

## DODATEK č. 2

### Smlouvy kupní, Smlouvy o zřízení věcného břemene a Smlouvy o stanovení dalších práv a povinností, ve znění jejího dodatku

uzavřené dle ust. § 2079 a násl., § 2135 a násl., § 1257 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 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

ev. číslo smlouvy prodávajícího: **2022/0050/1300** ev. číslo dodatku č. 2: **2026/0008/1300**  
ev. číslo smlouvy kupujícího: .....

Smluvní strany

#### **Byty Plzeňská CB s.r.o.**

se sídlem: Na Zlaté stoce 1884/7a, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice  
IČO: 14335824  
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 31969  
zastoupena: Bc. Petrem Křiváčkem, jednatelem  
(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 **tento Dodatek č. 2 Smlouvy kupní, Smlouvy o zřízení věcného břemene a Smlouvy o stanovení dalších práv a povinností**, ze dne 4.8.2022, ve znění jejího dodatku č. 1, dále označen také jen jako „**Dodatek č.2**“, není-li třeba užít konkrétního označení smluvního vztahu, a to ve znění, jak následuje níže:

## 1. PREAMBULE

- 1.1 Dne 4.8.2022 byla mezi Prodávajícím a p. Václavem Drchalem (dále označen také jako „**Původní kupující**“) uzavřena Kupní smlouva, smlouva o řízení věcného břemene a smlouva o stanovení dalších práv a povinností č. 2022/0050/1300 (dále jen „**Smlouva**“), kterou mimo jiné nabyl Původní kupující od Prodávajícího pozemek parc. č. 2139/54, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 369 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, budova č.p. 2269, stavba technického vybavení, jak je zapsán v katastru nemovitostí 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**“). Smlouvou bylo zcizeno vlastnické právo k Nemovitosti, s výjimkou VS umístěné v budově a potrubních rozvodů umístěných v a na Pozemku. Původní kupující měl, v souladu se Smlouvou, jako investor na Pozemku vybudovat stavbu víceúčelového objektu s byty a nebytovými prostory, jako stavebník zajistit, že v bytovém domě vznikne na jeho náklady prostor pro umístění VS Prodávajícího, jako povinný zřídit Prodávajícímu jako Oprávněnému věcné břemeno k bezúplatnému užívání takového nebytového prostoru za účelem umístění VS a práva přístupu do nebytového prostoru zejména z důvodu obsluhy VS, a v neposlední řadě jako investor a stavebník bytového domu s celkovou předpokládanou spotřebou tepla 500 GJ/rok zajistit napojení bytového domu pro účely jeho zásobování TE pro vytápění a ohřevem teplé vody ze strany Prodávajícího.
- 1.2 Dne 1.8.2023 byla mezi Prodávajícím, Původním kupujícím a Kupujícím, tedy spol. Byty Plzeňská CB s.r.o., uzavřena trojstranná Dohoda o postoupení smlouvy (dále také jen „**Dohoda**“), již byla Původním kupujícím bezúplatně převedena na Kupujícího část práv a povinností ze Smlouvy, konkrétně všechna práva a povinnosti, které dosud nebyly Původním kupujícím splněny, zejména práva a povinnosti stanovené v čl. 4 Smlouvy a v její příloze č. 2 (dále také jen „**Postoupená část Smlouvy**“). Prodávající zároveň v Dohodě prohlašuje, že souhlasí, aby Původní kupující použil Nemovitost ke splnění své vkladové povinnosti na zvýšení základního kapitálu Kupujícího a že neuplatňuje předkupní právo k Nemovitosti, kterým Původnímu kupujícímu vznikla povinnost nabídnout Pozemek Prodávajícímu ke koupi za podmínek určených v odst. 2.7 Smlouvy (dále jen „**Předkupní právo**“). Předkupní právo zůstalo za podmínek sjednaných Smlouvou Prodávajícímu i nadále zachováno.
- 1.3 Dne 7.6.2024 uzavřeli Prodávající a Kupující dodatek č. 1 ke Smlouvě, a to v důsledku plánovaného rozšíření půdorysu bytového domu Kupujícími a větší časové náročnosti souvisejících procesů, v němž se dohodli na změně Smlouvy v rozsahu a způsobem v dodatku č. 1 uvedeném.

## 2. PŘEDMĚT DODATKU

- 2.1 Prodávající a Kupující prohlašují, že se tímto Dodatkem č. 2 ke Smlouvě, ve znění jejího dodatku č. 1, dohodli na zrušení věcného práva „Výhrady zpětné koupě“ sjednaného v čl. 2.6. výše popsané Smlouvy, ve znění jejího dodatku č. 1 (vklad povolen pod č.j. V-9953/2024-301) a předkupního práva, sjednaného v odst. 2.7 výše popsané Smlouvy, ve znění jejího dodatku č. 1 (vklad povolen pod č.j. 9953/2024-301) a následně sjednávají, jako věcné právo, nové právo „Výhrady zpětné koupě“ a nové předkupní právo tak, jak je ujednáno níže v odst. 2.2 tohoto Dodatku č. 2.
- 2.2 Článek 2. Smlouvy se mění a odst. 2.6 a 2.7 tohoto čl. nově zní takto:

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. 2029 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 31.12.2029 a kupní cena se pro případ uplatnění předkupního práva sjednává ve výši 2.250.000,- Kč bez možnosti navýšení o míru inflace.

## 2.3 Článek 4. Smlouvy se mění a odst. 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 a 4.6 tohoto čl. nově zní takto:

4.2 Kupující se zavazuje v termínu do 30 měsíců po podpisu Dodatku č.2 předložit Prodávajícímu k vyjádření projektovou dokumentaci pro povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“), na jejímž základě bude vydáno povolení záměru (dále také jen „PDPZ“), když dokumentace bude vypracovaná v souladu s příslušnými právními předpisy, bude řešit výstavbu Bytového domu, resp. bude řešit všechny aspekty Projektu.

4.3 Kupující se zavazuje, že PDPZ upraví tak, aby byly vytvořeny podmínky pro vybudování vhodného Nebytového prostoru o předpokládané výměře min. 60 m<sup>2</sup> (min. výška cca 3,5-4 m) pro umístění VS Prodávajícího, přičemž přesné umístění Nebytového prostoru bude zakresleno v PDPZ. 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) příívodem elektrické energie, osvětlením, přípojkou pitné vody a odvětráváním prostoru.

4.4 Prodávající je oprávněn se k PDPZ a požadavkům na Nebytový prostor vyjadřovat. Prodávající je oprávněn předložit Kupujícímu připomínky k předložené PDPZ a požadavkům na Nebytový prostor do 30 dnů poté, kdy mu byla PDPZ předložena. Kupující je povinen zpracovat připomínky Prodávajícího do PDPZ.

4.5 Kupující se zavazuje v rámci řízení před příslušnými orgány a institucemi, které bude absolvovat, předkládat pouze PDPZ schválenou Prodávajícím ve znění připomínek dle odst. 4.4 tohoto článku Smlouvy.

4.6 Kupující se zavazuje zahájit řízení před příslušnými orgány a institucemi za účelem získání pravomocného povolení záměru nejpozději do 34 měsíců po podpisu tohoto Dodatku č. 2, ne však dříve, než bude odsouhlaseno technické řešení VS Prodávajícím.

## 2.4 Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádí, že kdekoli je v textu Smlouvy uváděno „stavební povolení“ bude nadále uváděno „povolení záměru“, a kde je uvedena „PDÚR“ příp. „PDSP“, bude nadále uváděna „PDPZ“.

## 2.5 Ostatní ujednání Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č. 2 zůstávají beze změny.

## 3. REGISTR SMLUV, OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

### 3.1 Prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný

celek, a proto se na tento Dodatek č. 2 v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) 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 tento Dodatek č. 2 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.

- 3.2** Prodávající může v některých případech a na základě svého oprávněného zájmu pro účely přípravy, uzavření a plnění Dodatku č. 2, 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. jejích 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 tohoto Dodatku č. 2 zástupce druhé Smluvní strany potvrzuje, že se seznámil s informacemi o zpracování osobních údajů, a to včetně práv, které druhé Smluvní straně a jejím zástupcům náleží.

#### **4. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

- 4.1** Pokud by se z jakéhokoliv důvodu jakéhokoliv ustanovení Dodatku č. 2 stalo zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, tato zdánlivost, neplatnost, nevymahatelnost nebo neúčinnost takového ustanovení nebude mít vliv na zbývající ustanovení Dodatku č. 2, pokud z povahy ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplyvá, že zdánlivé, neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Dodatku č. 2. Pokud se jakéhokoliv ustanovení Dodatku č. 2 stane zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, zahájí Strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr Dodatku č. 2. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 4.2** Pro případ, že Dodatek č. 2 není uzavírán za přítomnosti obou Stran, platí, že Dodatek č. 2 nebude uzavřen, pokud ho Kupující podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže Prodávající takovou změnu či dodatek nebo odchylku následně schválí.

#### **5. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

- 5.1** Předkupní právo zaniká výmazem tohoto práva z katastru nemovitostí, nové předkupní právo podle tohoto Dodatku č. 2 Smlouvy vzniká Prodávajícímu vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. Právní účinky zániku/vzniku 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 se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení zániku/vzniku práva odpovídajícího předkupnímu právu (dále jen „Návrh na vklad“) bude zpracován a podán Kupujícím. Správní poplatek za vklad práv dle Návrhu na vklad do příslušného katastru nemovitostí uhradí Kupující.
- 5.3** V případě, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práv dle Dodatku č.2 Smlouvy do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Smluvní strany nezbytnou součinnost k odstranění všech překážek nebo nápravě všech vad Dodatku č. 2 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.
- 5.4** V případě, že bude Návrh na vklad pravomocným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu zamítnut, zavazují se Smluvní strany uzavřít neprodleně nový Dodatek č.2 Smlouvy (dále jen „**Nový dodatek**“). Znění Nového dodatku bude zcela odpovídat znění Dodatku č.2, 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 Nového dodatku tak, že jí předloží opravený návrh Nového dodatku, a to do patnácti (15) dnů ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí povolení vkladu. Vyzvaná Smluvní strana musí Nový dodatek uzavřít nejpozději do patnácti (15) dnů od obdržení výzvy.

## **6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

- 6.1** Není-li v Dodatku č. 2 stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 6.2** Dodatek č. 2 byl sepsán ve 3 vyhotoveních majících povahu originálu, z nichž 1 vyhotovení je určeno pro potřebu katastrálního úřadu a každá Strana obdrží po 1 vyhotovení.
- 6.3** Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem vložení do Registru.
- 6.4** Strany prohlašují, že si Dodatek č. 2 před jeho podpisem přečetly, byl sepsán dle jejich svobodné a vážně míněné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Kupující a Povinný:

V Českých Budějovicích dne 13.2.2026

Prodávající a Oprávněný:

V Českých Budějovicích dne 6.2.2026

.....  
Bc. Petr Křiváček  
jednatel  
**Byty Plzeňská CB s.r.o.**

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

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