm lze v rámci samostatné působnosti spravedlivě požadovat a jejíž poskytnutí bude v mezích právních předpisů.

2. V případě, že Budoucím kupujícím bude na Budoucím prodávajícím požadována součinnost pro podání řádné žádosti o vydání příslušeného povolení záměru realizace staveb Zástavby, a to z důvodu umístění technické infrastruktury či jiných stavebních objektů do nemovitých věcí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího, může Budoucí prodávající podmínit součinnostní právní jednání následujícími podmínkami:

   a) požadavek bude odpovídat předložené dokumentaci pro povolení záměru realizace stavby Budoucímu prodávajícímu v souladu s touto Smlouvou;

   b) mezi Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o výpůjčce, na základě které budou sjednány podmínky užívání nemovitých věcí ve vlastnictví Budoucího prodávajícího za účelem realizace a umístění technické infrastruktury či jiných stavebních objektů Zástavby, a to na nezbytně nutnou dobu, za obvyklých podmínek;

   c) mezi Budoucím kupujícím a Budoucím prodávajícím bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti, na základě které budou sjednány podmínky pro zřízení služebnosti ve prospěch Budoucího kupujícího, jejímž obsahem bude právo Budoucího kupujícího mít umístěnou technickou infrastrukturu či jiný stavební objekt v nemovité věci ve vlastnictví Budoucího prodávajícího a další související práva (údržba, opravy apod.), a to na dobu neurčitou, za obvyklých podmínek a za úplatu ve výši v místě a čase obvyklé.

3. Budoucí kupující a jím určení zpracovatelé geologických prací a jiných průzkumů jsou oprávněni vstupovat na Pozemky/Území a provádět na nich průzkumy potřebné pro provedení Prověrky, zpracování dokumentace a podání řádných žádostí o vydání příslušného povolení dle stavebního zákona v intencích odst. IX této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen zajistit, aby:

   a) lhůta vlivů prováděných prací nebyla delší než po dobu nezbytně nutnou

   b) následky, které vzniknou na Pozemcích/Území prováděním předmětných činností, byly po ukončení prací minimalizovány

   c) vrty byly vytýčeny tak, aby nedošlo k poškození existujících podzemních inženýrských sítí.

4. V případě žádosti Budoucího kupujícího o udělení souhlasu či jiného dokumentu potřebného pro podání řádné žádosti o vydání příslušného povolení dle stavebního zákona na umístění a realizaci staveb tvořících Zástavbu, je Budoucí prodávající povinen takový podklad (bude-li jej mít k dispozici)

poskytnout Budoucímu kupujícímu ve lhůtě 3 měsíců, bude-li takové poskytnutí součinnosti vyplývat a souviset s účelem této Smlouvy.

5. Budoucí kupující je oprávněn postoupit tuto Smlouvu jako celek, tedy postoupit všechna práva a převést povinnosti z této Smlouvy, a to výlučně na třetí osobu, která:

   a) bude společností zvláštního určení založenou Budoucím kupujícím pro účely realizace Projektu na Pozemcích a v Území a práv a povinností dle této Smlouvy, přičemž Budoucí kupující bude jejím jediným společníkem a

   b) s Budoucím kupujícím bude tvořit koncern nebo bude součástí koncernu, do kterého náleží Budoucí kupující, ve smyslu § 79 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů,

   (dále také **SPV**),

   a to výhradně tak, že SPV jakožto postupník vstoupí v plném rozsahu do právního postavení Budoucího kupujícího jakožto postupitele z této Smlouvy. Budoucí kupující je povinen v takovém případě oznámit záměr postoupit tuto Smlouvu na SPV, jakož i požádat Budoucího prodávajícího o poskytnutí souhlasu jakožto postoupené strany s postoupením této Smlouvy nejpozději do uplynutí Doby prověrky.

   Postupní smlouva bude uzavřena formou dodatku k této Smlouvě, jejími smluvními stranami budou Budoucí prodávající, Budoucí kupující a SPV jakožto postupník, přičemž souhlas Prodávajícího jakožto postoupené strany s postoupením Smlouvy bude vyjádřen podpisem takového dodatku. Postupní smlouva bude mezi stranami uzavřena do 4 měsíců ode dne oznámení záměru Budoucímu prodávajícímu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že k postoupení práv a povinností z této Smlouvy může dojít pouze tehdy, nebude-li k okamžiku nabytí účinnosti postupní smlouvy uhrazena Záloha.

   Podmínkou poskytnutí souhlasu Budoucího prodávajícího jakožto postoupené strany s postoupením Smlouvy a připojení jeho podpisu k dodatku k této Smlouvě je, že:

   c) společnost Linkcity Czech Republic a.s., se sídlem Na Harfě 337/3, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 27071316 (dále pro účely tohoto článku Smlouvy jen **společnost Linkcity**) se zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že v případě, kdy SPV nesplní jakýkoliv ze závazků vyplývajících z této Smlouvy, jakož i Budoucí smlouvy uzavřené na základě této Smlouvy, splní tyto závazky namísto SPV; pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se společnost Linkcity zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že splní veškeré peněžité pohledávky Budoucího prodávajícího, které mu budou svědčit při porušení kteréhokoliv zajištěného nepeněžitého dluhu ze strany SPV ujednaného ve Smlouvě anebo v Budoucí smlouvě uzavřené na základě této Smlouvy bez ohledu na to, zda bude v moci společnosti Linkcity kterýkoliv z nepeněžitých dluhů plnit a splnit;

   d) společnost Linkcity se zaváže vůči Budoucímu prodávajícímu, že před splněním závazků SPV vůči Budoucímu prodávajícímu ze Smlouvy a z Budoucí smlouvy bez předchozího souhlasu Budoucího prodávajícího nepřevede (ani nezmenší) svůj obchodní podíl v SPV;

   e) budou splněny předpoklady stanové právními předpisy.

   Za předpokladu dodržení všech podmínek vyplývajících z právních předpisů a z tohoto odst. 5 se Budoucí prodávající zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost v intencích tohoto odst. 5.

Čl. XII

Vyšší moc

1. Žádná ze Smluvních stran nenese odpovědnost za zpoždění, anebo nesplnění závazků založených Smlouvou z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi které pro účely této Smlouvy mimo jiné patří válečný konflikt s přímým dopadem na území České republiky, mobilizace, stávka, požár, záplavy, pandemie a takové objektivní skutkové a právní okolnosti, které leží mimo kontrolu té které Smluvní strany. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy patří rovněž prodlení státních úřadů s vydáním rozhodnutí a stanovisek potřebných pro plnění závazků dle této Smlouvy nad rámec zákonných lhůt. Mezi okolnosti vylučující odpovědnost dle této Smlouvy nepatří obchodní ani ekonomická situace Budoucího kupujícího ani nepříznivá ekonomická situace na realitním trhu, jakož ani jiná národní či světová hospodářská krize.
2. V případě, že se v průběhu plnění závazků z této Smlouvy vyskytne překážka vyšší moci bránící Budoucímu kupujícímu či Budoucímu prodávajícímu ve splnění kterékoliv povinnosti ve sjednané lhůtě (termínu) dle Smlouvy, lhůty (termíny) se automaticky prodlužují o dobu, po kterou bude existovat překážka vyšší moci, a to o počet dní ode dne vzniku překážky do dne, kdy překážka bránící splnění odpadne.

čl. XIII

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany jsou při uzavírání této Smlouvy seznámeny s novou právní úpravou na úseku stavebního řízení provedenou zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a vycházejí z právního stavu platného ke dni uzavření této Smlouvy z toho důvodu výslovně sjednávají, že při uplatnění příslušného právního předpisu na úseku stavebního řízení na povolovací proces staveb tvořících Zástavbu budou při výkladu Smlouvy a práv a povinností Smluvních stran vycházet z účelu Smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou Smlouvu vykládat dle příslušného právního předpisu platného a účinného na úseku stavebního řízení, za současného zachování totožných lhůt sjednaných pro plnění povinností. Tam, kde vznikne nejasnost, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky ke Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním.
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Není-li v této Smlouvě sjednáno jinak, tuto Smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této Smlouvy nelze dále postupovat.
5. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 OZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu Smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití § 1978 odst. 2 OZ, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění má za následek odstoupení od této Smlouvy bez dalšího.

7. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 OZ.

8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 1793 odst. 1 a § 1765 odst. 1 OZ.

9. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá vážně, svobodně, určitě a jí srozumitelně, a to pokud jde o celý obsah Smlouvy, s nímž se před podpisem Smlouvy zastupující osobou podrobně seznámila a plně mu porozuměla. Jako projev toho připojuje podpis osoby v tomto směru danou právnickou osobu zastupující.

10. Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by zdánlivost, neplatnost nebo nevymahatelnost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). Smluvní strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným ustanovením.

11. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle uvedeného zákona zajistí Budoucí prodávající do 5 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, o čemž bude bez zbytečného odkladu informovat Budoucího kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění Smlouvy v registru Smluv, které obdržel od správce tohoto registru.

12. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto Smlouvou zaplatí povinná smluvní strana nezávisle na zavinění, není-li ujednáno jinak, a nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně újma, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této Smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

13. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž Budoucí prodávající obdrží 4 vyhotovení, Budoucí kupující obdrží 1 vyhotovení.

čl. XIV

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru prodat Pozemky rozhodlo zastupitelstvo města dne 23. 3. 2022 usnesením č. 1928/ZM/1822/32

2. Záměr obce prodat Pozemky byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 25. 3. 2022 do 29. 7. 2022.

3. O uzavření této Smlouvy na straně Budoucí prodávajícího rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy dne 21. 6. 2023 usnesením č. 0348/ZM2226/9.

Přílohy tvořící nedílnou součást Smlouvy:

Příloha č. 1: Nabídka

Příloha č. 2: Regulační podmínky

Příloha č. 3: Geometrický plán

Příloha č. 4: Geometrický plán II

Příloha č. 5: Území dle etapizace

Příloha č. 6: Budoucí smlouva

Za statutární město Ostrava

Datum: _____

Místo: _____

_____

Mgr. Jan Dohnal
primátor

za Linkcity Czech Republic a.s.

Datum: _____

Místo: _____

_____

Ing. Zdeněk Pokorný
předseda představenstva

_____

Mgr. Kristýna Zavrtálková
člen představenstva