**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**

**se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene**

uzavřená mezi:

**KONDIK spol. s r.o.**

se sídlem Opatovice 36, 373 41 Hrdějovice,

IČO: 26054183, DIČ: CZ26054183,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 11314,

zastoupená: Vladimírem Oulíkem, jednatelem,

bankovní spojení: …,

e-mail: kondik.cb@iol.cz

telefonní spojení: …

(dále jen **„*Budoucí kupující*“** nebo ***„Budoucí povinný ze služebnosti“***)

a

**Teplárna České Budějovice, a.s.**

se sídlem Novohradská 32, 370 01 České Budějovice,

IČO: 60826835, DIČ: CZ60826835

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

zastoupená: Ing. Václavem Králem, předsedou představenstva

Ing. Tomáš Kollarczykem, MBA, místopředsedou představenstva

ve věcech technických zastoupená: Ing. Jan Dunda, vedoucí úseku údržby rozvodů tepla

bankovní spojení: 91605231/0100, Komerční banka, a.s., pobočka České Budějovice,

e-mail: podatelna@teplarna-cb.cz

telefonní spojení: 389003111

(dále jen **„*Budoucí prodávající*“** nebo ***„Budoucí oprávněný ze služebnosti“***),

(dále samostatně též jako **„*smluvní strana*“** nebo společně jako **„*smluvní strany*“**),

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1785 a násl., ust. § 2079 a násl. a ust. § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a v souladu s 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 jen „energetický zákon“) tuto

**Smlouvu o smlouvě budoucí kupní**

**se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene**

(dále jen **Smlouva**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Budoucí prodávající je vlastníkem Budoucího předmětu koupě;
2. Budoucí kupující má zájem na budoucí koupi Budoucího předmětu koupě, který jako investor hodlá použít k rozvoji svých podnikatelských aktivit, tj. k výstavbě objektu s byty a nebytovými prostory (Bytového domu) na Budoucím předmětu koupě, přičemž výstavba Bytového domu se uskuteční v souladu s podmínkami stavebního povolení, a to zejména podle projektové dokumentace pro stavební povolení odsouhlasené Budoucím prodávajícím, která bude zpracována po podpisu této smlouvy a v souladu s ujednáními této smlouvy o jejím obsahu,
3. Budoucí kupující předložil Budoucímu prodávajícímu záměr projektu na vybudování Bytového domu s návrhem na odkoupení Budoucího předmětu koupě s tím, že navrhuje, že v Bytovém domě vznikne Nebytový prostor pro umístění strojního a technologického zařízení výměníkové stanice Budoucího prodávajícího a Budoucí kupující má zájem na tom, aby Budoucí prodávající v takovém prostoru svou výměníkovou stanici umístil, a Budoucí kupující má zájem ve prospěch Budoucího prodávajícího pro tyto účely zřídit bezúplatně v souladu s ust. § 76 odst. 7 energetického zákona věcné břemeno k užívání takového prostoru v Bytovém domě,
4. Budoucí prodávající má zájem dodávat do Bytového domu tepelnou energii pro vytápění a ohřev teplé vody a Budoucí kupující má zájem tepelnou energii pro vytápění a ohřev teplé vody od Budoucího prodávajícího odebírat a platit za ni sjednanou cenu, přičemž celková předpokládaná spotřeba tepla Bytového domu činí 650 Gj/rok,

se SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. ***Úvodní ustanovení***
   1. **Definice**
      1. Není-li v konkrétním případě stanoveno výslovně jinak nebo nevyplývá-li z kontextu něco jiného, níže uvedené výrazy použité v této Smlouvě, které jsou uvozeny velkým písmenem, mají v této Smlouvě (včetně jejího záhlaví a preambule) následující význam:

|  |  |
| --- | --- |
| „**Budoucí předmět koupě**“ | Pozemek parc.č. 2196/64, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území České Budějovice 2, s veškerými jeho součástmi a příslušenstvím, tj. budovou č.p. 1110, stavba občanského vybavení- výměníková stanice VS 182, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 2055 vedeném KÚ pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 2; výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. |
| „**Smlouva**“ | Smlouva sepsaná na této listině o smlouvě budoucí kupní se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene včetně všech jejích příloh, jakož i případných dodatků. |
| „**Kupní smlouva**“ | Smlouva, jejíž vzorový návrh tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. |
| **„Smlouva o věcném břemeni“** | Smlouva, jejíž vzorový návrh tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. |
| **„Bytový dům“** | Stavba objektu s byty a nebytovými prostory na Budoucím předmětu koupě pořizovaná Budoucím kupujícím. |
| **„Nebytový prostor“** | Prostor vzniknuvší v Budoucím předmětu koupě, v němž bude umístěna Technologie výměníkové stanice. |
| **„Technologie výměníkové stanice“** | Veškerá strojní a technologická zařízení v a na Budoucím předmětu koupě a předměty ve výměníkové stanici sloužící k výrobě tepelné energie a ohřevu teplé vody ve vlastnictví v Budoucím předmětu koupě, která však nejsou jeho součástí ani příslušenstvím a jsou ve vlastnictví Budoucího prodávajícího. |
| **„Technické řešení“** | Elaborát Budoucího prodávajícího obsahující technické řešení výměníkové stanice pro její přemístění a technické řešení po jejím přemístění do Nebytového prostoru a časový harmonogram přemístění. Technické řešení tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. |
| **„Územní studie“** | Územně-plánovací podklad o zpřesnění požadavků na způsob využití území stanovení podmínek plošné a prostorové regulace |
|  |  |

* 1. **Účel Smlouvy**
     1. Tato Smlouva je uzavírána za účelem stanovení podmínek pro uzavření Kupní smlouvy ohledně Budoucího předmětu koupě mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím a zároveň stanovení podmínek pro uzavření Smlouvy o věcném břemeni ohledně Nebytového prostoru mezi Budoucím povinným ze služebnosti a Budoucím oprávněným ze služebnosti.

1. ***Předmět Smlouvy***
   1. **Předmět Smlouvy**
      1. Touto Smlouvou se Budoucí prodávající zavazuje k písemné výzvě Budoucího kupujícího učiněné po splnění podmínek sjednaných touto smlouvou, když splnění podmínek bude k výzvě doloženo listinami osvědčujícími jejich splnění, uzavřít nejpozději do jednoho měsíce od obdržení takové výzvy Kupní smlouvu a Smlouvu o zřízení věcného břemene a podepsat návrh na vklad práv dle Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí. Budoucí kupující se zavazuje k učinění písemné výzvy nejpozději do 1 měsíce od data nabytí právní moci stavebního povolení k vybudování Bytového domu.
      2. Smluvní strany se zavazují v případě potřeby doplnit, případně jinak upravit obsah Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene na výzvu kterékoli Smluvní stranytak, aby Kupní smlouva a Smlouva o zřízení věcného břemene mohly být řádně uzavřeny a aby na jejich základě mohl být zapsán vklad vlastnického práva Budoucího kupujícího k Budoucímu předmětu koupě do katastru nemovitostí a vklad práva Budoucího oprávněného ze služebnosti k Budoucímu předmětu koupě v rozsahu služebnosti zřízené věcným břemenem.
   2. **Podmínky pro uzavření Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene**
      1. Smluvní strany mají zájem uzavřít Kupní smlouvu se Smlouvou o věcném břemeni po splnění všech následujících podmínek:
         1. K návrhu na vydání Rozhodnutí o umístění stavby (tj. územního rozhodnutí) a na vydání Stavebního povolení na stavbu Bytového domu přiložil Budoucí kupující projektovou dokumentaci se všemi nezbytnými přílohami pouze v provedeních, s nimiž měl Budoucí prodávající možnost se předem seznámit a vyjádřit se k nim a ve kterých Budoucí kupující přihlédl k požadavkům či připomínkám Budoucího prodávajícího,
         2. Nabude právní moci stavební povolení o zřízení stavby - Bytového 4 podlažního domu Budoucího kupujícího, vydané ve prospěch Budoucího kupujícího jako účastníka řízení (dále jen „**Rozhodnutí**“), přičemž Rozhodnutí bude povolovat zřízení stavby Bytového domu na Budoucím předmětu koupě dle těchto minimálních požadavků uvedených v Zastavovací studii:

aa) ve stávající  úrovni podlaží předmětné části Výměníkové stanice vznikne výstavbou Bytového domu mj. stavebně oddělený Nebytový prostor o minimální výměře 180 m2.

ab) přístup a příjezd do Nebytového prostoru a odchod a odjezd z ní, nebude-li to možné z veřejné komunikace, upraví mj. Smlouva o zřízení věcného břemene.

* + - 1. Na základě Smlouvy o věcném břemeni bude moci Budoucí oprávněný ze služebnosti umístit a provozovat v Nebytovém prostoru strojní a technologické zařízení výměníkové stanice pro dodávku tepelné energie a ohřevu teplé vody pro své zákazníky. Bližší technické podmínky pro přemístění stávající Technologie výměníkové stanice (dále jen **„Technologie“)** do Nebytového prostoru zřízeného výstavbou Bytového domu uvedly Smluvní strany v Technickém řešení a budou pro Smluvní strany závazné i v Kupní smlouvě, jakož i Smlouvě o zřízení věcného břemene, jíž zřídí Budoucí povinný ze služebnosti ve prospěch Budoucího oprávněného ze služebnosti právo výměníkovou stanici umístěnou v Nebytovém prostoru obsluhovat, vstupovat do ní, kontrolovat, udržovat, opravovat, obnovovat, měnit a modernizovat.
      2. Náklady na splnění podmínek výše uvedených a mj. obsažených v Rozhodnutí ponese výlučně budoucí kupující. Náklady na přemístění Technologie do Nebytového prostoru zřízeného v souladu se záměrem Budoucího kupujícího dle ust. 2.2.1, sub. aa) této Smlouvy, a to dle projektové dokumentace tak, aby byla zajištěna funkčnost výměníkové stanice, ponese Budoucí kupující, přičemž se smluvní strany dohodly, že maximální částka, jíž se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu na přemístění Technologie do Nebytového prostoru, činí 100.000,- Kč bez DPH a současně Budoucí prodávající musí veškeré náklady jemu v souvislosti s přemístěním Technologie do Nebytového prostoru vzniklé Budoucímu kupujícímu vyúčtovat.
      3. Budoucí kupující bude v Kupní smlouvě respektovat dohodnutou kupní cenu za Budoucí předmět koupě výši 2.100.000 Kč (slovy: dvamiliony-jednostotisíckorunčeských), když na úhradu kupní ceny se započte částka uváděná sub 9.1.3. Smlouvy.

2.2.2. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu a Smlouvu o zřízení věcného břemene, jíž Budoucí prodávající prodá Budoucímu kupujícímu Budoucí předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi do jeho vlastnictví, kromě Technologie výměníkové stanice v Nebytovém prostoru, když pro zajištění přístupu a obsluhy této výměníkové stanice Budoucím prodávajícím bude ze strany Budoucího kupujícího zřízeno věcné břemeno k Nebytovému prostoru spočívající v právu vstupu do Nebytového prostoru za účelem zajištění provozu, obsluhy, kontroly, údržby, obnovy, výměny, modernizace, oprav a případného odstranění výměníkové stanice, v němž bude umístěno, případně též k tepelnému zařízení vstupujícímu na Budoucí předmět koupě a jím procházejícím mimo tento Nebytový prostor, a to Smlouvou o zřízení věcného břemene ve prospěch Budoucího oprávněného ze služebnosti a k tíži Budoucího povinného ze služebnosti, a to ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kdy Budoucí prodávající obdrží výzvu Budoucího kupujícího, nejdříve však po splnění všech podmínek pro uzavření Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene dle odst. 2.2.1. tohoto článku smlouvy.

2.2.3. Budoucí kupující nabude vlastnické právo k Budoucímu předmětu koupě a současně Budoucí prodávající nabude právo odpovídající věcnému břemenu k Nebytovému prostoru v Budoucím předmětu koupě vkladem těchto práv do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu, když náklady spojené se zápisem těchto práv uhradí Budoucí kupující. Návrh na vklad vlastnického práva a práva odpovídajícího věcnému břemenu bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu nejdříve po uhrazení kupní ceny, když přílohou návrhu na vklad bude písemné potvrzení Budoucího prodávajícího o uhrazení kupní ceny.

2.2.4. Budoucí kupující se zavazuje začít s výstavbou Bytového domu do dvou let od nabytí právní moci stavebního povolení, ne však dříve než bude do příslušného katastru nemovitostí zapsáno právo dle ust. 2.2.3. Smlouvy.

1. ***Prohlášení Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího***
   * 1. Budoucí prodávající prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy:
        1. je výlučným vlastníkem Budoucího předmětu koupě řádně zapsaným v katastru nemovitostí a je oprávněn s ním nakládat bez omezení, vč. Technologie, která není součástí nebo příslušenstvím Budoucího předmětu koupě a Budoucí kupující k ní nezíská spolu s Budoucím předmětem koupě vlastnické právo.
        2. není mu známa žádná skutečnost, která by mohla ovlivnit platnost a/nebo účinnost předcházejícího nabývacího titulu k Budoucímu předmětu koupě, zejména že nejsou dány podmínky pro odstoupení nebo jiné zrušení tohoto titulu;
        3. na Budoucím předmětu koupě neváznou žádné dluhy či závady, žádná práva třetích osob či jakákoli další omezení (ať už zapsaná v katastru nemovitostí, či nikoliv), zejména věcná břemena (služebnosti, reálná břemena), to vyjma věcného břemene zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN ve prospěch oprávněného z věcného břemene, tj. E.ON Distribuce, a.s., když rozsah věcného břemene je znázorněn v geometrickém plánu č. 3431-12GG111/2011 ze dne 30.9.2011, a vyjma práva nájemce E.ON Distribuce, a.s., k prostoru trafostanice o celkové ploše 54,3 m2 dle nájemní smlouvy uzavřené dne 1.7.1999.
        4. dále že k Budoucímu předmětu koupě není zřízeno právo stavby, předkupní právo, výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, ujednání o koupi na zkoušku, výhrada práva lepšího kupce či nájem nebo pacht atp., nebo zákaz zcizení a/nebo zatížení, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, přestavek;
        5. v katastru nemovitostí ani v jiném veřejném či neveřejném seznamu nejsou zapsány žádné liniové stavby vedoucí přes Pozemek, nad ním ani pod ním ani nebyly podány žádné návrhy na jejich zápis;
        6. nebyly uzavřeny žádné smlouvy, které by ohledně Budoucího předmětu koupě zakládaly jakákoli práva třetích osob (věcná či smluvní), ani nebyl u příslušného katastrálního úřadu ohledně Budoucího předmětu koupě podán žádný návrh a neběží žádné řízení, o němž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
        7. nebylo zahájeno nebo pravomocně skončeno žádné řízení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Budoucího předmětu koupě, Budoucí předmět koupě není předmětem exekuce nebo veřejné dražby ani nebylo zahájeno nebo pravomocně skončeno jiné řízení, na základě kterého by došlo k přechodu vlastnictví k Budoucímu předmětu koupě ze zákona;
        8. u správce daně ani u jiných institucí neexistují žádné finanční závazky Budoucího prodávajícího ani třetích osob veřejnoprávního charakteru, v důsledku jejichž neuhrazení by mohlo být zřízeno zástavní právo k Budoucímu předmětu koupě či jakkoliv jinak ovlivněno vlastnictví Budoucího předmětu koupě;
        9. nebylo zahájeno nebo pravomocně skončeno konkursní nebo vyrovnací řízení podle zákona č. 328/1991 Sb. nebo insolvenční řízení podle zákona č. 182/2006 Sb. jakkoliv se týkající Budoucího předmětu koupě;
        10. je Budoucí předmět koupě plně v souladu s veškerými relevantními právními předpisy a normami, zejména stavebněprávními a hygienickými, na ochranu životního prostředí a v oblasti státní památkové péče, resp. neexistují žádné předpisy, na základě kterých by bylo nutné provést finančně nákladnou renovaci nebo sanaci Budoucího předmětu koupě;
        11. neexistují žádné skutečnosti omezující či bránící založení stavby na Budoucím předmětu koupě (např. skládky zeminy) a ani žádné skryté vady Budoucího předmětu koupě;
        12. neexistují žádná veřejnoprávní rozhodnutí či nařízení (týkající se zejména imisí a dopravního napojení Budoucího předmětu koupě), která by negativně ovlivňovala užívání Budoucího předmětu koupě k účelům sjednaným v této Smlouvě.
     2. Budoucí kupující prohlašuje, že v okamžiku podpisu této Smlouvy je mu stav Budoucího předmětu koupě dobře znám a byl Budoucím prodávajícím se stavem Budoucího předmětu koupě seznámen.
     3. Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně prohlašují, že Budoucí prodávající je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na něj v určitých případech vztahuje povinnost uveřejnění smluv prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“), a to 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“). Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu a po uzavření i Kupní smlouvu a Smlouvu o zřízení věcného břemene uveřejní v Registru Budoucí prodávající, a to ve verzi pro uveřejnění do 30 dnů po podpisu Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene.
2. ***Součinnost Smluvních stran a zákaz zcizení a zatížení***
   1. **Součinnost Smluvních stran**

Budoucí prodávající prohlašuje, že si je vědom a byl seznámen se záměrem Budoucího kupujícího vybudovat na Budoucím předmětu koupě Bytový dům.

* + 1. Budoucí prodávající tímto uděluje Budoucímu kupujícímu právo vstupu na Budoucí předmět koupě, a to od okamžiku podpisu této Smlouvy. Právo vstupu zahrnuje především možnost činit průzkumy, zejména pokud jsou pro vyhotovení projektové dokumentace kteréhokoliv stupně nutné pro výstavbu Bytového domu. Veškeré náklady související s těmito pracemi, včetně pojištění jejich rizika, hradí Budoucí kupující.
    2. Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou součinnost při obstarávání veškerých podkladů (rozhodnutí, vyjádření, souhlasů atp.) u úřadů a soukromých osob, které se týkají Budoucího předmětu koupě a výstavby Bytového domu na něm a udělí Budoucímu kupujícímu plnou moc opravňujícího jednat za Budoucího prodávajícího před orgány státu a orgány samosprávy i jinými subjekty, které mohou být účastníky řízení o povolení stavby Bytového domu.
    3. Budoucí kupující se zavazuje předložit budoucímu prodávajícímu k vyjádření projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, na jejímž základě bude povoleno umístění stavby a po právní moci rozhodnutí o umístění stavby předložit budoucímu prodávajícímu k vyjádření projektovou dokumentaci pro stavební povolení, na jejímž základě bude vydáno povolení ke stavbě Bytového domu, a před zahájením stavby též realizační dokumentaci (prováděcí projekt), přičemž Budoucí prodávající je oprávněn předložit budoucímu kupujícímu připomínky k předloženým projektovým dokumentacím a požadavkům na Nebytový prostor do 30 dnů poté, kdy mu byly předloženy a Budoucí kupující je povinen připomínky zapracovat.
    4. Budoucí kupující se zavazuje, že projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a projektovou dokumentaci pro stavební povolení upraví tak, aby byly vytvořeny podmínky pro vybudování Nebytového prostoru o předpokládané výměře 180 m2 pro umístění výměníkové stanice Budoucího prodávajícího, přičemž přesné umístění Nebytového prostoru bude zakresleno v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí. Nebytový prostor bude stavebně oddělen, bude mít vlastní východ zvenčí na té úrovni podlaží, na které se t.č. nalézá předmětná část Výměníkové stanice, a bude k němu v případě nutnosti na náklady Budoucího 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. Před zahájením stavby Bytového domu se Budoucí kupující zavazuje předložit Budoucímu prodávajícímu schválenou projektovou dokumentaci se zapracovanými změnami vyplývajícími ze stavebního řízení.
    5. Pokud budou ke stavebním opatřením na Budoucím předmětu koupě zamýšleným Budoucím kupujícím zapotřebí souhlasy nebo návrhy Budoucího prodávajícího, zavazuje se Budoucí prodávající poskytnout Budoucímu kupujícímu veškerou součinnost nezbytnou pro získání potřebných souhlasů či návrhů, zejména tak, že bezodkladně podepíše dokumenty, které mu za tímto účelem zašle Budoucí kupující (budou-li respektovat účel této Smlouvy a relevantní právní předpisy) a podepsané dokumenty zašle neprodleně na vlastní náklad zpět Budoucímu kupujícímu.
  1. **Zákaz zcizení a zatížení**
     1. Budoucí prodávající se zavazuje, že od okamžiku podpisu této Smlouvy do podání návrhu na vklad práv dle Kupní smlouvy a Smlouvy o věcném břemenu:
        1. nepřevede vlastnické právo k Budoucímu předmětu koupě na třetí osobu ani neuzavře žádnou jinou smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem by byl závazek Budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu ohledně Budoucího předmětu koupě;
        2. žádným způsobem nezatíží Budoucí předmět koupě právem třetích osob, ať už smluvní či věcné povahy.
     2. Smluvní strany prohlašují, že zákaz zcizení a zatížení považují za přiměřený, neboť je zřízen na dobu určitou a za účelem zajištění realizace podnikatelského záměru Budoucího kupujícího spočívajícího ve výstavbě Bytového domu, tedy naplnění účelu této Smlouvy.

1. ***Doručování***
   * 1. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerá komunikace mezi nimi bude probíhat   
        e-mailem bez zaručeného elektronického podpisu na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy a/nebo písemně formou doporučeného dopisu zaslaného na adresu sídla příslušné Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí. Písemnosti zasílané jako doporučená zásilka budou považovány za řádně doručené jejich skutečným doručením, nejpozději však třetím dnem od oznámení o jejich uložení na poště. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně změnu své doručovací adresy.
2. ***Trvání Smlouvy***
   1. **Doba trvání Smlouvy**
      1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2022. Nebude-li do této doby uzavřena Kupní smlouva a Smlouva o věcném břemeni, pak tato Smlouva zaniká.
   2. **Ukončení Smlouvy**
      1. Tuto Smlouvu lze ukončit (i) písemnou dohodou Smluvních stran nebo (ii) odstoupením některé ze Smluvních stran od této Smlouvy dle čl. 6., odst. 6.3. této Smlouvy.
   3. **Odstoupení od Smlouvy**
      1. Smluvní strany se dohodly, že každá ze Smluvních stran je, v souladu s pravidly uvedenými v tomto čl. sub. 6.3.3., nebo sub. 6.3.4. oprávněna od této Smlouvy odstoupit, přičemž Odstoupením od Smlouvy jednou ze smluvních stran se tato Smlouva od počátku ruší a zaniká okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně.
      2. Oznámení o odstoupení od této Smlouvy musí obsahovat popis porušení této Smlouvy, které zakládá právo příslušné Smluvní strany na odstoupení od této Smlouvy.
      3. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující je kromě zákonných důvodů pro odstoupení oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
         1. kterékoli z prohlášení Budoucího prodávajícího dle čl. 3 této Smlouvy se ukáže, byť i částečně, jako nepravdivé, nesprávné nebo neúplné a Budoucí prodávající takové porušení na své náklady neodstraní ani do třiceti (30) dnů od obdržení výzvy Budoucího kupujícího, aby tak učinil, a/nebo
         2. Budoucí prodávající neposkytne Budoucímu kupujícímu součinnost dle čl. 4., odst. 4.1. této Smlouvy, a/nebo
         3. Budoucí prodávající poruší zákaz zcizení nebo zatížení dle čl. 4., odst. 4.2 této Smlouvy.
      4. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je kromě zákonných důvodů pro odstoupení oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že:
         1. Budoucí kupující poruší svou povinnost předložit Budoucímu prodávajícímu k vyjádření projektovou dokumentaci jakéhokoliv stupně vypracovanou ke stavbě Bytového domu dle čl. 4., odst. 4.1.3 této Smlouvy, a/nebo
         2. Budoucí kupující poruší svou povinnost upravit projektovou dokumentaci jakéhokoliv stupně vypracovanou ke stavbě Bytového domu pro vytvoření podmínek pro vybudování Nebytového prostoru dle čl. 4., odst. 4.1.4 této Smlouvy.
      5. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká nároků na náhradu škody, na zaplacení smluvní pokuty a úroků z prodlení vzniklých porušením Smlouvy, ani jiných ustanovení, která podle projevené vůle Smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po zrušení Smlouvy.
3. ***Sankce***
   1. **Smluvní pokuta**
      1. V případě, že Budoucí prodávající poruší zákaz zcizení nebo zatížení dle čl. 4.2 této Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacettisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
      2. V případě prodlení Budoucího prodávajícího s uzavřením Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene a/nebo s podpisem návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení.
      3. V případě, že Budoucí kupující poruší své povinnosti dle čl. 2.2.1. nebo 4.1.3. této Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvěstětisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností.
      4. V případě, že Budoucí kupující poruší své povinnosti dle čl. 2.2.2. této Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pětsetisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností.
      5. V případě, že Budoucí kupující poruší své povinnosti dle čl. 4.1.4. nebo 2.2.4. této Smlouvy, je povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilion korun českých).
      6. Smluvní strana uplatňující na druhé smluvní straně smluvní pokutu, je oprávněna ji vyúčtovat do 30 dnů poté, kdy se o takovém porušení dozvěděla.
      7. Smluvní strany se dohodly, že veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do patnácti dnů od doručení písemné výzvy druhé Smluvní strany, a to bezhotovostně na bankovní účet příslušné Smluvní strany uvedený ve výzvě.
   2. **Náhrada škody**
      1. Smluvní strany se vzájemně zavazují uhradit druhé smluvní straně jakoukoli škodu, která poškozené smluvní straně vznikne v důsledku úmyslného porušení povinností první smluvní stranou dle této Smlouvy, to však s omezením nejvyšší přípustné náhrady škody ve výši 50% hodnoty závazku.
      2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právem na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo příslušné Smluvní strany na splnění povinnosti, právo na náhradu škody ani případný nárok na úrok z prodlení.
      3. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že právem na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo Budoucího prodávajícího na náhradu škody v případě, že Budoucí kupující zapříčiní nevytvoření podmínek pro přestěhování Technologie výměníkové stanice do Nebytového prostoru v Bytovém domě v takovém termínu, že bude ohrožena dodávka, resp. způsobena nedodávka tepla a teplé vody odběratelům Budoucího prodávajícího, kteří jsou zásobování teplem prostřednictvím této výměníkové stanice.
4. ***Společná ustanovení***
   1. **Ochrana důvěrných informací**
      1. Tato Smlouva a veškeré informace a dokumenty s ní související a z ní vyplývající mají důvěrný charakter.
      2. Důvěrné informace jsou zejména všechny informace obchodního, právního, finančního, výrobního, technického a podobného charakteru týkající se Smluvních stran, s nimiž se Smluvní strany seznámily v rámci vzájemné spolupráce, nebo které získaly nebo měly k dispozici z titulu podnikatelských aktivit, produktů, know-how, služeb a technických poznatků druhé Smluvní strany, které nejsou veřejnosti běžně dostupné. Za důvěrné informace se rovněž považují jakékoli jiné informace, o nichž Budoucí kupující a/nebo Budoucí prodávající prohlásí, že je považuje za důvěrné pro účely této Smlouvy.
      3. Za důvěrné informace se nepovažují informace, které:
         1. byly Smluvní straně známy již předtím, než se o nich dozvěděla sdělením druhé Smluvní strany,
         2. byly zpřístupněny Smluvní straně nezávisle na sdělení druhé Smluvní strany, a to na základě vlastních rešerší,
         3. Smluvní strana je obdržela od třetí strany, která nepodléhá žádnému omezení ohledně použití nebo předání takových informací, nebo
         4. jsou všeobecně známé nebo se stanou všeobecně známými bez zavinění nebo bez podnětu Smluvní strany.
      4. Smluvní strany nejsou oprávněny bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany zpřístupnit takto získané informace třetím osobám. Porušení této povinnosti nepředstavuje případ, kdy jsou informace zpřístupněny při plnění povinností z této Smlouvy poradcům nebo dodavatelům, avšak pouze v rozsahu nezbytném pro plnění této Smlouvy a za podmínky zachování mlčenlivosti a důvěrnosti informací i ze strany těchto osob, což je Smluvní strana, která takto důvěrné informace zpřístupňuje, povinna zajistit.
      5. V případě, že kterákoli ze Smluvních stran poruší ustanovení tohoto článku Smlouvy a způsobí tím druhé Smluvní straně škodu, je povinna ji nahradit v plné výši.
      6. Budoucí prodávající se zavazuje, že nebude žádným způsobem uvádět žádné své obchodní vztahy s Budoucím kupujícím navenek jako referenci (např. odpovídajícím odkazem na internetových stránkách, ve firemních prezentacích a/nebo obchodních zprávách, publikacích, tiskových prohlášeních nebo v rámci jiných zveřejnění, ať již jakéhokoli druhu).
      7. Ustanovení tohoto článku Smlouvy platí i po ukončení této Smlouvy.
   2. **Ochrana osobních údajů**
      1. Smluvní strany se zavazují vždy dodržovat zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i všechny další právní předpisy, které se vztahují k ochraně osobních údajů.
   3. **Zákaz postoupení**
      1. Smluvní strany se dohodly, že nejsou oprávněny bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany postoupit a/nebo zastavit třetí osobě, zcela či částečně, pohledávky, práva a/nebo povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.
      2. Smluvní strany se dohodly, že nejsou oprávněny převést jako postupitel jakákoli práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo z její části na třetí osobu bez souhlasu druhé smluvní strany, a to po celou dobu jejího trvání.
5. ***Závěrečná ustanovení***
   * 1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
     2. Tato Smlouva může být změněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky odsouhlasenými a podepsanými oběma Smluvními stranami.
     3. Na důkaz své pravé vůle zakoupit od Budoucího prodávajícího Budoucí předmět koupě a na něm v Nebytovém prostoru zřídit pro Budoucího prodávajícího ve Smlouvě citovanou služebnost zaplatí Budoucí kupující k dobru bankovního účtu Budoucího prodávajícího uvedeného v záhlaví této Smlouvy 10% kupní ceny, tj. 210.000,- Kč (slovy: dvěstědesettisíckorunčeských), a to ve lhůtě pět pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.
     4. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že tato Smlouva byla uzavřena v souladu s právními předpisy a byly splněny veškeré předpoklady vyplývající z právních předpisů a veškerých společenských dokumentů příslušné Smluvní strany.
     5. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy mezi nimi založené touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky. V záležitostech touto Smlouvou neupravených se přiměřeně použijí ustanovení Občanského zákoníku.
     6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou mezi smluvními stranami řešeny nejdříve smírnou cestou, nezdaří-li se je vyřešit smírně, pak budou s konečnou platností vyřešeny věcně a místně příslušným soudem České republiky.
     7. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.
     8. Pokud by byla tato Smlouva shledána neplatnou, zdánlivou či neúčinnou jako celek, zavazují se Smluvní strany bezodkladně po tomto zjištění uzavřít smlouvu novou, která bude v co největší možné míře vycházet z podmínek této Smlouvy a která svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy. V této nové smlouvě bude odstraněn důvod neplatnosti, zdánlivosti či neúčinnosti a plnění přijatá na základě této Smlouvy budou započítána na plnění Smluvních stran dle nové smlouvy.
     9. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
     10. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy, které tvoří její nedílnou součást:

|  |  |
| --- | --- |
| * Příloha č. 1 | Výpis Budoucího předmětu koupě z katastru nemovitostí |
| * Příloha č. 2 | Územní studie |
| * Příloha č. 3 | Vzor Kupní smlouvy a Smlouvy o zřízení věcného břemene |
| * Příloha č. 4 | Technické řešení |
| * Příloha č. 5 | Výpis z obchodního rejstříku pro Budoucího kupujícího ve formě výtisku ze sítě Internet |
| * Příloha č. 6 | Výpis z obchodního rejstříku pro Budoucího prodávajícího ve formě výtisku ze sítě Internet |
| * Příloha č. 7 | Geometrický plán č. 3431-12GG111/2011 ze dne 30.9.2011 |
| * Příloha č. 8 | Nájemní smlouva ze dne 1.7.1999 k prostoru trafostanice |

V Českých Budějovicích V Českých Budějovicích

dne................................. dne ……………..............

Budoucí kupující: Budoucí prodávající:

KONDIK spol. s r.o. Teplárna České Budějovice, a.s.

…………………………………… ………………………………………….

Vladimír Oulík, Ing. Václav Král,

jednatel předseda představenstva

………………………………………….

Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA,

místopředseda představenstva