

KAUFVERTRAG

abgeschlossen gemäß §§ 2128 ff. des Gesetzes Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch (nachfolgend nur „**BGB**“)

(nachfolgend nur „**Vertrag**“)

zwischen

KAŠPERSKOHORSKÁ ROUBENKA s.r.o.

Id. Nr.: 17764653

mit Sitz in 301 00 Pilsen, Hálkova 1229/44, Jižní Předměstí,

Tag der Eintragung in das Handelsregister: 23.11.2022

Aktenzeichen: C 43032, geführt beim Kreisgericht Pilsen,

vertreten durch die Geschäftsführer, Frau Mgr. et Mgr. Petra Šrámková Harantová und Herrn Ing. František Bouda

Konto-Nr.: **ZU ERGÄNZEN**

(nachfolgend nur „**Verkäufer**“)

und

A+R s.r.o.

Id. Nr.: 267 46 000

mit Sitz in 250 73 Radonice, Počernická 257

Tag der Eintragung in das Handelsregister: 24.01.2003

Stadtgericht in Prag, Abt. C, Einlageblatt Nr. 91111 vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Draško Lazović und Herrn Ing. Radek Hovorka

(nachfolgend nur „**Käufer**“, der Verkäufer und der Käufer nachfolgend nur „**Parteien**“, jeder einzeln nur „**Partei**“)

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Verkäufer erklärt, dass er aufgrund des Kaufvertrages und des Vertrages über die Errichtung des Rückkaufrechts und des dinglichen Vorkaufrechts vom 28.06.2023, Eintragung des Eigentumsrechts wurde am 18.08.2023 mit Rechtswirkungen der Eintragung zum 28.07.2023

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

mezi

KAŠPERSKOHORSKÁ ROUBENKA s.r.o.

IČO: 17764653

se sídlem Hálkova 1229/44, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň

den zápisu do obchodního rejstříku: 23. listopadu 2022

Spisová značka: C 43032 vedená u Krajského soudu v Plzni,

zastoupena jednatelem paní Mgr. et Mgr. Petrou Šrámkovou Harantovou a panem Ing. Františkem Boudou

č. účtu: **K DOPLNĚNÍ**

(dále jen „**Prodávající**“)

a

A+R s.r.o.

IČO: 267 46 000

se sídlem 250 73 Radonice, Počernická 257

den zápisu do obchodního rejstříku: 24. 1. 2003

Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 91111 zastoupena jednatelem panem Draško Lazovićem a panem Ing. Radkem Hovorkou

(dále jen „**Kupující**“, Prodávající a Kupující dále jen „**Strany**“ a každý jednotlivě jen „**Strana**“)

§ 1

Předmět Smlouvy

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě smlouvy kupní, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 28. 6. 2023, vklad vlastnického práva proveden dne 18. 8. 2023 s právními účinky zápisu k 28. 7. 2023, vlastníkem pozemku

vorgenommen, Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 154/1, im Ausmaß von 6.011 m², eingetragen auf dem Eigentumsblatt Nr. 1538 beim Katasteramt für den Kreis Liberec, Katasterdienststelle Frýdlant, für die Gemarkung Nové Město pod Smrkem und die Gemeinde Nové Město pod Smrkem.

2. Der Verkäufer verkauft dem Käufer das Grundstück Parz. Nr. 154/1, im Ausmaß von 6.011 m², in der Gemarkung Nové Město pod Smrkem, Gemeinde Nové Město pod Smrkem, eingetragen auf Eigentumsblatt Nr. 1538 beim Katasteramt für den Kreis Liberec, Katasterdienststelle Frýdlant (nachfolgend nur „**Gegenständliche Immobilie**“). Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Eigentumsblatt Nr. 1538, bildet die **Anlage Nr. 1** dieses Vertrages und seinen untrennbaren Bestandteil. Der Käufer kauft die gegenständliche Immobilie vom Verkäufer und übernimmt sie in sein alleiniges Eigentum.
3. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer die gegenständliche Immobilie zu übergeben und ihm zu ermöglichen, das Eigentumsrecht an ihr zu erwerben. Der Käufer verpflichtet sich, die gegenständliche Immobilie zu übernehmen und dem Verkäufer den Kaufpreis gemäß diesem Vertrag zu bezahlen.

§ 2

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis wurde von den Parteien in Höhe vonfür die gegenständliche Immobilie einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von von 21%. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Teil des Kaufpreises in Höhe von **CZK 2.000.000,-** (in Worten: zwei Millionen tschechische Kronen) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zur Deckung der Kosten dienen soll, die dem Verkäufer für alle notwendigen Projektvorbereitungen und Dokumentationen und Ingenieurtätigkeiten im Zusammenhang mit dem

parc. č. 154/1, o výměře 6 011 m², zapsaného na listu vlastnictví č. 1538 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, pro katastrální území Nové Město pod Smrkem a obec Nové Město pod Smrkem.

2. Prodávající prodává Kupujícímu pozemek parc. č. 154/1, o výměře 6 011 m², v katastrálním území Nové Město pod Smrkem, obci Nové Město pod Smrkem, zapsaný na listu vlastnictví č. 1538 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant (dále jen „**Předmětná nemovitost**“). Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1538, je **Přílohou č. 1** této Smlouvy a je její nedílnou součástí. Kupující Předmětnou nemovitost od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
3. Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Předmětnou nemovitost a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, Kupující se zavazuje, že Předmětnou nemovitost převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu podle této Smlouvy.

§ 2

Kupní cena

1. Kupní cena byla Stranami sjednána ve výši za Předmětnou nemovitost včetně zákonem stanovené 21% DPH. Strany sjednávají, že část kupní ceny ve výši **2 000 000,- Kč** (slovy: dva milióny korun českých) plus zákonem stanovená DPH slouží k úhradě nákladů vynaložených Prodávajícím na zajištění veškeré nezbytné projektové přípravy a dokumentace a inženýrské činnosti v souvislosti s projektem výstavby obchodního centra, jakož i zajištění územního

Bauprojekt des Einkaufszentrums sowie für die Erteilung des Gebietsentscheids und der Baugenehmigung ggf. der Entscheidung in einem gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren zugunsten des Käufers entstanden sind. Um jeden Zweifel auszuschließen, vereinbaren die Parteien, dass dem Käufer aufgrund dieser Vereinbarung keine besonderen Rechte und Ansprüche gegenüber dem Verkäufer entstehen, die über den Umfang der Rechte und Ansprüche hinausgehen, die sich ansonsten aus diesem Vertrag ergeben, und mit Vorbehalt der ausdrücklichen Bestimmungen dieses Vertrags und eventuellen anderen schriftlichen Vereinbarungen zwischen den Parteien. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer für den Kaufpreis der gegenständlichen Immobilie inkl. MwSt. einen Steuerbeleg – eine Rechnung auszustellen und zuzustellen.

2. Der dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 100 % inkl. MwSt. entsprechende Betrag, d. h. ein Betrag in Höhe von....., wird vom Käufer in anwaltliche Verwahrung des Verwahrers – der Anwaltskanzlei Chýský Lorenc Partners, advokátní kancelář, s.r.o., mit Sitz in Žerotínova 1132/34, 130 00 Prag 3 – Žižkov, Id. Nr.: 024 58 110 hinterlegt (nachfolgend nur „**Verwahrer**“), und zwar innerhalb von 30 Tagen ab dem Tag der Unterzeichnung dieses Vertrages durch beide Parteien, auf der Grundlage des jeweiligen Verwahrungsvertrages, den die Parteien und der Verwahrer gleichzeitig mit diesem Vertrag abschließen, durch bargeldlose Überweisung auf das Anderkonto der anwaltlichen Verwahrung Nr. **ZU ERGÄNZEN**, geführt bei der Česká spořitelna, a.s.
3. Der Betrag, der dem vereinbarten Kaufpreis entspricht, wird dem Verkäufer vom Verwahrer aus dem Anderkonto auf das Konto des Verkäufers Nr. **325521066/0300** ausgezahlt, und zwar innerhalb von fünf (5) Werktagen, nachdem dem Verwahrer

rozhodnutí a stavebního povolení, popř. rozhodnutí ve společném územním a stavebním řízení ve prospěch Kupujícího. Pro vyloučení pochybností se Strany dohodly, že v důsledku tohoto ujednání nevznikají Kupujícímu vůči Prodávajícímu žádná zvláštní práva a nároky nad rozsah práv a nároků vyplývajících jinak z této Smlouvy a s výhradou výslovných ujednání této Smlouvy a případných dalších písemných dohod mezi Stranami. Prodávající je povinen vystavit a doručit Kupujícímu ke kupní ceně Předmětné nemovitosti vč. DPH daňový doklad – fakturu.

2. Částka odpovídající sjednané kupní ceně ve výši 100 % včetně DPH, tj. ve výši, bude Kupujícím složena do advokátní úschovy u schovatele - advokátní kanceláře Chýský Lorenc Partners, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Žerotínova 1132/34, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČO: 024 58 110, (dále jen „**Schovatel**“), a to do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Stranami, na základě příslušné Smlouvy o advokátní úschově, kterou Strany a Schovatel uzavírají současně s touto Smlouvou, bezhotovostním převodem na účet advokátní úschovy č. ú. **K DOPLNĚNÍ**, vedený u České spořitelny, a.s. V případě, že nebude uvedená kupní cena v plné výši uhrazena ani v dodatečně lhůtě 30 dnů, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Částka odpovídající sjednané kupní ceně bude Prodávajícímu Schovatelem vyplacena z úschovy na jeho účet č. **325521066/0300**, a to do pěti (5) pracovních dnů poté, co budou

von einer der Parteien gleichzeitig folgende Dokumente vorgelegt wurden:

(i.) Originalauszug aus dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der gegenständlichen Immobilie, in dem der Käufer als alleiniger Eigentümer der gegenständlichen Immobilie eingetragen ist und in dem nur in den Teilen C und D (einschließlich der Teile Plombe und Hinweis) des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster nur die im Liegenschaftskataster unter Geschäfts-Nr. V-2164/2016-532 und V-475/2024-532 eingetragene Grunddienstbarkeit, jedoch keine andere Eintragung, insbesondere kein Vorkaufsrecht oder Vorbehalt des Wiederkaufsrechts oder eine andere Belastung, eingetragen werden darf, noch dürfen die Daten des Auszugs durch eine Änderung der Rechtsverhältnisse oder durch einen Vermerk der Streitanhängigkeit berührt werden, es sei denn, dies ist auf Rechtshandlungen des Käufers oder auf eine vorherige schriftliche Vereinbarung der Parteien zurückzuführen; **und**

(ii.) die unterzeichnete Originalerklärung des Käufers, die als verbindlicher Muster als Anlage 1 dem am heutigen Tag zwischen den Parteien und dem Verwahrer abzuschließenden Vertrag über anwaltliche Verwahrung beigelegt ist (nachfolgend nur „**Erklärung 1**“), **oder** die unterzeichnete Originalerklärung des Käufers, die als verbindlicher Muster als Anlage Nr. 2 dem am heutigen Tag zwischen den Parteien und dem Verwahrer abzuschließenden Vertrag über anwaltliche Verwahrung beigelegt ist („**Erklärung 2**“).

Der dem Kaufpreis entsprechende Betrag gilt als bezahlt, nachdem er vom Anderkonto der anwaltlichen Verwahrung dem angeführten Konto des Verkäufers gutgeschrieben wurde. Die detaillierten und sonstigen Bedingungen der Verwahrung und der Auszahlung aus der Verwahrung werden im angeführten Vertrag über anwaltliche Verwahrung festgelegt.

Schovateli kteroukoliv ze Stran předloženy současně:

(i.) originál výpisu z katastru nemovitostí ohledně Předmětné nemovitosti, kde bude jako výlučný vlastník Předmětné nemovitosti zapsán Kupující a kde v částech C a D (včetně části Plomby a upozornění) výpisu z katastru nemovitostí může být uvedeno pouze věcné břemeno zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-2164/2016-532 a V-475/2024-532, avšak nesmí být uveden žádný jiný zápis, především žádné předkupní právo nebo výhrada práva zpětné koupě, ani jakákoliv jiná zatížení, ani údaje výpisu nebudou dotčeny změnou právních vztahů nebo poznámkou spornosti, ledaže by se tak stalo na základě právních jednání Kupujícího nebo po předchozí písemné dohodě Stran, **a**

(ii.) originál podepsaného prohlášení Kupujícího, jehož závazný vzor je přílohou č. 1 dnešního dne mezi Stranami a Schovatelem uzavírané Smlouvy o advokátní úschově (dále jen „**Prohlášení 1**“), **nebo** originál podepsaného prohlášení Kupujícího, jehož závazný vzor je přílohou č. 2 dnešního dne mezi Stranami a Schovatelem uzavírané Smlouvy o advokátní úschově (dále jen „**Prohlášení 2**“).

Připsáním částky odpovídající kupní ceně z účtu advokátní úschovy na uvedený účet Prodávajícího bude kupní cena uhrazena. Detailní a další podmínky úschovy a výplaty z úschovy stanoví uvedená Smlouva o advokátní úschově.

4. Der Käufer ist verpflichtet, die Erklärung 1 innerhalb von 20 Tagen ab dem Tag, an dem die letzte der folgenden Bedingungen erfüllt ist, auszustellen und an den Verkäufer zu senden, wenn gleichzeitig auch die anderen folgenden Bedingungen erfüllt sind und der Verkäufer ihn schriftlich darüber informiert:
- (i.) nachdem alle Verwaltungsentscheidungen erlassen wurden (und Rechtskraft erlangt haben) (insbesondere die gemeinsame Genehmigung im gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren, das unter dem Aktenzeichen **ZU ERGÄNZEN** bei dem **ZU ERGÄNZEN** in Bezug auf den Bau **ZU ERGÄNZEN** auf der gegenständlichen Immobilie anhängig ist) für die beabsichtigte Errichtung eines kompletten Einkaufszentrums auf der gegenständlichen Immobilie, die der Käufer für erforderlich hält, und deren Inhalt der Käufer für ausreichend und akzeptabel hält und (falls zutreffend) in Anbetracht des geplanten Baus des kompletten Einkaufszentrums und der Interessen, Absichten und des Projekts des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie in akzeptablem Maße einschränkt (der Verkäufer hat den Käufer unverzüglich schriftlich über den Erlass einer solchen Entscheidung in Kenntnis zu setzen und die Entscheidung dem Käufer zu übermitteln);
 - (ii.) nachdem der Verkäufer auf Aufforderung des Käufers dem Käufer die Rechte und Pflichten aus einer von der zuständigen Baubehörde erlassenen Entscheidung im Gebiets- oder Baugenehmigungsverfahren oder dem gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung eines kompletten Einkaufszentrums des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie in Übereinstimmung mit den Geschäftsinteressen, Absichten und
4. Kupující je povinen vystavit a odeslat Prodávajícímu Prohlášení 1 do 20 dnů ode dne, kdy bude splněna poslední z následujících podmínek, budou-li zároveň splněny i ostatní následující podmínky, a kdy ho o tom bude Prodávající písemně informovat:
- (i.) budou vydána (a v právní moci) všechna taková správní rozhodnutí (zejména společné povolení ve společném územním a stavebním řízení vedeném pod sp. zn. **K DOPLNĚNÍ** u **K DOPLNĚNÍ** ohledně stavby **K DOPLNĚNÍ** na Předmětné nemovitosti) pro uvažovanou výstavbu kompletního obchodního centra na Předmětné nemovitosti, která bude Kupující považovat za nezbytná, a která a jejichž obsah bude Kupující považovat za dostatečná a přijatelná a (případně) limitující v přijatelné míře z pohledu uvažované výstavby kompletního obchodního centra, zájmů, záměrů a projektu Kupujícího na Předmětné nemovitosti (Prodávající je povinen Kupujícího bezodkladně písemně informovat o vydání takového rozhodnutí a rozhodnutí mu zaslat);
 - (ii.) budou na výzvu Kupujícího Prodávajícím převedena a postoupena na Kupujícího práva a povinnosti z jakéhokoli rozhodnutí vydaného v územním, či stavebním či společném územním a stavebním řízení příslušným stavebním úřadem k výstavbě kompletního obchodního centra Kupujícího na Předmětné nemovitosti v souladu s podnikatelskými zájmy, záměry a projekty Kupujícího dle čl. § 6 odst. 12 této Smlouvy;

Projekten des Käufers gemäß § 6 Abs. 12 dieses Vertrags übertragen und abgetreten wurden;

- (iii.) nachdem seitens des Verkäufers die Rechte und Pflichten aus dem mit dem Lieferanten (bzw. den Lieferanten) der Planungs- und Ingenieurleistung abgeschlossenen Vertrag in Bezug auf das Vorhaben übertragen und abgetreten wurden, so wie diese Pflicht in Abschnitt I, Abs. 1 des zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrags über den künftigen Kaufvertrag vereinbart ist, und auch alle anderen in Abschnitt I des zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrags über den künftigen Kaufvertrag vereinbarten Pflichten des Verkäufers erfüllt wurden;
- (iv.) nachdem seitens des Verkäufers der ordentliche Steuerbeleg – die Rechnung für den Kaufpreis für die gegenständliche Immobilie inkl. MwSt. ausgestellt und dem Käufer zugestellt wurde.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Käufer berechtigt (aber nicht verpflichtet) ist, nach Unterzeichnung dieses Vertrages jederzeit nach eigenem Ermessen die Erklärung 2 gegenüber dem Verkäufer abzugeben und zu übermitteln; für den Fall, dass der Käufer die Erklärung 2 gegenüber dem Verkäufer abgibt und übermittelt, ist der Käufer nicht mehr verpflichtet, die Erklärung 1 gemäß diesem § 2 Abs. 4 des Vertrages gegenüber dem Verkäufer abzugeben und zu übermitteln.

§ 3

Übernahme von Verbindlichkeiten

1. Etwaige Schulden, die mit der gegenständlichen Immobilie verbunden sind, übernimmt der Käufer nicht. Der Verkäufer verpflichtet sich, alle eventuellen Schulden im Zusammenhang mit der gegenständlichen Immobilie und eventuelle Schulden aus der Zahlung des Kaufpreises aus dem Erwerbstitel des Verkäufers, obwohl sie vor

- (iii.) budou Prodávajícím převedena a postoupena na Kupujícího práva a povinnosti ze smlouvy uzavřené s dodavatelem (resp. dodavateli) projektové a inženýrské činnosti ohledně záměru, jak je tato povinnost Prodávajícího sjednána v oddílu I. odst. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Stranami dne 22. 12. 2023, a budou splněny také všechny ostatní povinnosti Prodávajícího ujednané v Oddílu I. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Stranami dne 22. 12. 2023;

- (iv.) bude Prodávajícím vystaven a doručen Kupujícímu ke kupní ceně Předmětné nemovitosti vč. DPH řádný daňový doklad – faktura.

Strany se dohodly, že Kupující je oprávněn (nikoliv povinen) kdykoliv po podpisu této Smlouvy dle svého uvážení vystavit a odeslat Prodávajícímu Prohlášení 2; v případě, kdy Kupující vystaví a odešle Prodávajícímu Prohlášení 2, není již Kupující povinen vystavit a odeslat Prodávajícímu Prohlášení 1 dle tohoto § 2 odst. 4 Smlouvy.

§ 3

Převzetí závazku

1. Případné dluhy spojené s Předmětnou nemovitostí Kupující nepřebírá. Prodávající se zavazuje, že veškeré případné dluhy spojené s Předmětnou nemovitostí a případné dluhy na úhradu kupní ceny z nabývacího titulu Prodávajícího, i když nejsou splatné před převodem vlastnictví na

der Übertragung des Eigentumsrechts auf den Käufer nicht fällig sind, zu begleichen und dem Käufer diese Tatsachen auf sein Verlangen hin zu belegen.

2. Der Verkäufer erklärt, dass die gegenständliche Immobilie nicht mit Schulden, Pfandrechten, dinglichen Rechten Dritter (vor allem Baurecht oder Dienstbarkeiten) oder irgendwelchen anderen Lasten belastet ist, mit Ausnahme von Lasten, die aus dem Katasterauszug ersichtlich sind, der **Anlage Nr. 1** dieses Vertrages bildet, und auch keine anderen rechtlichen Mängel oder Pflichten aufweist. Der Verkäufer haftet für eine lastenfreie Übereignung der gegenständlichen Immobilie.

§ 4

Übergabe der gegenständlichen Immobilie

1. Die Übergabe der gegenständlichen Immobilie erfolgt zum Tag der Stellung des Antrags auf die Eintragung des Eigentumsrechts ins Liegenschaftskataster oder zu einem anderen von den Parteien vorab vereinbarten Tag. Über die Übergabe wird von den Parteien ein schriftliches Übergabeprotokoll verfasst.
2. Am Tag der Übergabe der gegenständlichen Immobilie geht auf den Käufer die Gefahr des zufälligen Erlöschens und/oder einer zufälligen Verschlechterung des Zustandes der gegenständlichen Immobilie über.
3. Die Parteien haben vereinbart, dass der Käufer bereits vor Übergabe der gegenständlichen Immobilie (und zwar bereits während der Laufzeit des Vertrags über den künftigen Kaufvertrag) berechtigt ist, ohne vorherige Mitteilung an den Verkäufer und ohne seine Anwesenheit die gegenständliche Immobilie zu betreten und zu befahren und insbesondere Handlungen im Zusammenhang mit dem Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren oder im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Projekts

Kupujícího, vypořádá a tuto skutečnost Kupujícímu na požádání doloží.

2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětné nemovitosti nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná práva třetích osob (především právo stavby či věcná břemena) či jakákoli jiná zatížení, s výjimkou zatížení zřejmých z výpisu z katastru nemovitostí tvořícího **Přílohu č. 1** této Smlouvy, ani jiné právní vady nebo povinnosti. Prodávající odpovídá a ručí za nezatížený převod vlastnictví Předmětné nemovitosti vyjma vyjímek dle Přílohy č. 1..

§ 4

Předání Předmětné nemovitosti

1. Předání Předmětné nemovitosti bude uskutečněno ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak. O předání bude Stranami sepsán písemný předávací protokol.
2. Dnem předání Předmětné nemovitosti přechází na Kupujícího nebezpečí případného zániku a/nebo náhodného zhoršení stavu Předmětné nemovitosti.
3. Strany se dohodly, že Kupující je již před předáním Předmětné nemovitosti oprávněn bez předchozího oznámení Prodávajícímu i bez jeho přítomnosti na Předmětnou nemovitost vstupovat a vjíždět a činit zejména šetření a úkony v souvislosti s územním a stavebním řízením, či v souvislosti s přípravou projektu výstavby obchodního centra Kupujícího na Předmětné nemovitosti. V takovém případě však Prodávající neodpovídá za jakékoliv změny na

für die Errichtung des Einkaufszentrums des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie zu tätigen. In diesem Fall haftet der Verkäufer jedoch nicht für Veränderungen an den gegenständlichen Immobilien, die sich aus den im vorstehenden Satz genannten Handlungen des Käufers ergeben. Wird dieser Vertrag auf andere Weise als durch Erfüllung beendet, so hat der Käufer den ursprünglichen Zustand der gegenständlichen Immobilien wiederherzustellen.

§ 5 Übereignung

Das Eigentumsrecht an der gegenständlichen Immobilie geht auf den Käufer durch Eintragung des Eigentumsrechts ins Liegenschaftskataster mit den Rechtswirkungen zu dem Zeitpunkt über, zu dem der Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Käufers dem zuständigen Katasteramt zugestellt wird. Den Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts ins Liegenschaftskataster stellt der Käufer beim zuständigen Katasteramt unverzüglich nach Hinterlegung des dem vereinbarten Kaufpreis entsprechenden Betrags, d.h. eines Betrags in Höhe von CZK, - gemäß den Bestimmungen d. § 2 Abs. 2 dieses Vertrags in anwaltliche Verwahrung beim Verwahrer, wozu ihm der Verkäufer die erforderliche Mitwirkung zu gewähren hat. Als Nachweis für die Hinterlegung des Betrages nach dem vorstehenden Satz genügt die Bestätigung des Verwahrers, dass der dem Kaufpreis entsprechende Betrag in anwaltliche Verwahrung hinterlegt worden ist.

§ 6 Erklärungen und Garantien des Verkäufers

1. Die Übertragung der Immobilie erfolgt im gegenwärtigen Zustand bzw. in dem von den Parteien vereinbarten Zustand, wobei davon ausgegangen wird, dass die gegenständliche Immobilie das im Liegenschaftskataster angegebene Ausmaß hat. Sollte nachträglich

Predmětných nemovitostech, ke kterým došlo v důsledku jednání Kupujícího podle předchozí věty. V případě, že dojde k zániku této Smlouvy jiným způsobem, než splněním, je Kupující povinen uvést Predmětné nemovitosti do původního stavu.

§ 5 Převod vlastnictví

Vlastnické právo k Predmětné nemovitosti přechází na Kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky k okamžiku, ke kterému bude návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Kupující příslušnému katastrálnímu úřadu dle podmínek smlouvy o advokátní úschověpo složení částky odpovídající sjednané kupní ceně, tj. ve výši Kč podle ujednání § 2 odst. 2 této Smlouvy do advokátní úschovy u Schovatele, k čemuž je mu Prodávající povinen poskytnout nezbytnou součinnost. Dostatečným důkazem prokazujícím složení částky dle předchozí věty je potvrzení Schovatele o složení částky odpovídající kupní ceně do advokátní úschovy.

§ 6 Prohlášení a záruky Prodávajícího

1. Převod Predmětné nemovitosti se uskuteční v současném právním a faktickém stavu resp. ve stavu sjednaném Stranami, přičemž se má za to, že Predmětná nemovitost má výměru uvedenou v katastru nemovitostí. Bude-li dodatečně zjištěno, že Predmětná

festgestellt werden, dass die gegenständliche Immobilie ein geringeres Ausmaß aufweist, als im Liegenschaftskataster bzw. auf dem die **Anlage Nr. 1** dieses Vertrages bildenden Eigentumsblatt eingetragen ist, hat der Käufer das Recht auf einen angemessenen Nachlass auf den Kaufpreis. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass die gegenständliche Immobilie ein größeres Ausmaß hat, als im Liegenschaftskataster bzw. auf dem die **Anlage Nr. 1** dieses Vertrages bildenden Eigentumsblatt eingetragen und in diesem Vertrag angeführt, hat der Verkäufer keinen Anspruch auf eine Erhöhung des Kaufpreises oder jegliche andere Ansprüche in diesem Zusammenhang.

2. Der Käufer erklärt, dass er die gegenständliche Immobilie besichtigt hat, ihm ihr Zustand bekannt ist und er sie in diesem Zustand übernimmt.
3. Der Verkäufer garantiert, dass die gegenständliche Immobilie keine rechtlichen oder faktischen Mängel aufweist.

Der Verkäufer garantiert ferner, dass er berechtigt ist, diesen Vertrag rechtsgültig und wirksam abzuschließen und seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen, und dass er u.a. über alle erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen der Behörden des Verkäufers verfügt, die für die Gültigkeit, Wirksamkeit und Verbindlichkeit dieses Vertrags erforderlich sind.

Der Verkäufer garantiert ferner, dass durch den Abschluss dieses Vertrages kein Vorkaufsrecht verletzt wird, einschließlich des im Liegenschaftsregister unter der Geschäfts-Nr. V-923/2023-532 eingetragenen Vorkaufsrechts der Stadt Nové Město pod Smrkem, und dass das Rückkaufsrecht der Stadt Nové Město pod Smrkem nicht gemäß dem im Liegenschaftsregister unter der Geschäfts-Nr. V-923/2023-532 eingetragenen Vorbehalt des Rückkaufsrechts entsteht.

nemovitost má menší výměru, než je zapsáno v katastru nemovitostí resp. na LV, jenž je **Přílohou č. 1** této Smlouvy, a v této Smlouvě, nemá Kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Bude-li dodatečně zjištěno, že Předmětná nemovitost má větší výměru, než je zapsáno v katastru nemovitostí resp. na LV, jenž je **Přílohou č. 1** této Smlouvy, a v této Smlouvě, nemá Prodávající nárok na jakékoli navýšení kupní ceny či jakékoli jiné nároky v této souvislosti.

2. Kupující prohlašuje, že si Předmětnou nemovitost prohlédl, je s jejím zjevným stavem obeznámen a v tomto stavu ji přebírá.
3. Prodávající zaručuje, že Předmětná nemovitost nemá právní ani faktické vady.

Prodávající dále zaručuje, že je oprávněn platně a účinně uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající, a že mj. disponuje veškerými případně potřebnými souhlasy a schváleními orgánů Prodávajícího pro platnost, účinnost a závaznost této Smlouvy.

Prodávající také dále zaručuje, že uzavřením této Smlouvy není porušováno žádné předkupní právo, a to ani předkupní právo Města Nové Město pod Smrkem zapsané u Předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí pod č.j. V-923/2023-532, a že nedojde ke vzniku práva zpětné koupě Města Nové Město pod Smrkem dle výhrady práva zpětné koupě zapsané u Předmětné nemovitosti v katastru nemovitostí pod č.j. V-923/2023-532. Kupující je povinen poskytnout prodávajícímu veškerou možnou součinnost ke splnění všech podmínek vyplývajících z uzavřené kupní smlouvy, dle

které došlo ke zřízení výhrady zpětné koupě a předkupního práva u Předmětné nemovitosti v řízení vedeném u příslušného katastrálního úřadu pod č.j. V-932/2023-532 tak, aby došlo k odstranění těchto právních závad, a to bez zbytečného odkladu.

4. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, den Käufer auf erste Aufforderung für den Käufer alle Ansprüche Dritter zu befriedigen und/oder zu übernehmen, die gegenüber dem Käufer aufgrund der Nichteinhaltung der in diesem Vertrag angeführten Zusicherungen und Erklärungen des Verkäufers geltend gemacht worden sind oder geltend gemacht werden können. Schadensersatzansprüche des Käufers bleiben davon unberührt.
5. Der Verkäufer garantiert, dass die gegenständliche Immobilie nicht mit ökologischen Altlasten behaftet ist und dass die gegenständliche Immobilie nicht in einem Umfang kontaminiert ist, der die Realisierung des Vorhabens des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie verhindern oder wesentlich erschweren würde oder in einem solchen Umfang, der die Beseitigung von Altlasten oder Kontaminierung in Übereinstimmung mit den allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften erfordern würde.
6. Der Verkäufer verpflichtet sich, über einen Zeitraum von 15 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages im Umkreis von 1 km von den Grenzen der gegenständlichen Immobilie weder ein Einkaufszentrum noch eine Betriebsstätte mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln zu errichten, zu betreiben oder zu vermieten oder anderweitig seine Nutzung oder Betreibung zu ermöglichen. Der Verkäufer verpflichtet sich weiter, über einen Zeitraum von 15 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages im Umkreis von 1 km von den Grenzen der gegenständlichen Immobilie kein Grundstück zu verkaufen, zu vermieten oder anderweitig seine Nutzung zu ermöglichen, sofern die Absicht des Dritten in
4. Prodávající se tímto zavazuje, že na vyzvání za Kupujícího uspokojí a/nebo převezme všechny nároky třetích osob, které budou nebo mohou být proti Kupujícímu vzneseny z důvodu nedodržení záruk a prohlášení Prodávajícího uvedených v této Smlouvě. Nárok Kupujícího na náhradu škody tím není dotčen.
5. Prodávající uvádí, že mu není známo, že by na Předmětné nemovitosti vázly jakékoliv ekologické závady a že Předmětná nemovitost není kontaminována v rozsahu, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci záměru Kupujícího na Předmětné nemovitosti nebo v rozsahu, který by v souladu s obecně závaznými právními předpisy vyžadoval odstranění ekologických závad nebo kontaminace.
6. Prodávající se po dobu 15 let od uzavření této Smlouvy zavazuje, že v okruhu 1 km od hranic Předmětné nemovitosti nevystaví ani nebude provozovat či pronajímat, nebo jinak neumožní užívat resp. provozovat obchodní středisko a/nebo provozovnu s potravinářským nebo drogistickým zbožím. Prodávající se dále zavazuje, že po dobu 15 let od uzavření této Smlouvy v okruhu 1 km od hranic Předmětné nemovitosti neprodá, nepronajme nebo jinak neumožní užívat pozemek, bude-li záměrem třetí osoby provozování obchodního střediska s potravinářským nebo drogistickým zbožím. V případě porušení ujednání v tomto odst. 6

der Betreibung eines Einkaufszentrums mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln besteht. Im Fall der Verletzung der Vereinbarung in diesem Abs. 6 bezahlt der Verkäufer dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises, inkl. evtl. MwSt., für die gegenständliche Immobilie gemäß § 2 Abs. 1 dieses Vertrages, und zwar auf erste schriftliche Aufforderung des Käufers. Der Anspruch auf Ersatz eines Schadens in voller Höhe neben der Vertragsstrafe bleibt davon unberührt. Für die Zwecke dieses Absatzes gelten als Verkäufer auch alle Tochter-, Mutter-, Schwester- oder anderweitig verbundenen juristischen Personen des Verkäufers sowie natürliche Personen, die Gesellschafter des Verkäufers oder Mitglieder des statutarischen Organs des Verkäufers sind oder sein werden.

7. Der Verkäufer erklärt, dass mit der gegenständlichen Immobilie keinerlei Schulden verbunden sind und dass die gegenständliche Immobilie mit keinem Pfandrecht oder einer anderen Sicherheit im Sinne von § 1893 BGB belastet ist. Andernfalls haben die Parteien vereinbart und gilt, dass der Käufer die Schulden nicht übernimmt bzw. diese nicht auf ihn übergehen, d. h. die Parteien schließen die Anwendung von § 1888 Abs. 2 BGB aus.
8. Der Verkäufer erklärt, dass er zum Tag des Abschlusses dieses Vertrages keine fälligen Verbindlichkeiten gegenüber einem Dritten hat, die einen Anspruch dieses Dritten als Berechtigten zur Einleitung der Zwangsvollstreckung oder des gerichtlichen Beschlussvollzugs gegen den Verkäufer als Verpflichteten bzw. betreffend die gegenständliche Immobilie begründen würden.
9. Der Verkäufer erklärt, dass es mit Abschluss dieses Kaufvertrages nicht zur Benachteiligung von Gläubigern kommt und der Verkäufer auch in den letzten drei Jahren kein Rechtsgeschäft

zuplatí Prodávající Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny včetně případné DPH za Předmětnou nemovitost dle § 2 odst. 1 této Smlouvy, a to na první písemnou výzvu Kupujícího. Nárok na náhradu škody v plné výši vedle smluvní pokuty zůstává nedotčen. Za Prodávajícího se ve smyslu tohoto odstavce považují i veškeré dceřiné, mateřské, sesterské či jakkoliv jinak spojené právnické osoby s osobou Prodávajícího, jakož i fyzické osoby, které jsou či budou společníky Prodávajícího, či členy statutárního orgánu Prodávajícího.

7. Prodávající prohlašuje, že na Předmětné nemovitosti nevážnou žádné dluhy a že Předmětná nemovitost není zatížena žádným zástavním právem či jakoukoli jinou jistotou ve smyslu § 1893 OZ. V opačném případě se Strany dohodly a platí, že Kupující dluhy Prodávajícího nepřebírá resp. tyto na něj nepřechází, tj. Strany vylučují aplikaci ustanovení § 1888 odst. 2 OZ.
8. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy nemá splatné závazky vůči třetí osobě, které by zakládaly nárok této třetí osoby jako oprávněné k zahájení exekuce či soudního výkonu rozhodnutí proti Prodávajícímu jako osobě povinné resp. na Předmětnou nemovitost.
9. Prodávající prohlašuje, že uzavřením této Smlouvy nedochází ke krácení věřitelů a Prodávající ani v posledních třech letech neučinil žádné právní jednání, kterým by krátil své věřitele.

getätigt hat, durch das er seine Gläubiger benachteiligen würde.

10. Der Verkäufer erklärt, dass es ihm nicht bekannt ist, dass gegen ihn als Schuldner kein Insolvenzverfahren eröffnet wurde und er im Sinne des Gesetzes Nr. 182/2006 Slg., Insolvenzgesetz, in der geltenden Fassung, oder Verordnung (EG) Nr. 2015/848 des Rates vom 20. Mai 2015 über Insolvenzverfahren nicht insolvent und/oder überschuldet ist.

11. Der Verkäufer verpflichtet sich ohne Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, dass spätestens bis zum 30.09.2025 alle Verwaltungsentscheidungen (insbesondere die gemeinsame Genehmigung im gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren unter dem Aktenzeichen **ZU ERGÄNZEN** bei dem **ZU ERGÄNZEN** hinsichtlich des Baus **ZU ERGÄNZEN** auf der gegenständlichen Immobilie) für die beabsichtigte Errichtung eines kompletten Einkaufszentrums auf der gegenständlichen Immobilie, die gemäß den diesbezüglichen Rechtsvorschriften erforderlich sind und die der Käufer für notwendig erachtet, in der Form und mit dem Inhalt, die für den Käufer im Hinblick auf die beabsichtigte Errichtung des kompletten Einkaufszentrums, die Interessen, Absichten und das Projekt des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie zufriedenstellend sind, zu erhalten.

Die Gestaltung des beabsichtigten Baus des kompletten Einkaufszentrums ergibt sich insbesondere aus Anlage 3 des Vertrags über den künftigen Kaufvertrag zwischen den Parteien vom 13.12.2023 / 22.12.2023.

12. Der Verkäufer verpflichtet sich, wenn es nach Ansicht des Käufers notwendig oder angemessen ist, dem Käufer ohne den Anspruch auf weiteres Entgelt die Rechte und Pflichten aus jedweder Entscheidung zu übertragen und abzutreten, die im Gebiets- oder Baugenehmigungsverfahren oder im gemeinsamen Gebiets- und

10. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by vůči němu jako dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení a že není v úpadku a/nebo předlužen ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, ani Nařízení Rady (ES) č. 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení.

11. Prodávající se bez nároku na další úplatu zavazuje, že nejpozději do 30. 9. 2025 budou pro Kupujícího vydána a nabydou právní moci veškerá správní rozhodnutí (zejména společné povolení ve společném územním a stavebním řízení vedeném pod sp. zn. **K DOPLNĚNÍ** u **K DOPLNĚNÍ** ohledně stavby **K DOPLNĚNÍ** na Předmětné nemovitosti) pro uvažovanou výstavbu kompletního obchodního centra na Předmětné nemovitosti, která jsou dle právních předpisů zapotřebí a která bude Kupující považovat za nezbytná.

Podoba uvažované výstavby kompletního obchodního centra plyne zejména z Přílohy č. 3 smlouvy o smlouvě budoucí kupní mezi Stranami ze dne 13. 12. 2023 / 22. 12. 2023.

12. Prodávající se zavazuje, že bude-li to dle názoru Kupujícího nutné či vhodné, tak že bez nároku na další úplatu převede a postoupí na Kupujícího práva a povinnosti z jakéhokoli rozhodnutí vydaného v územním, či stavebním či společném územním a stavebním řízení příslušným stavebním

Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Baubehörde für die Errichtung eines kompletten Einkaufszentrums des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie in Übereinstimmung mit den Geschäftsinteressen, Absichten und Projekten des Käufers erlassen wurde, und zwar durch den Abschluss eines schriftlichen Vertrags über eine solche Abtretung mit dem Käufer auf Aufforderung des Käufers, die zu einem beliebigen Zeitpunkt nach Erlass der angeführten Entscheidung und nach dem Eintritt der Rechtskraft bzw. der Rechtswirkungen. Der Verkäufer hat den Käufer unverzüglich schriftlich zu informieren und ihm die Entscheidung spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Eingang des Antrags beim Käufer zu übermitteln.

13. Um Zweifel auszuschließen, stellen die Parteien fest, dass der Abschluss dieses Vertrages unter anderem die Verpflichtung des Verkäufers nicht berührt, dem Käufer ohne jeglichen Anspruch auf zusätzliche Vergütung die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit dem/den Lieferanten der Planungs- und Ingenieurleistung in Bezug auf das Vorhaben zu übertragen und abzutreten, so wie diese Verpflichtung des Verkäufers in Abschnitt I. Abs. 1 des zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrags über den künftigen Kaufvertrag festgelegt sind, und die anderen Verpflichtungen des Verkäufers, wie sie u. a. in Abschnitt I. Abs. 1 des Vertrags über den künftigen Kaufvertrag vereinbart sind, bleiben unberührt, und der Verkäufer bleibt an diese Verpflichtungen gegenüber dem Käufer gebunden, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Um Zweifel auszuschließen, wird ausdrücklich vereinbart, dass die Verpflichtung des Verkäufers u.a. bestehen bleibt, rechtskräftige Raumordnungsentscheidung und Baugenehmigung bzw. gemeinsame Genehmigung im gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren für den beabsichtigten Bau eines kompletten Einkaufszentrums auf der gegenständlichen Immobilie zu erwirken (und er haftet dafür

úřadem k výstavbě kompletního obchodního centra Kupujícího na Předmětné nemovitosti v souladu s podnikatelskými zájmy, záměry a projekty Kupujícího, a to uzavřením písemné smlouvy o takovém postoupení s Kupujícím, na výzvu Kupujícího učiněnou kdykoliv po vydání uvedeného rozhodnutí a nabytí právní moci, resp. právních účinků (o čemž je Prodávající povinen Kupujícího bezodkladně písemně informovat a uvedené rozhodnutí mu zaslat), a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení takové výzvy Kupujícího.

13. Strany pro vyloučení pochybností konstatují, že uzavřením této Smlouvy není dotčena mj. povinnost Prodávajícího bez nároku na další úplatu převést a postoupit na Kupujícího práva a povinnosti ze smlouvy uzavřené s dodavatelem (resp. dodavateli) projektové a inženýrské činnosti ohledně záměru, jak je tato povinnost Prodávajícího sjednána v oddílu I. odst. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Stranami dne 22. 12. 2023, a nejsou dotčeny mj. ani další povinnosti Prodávajícího sjednané v oddílu I. odst. 1 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a Prodávající je těmito povinnostmi vůči Kupujícímu nadále vázán, není-li v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že povinností Prodávajícího zůstává mj. zajistit (odpovídá za to Kupujícímu) pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení, resp. společné povolení ve společném územním a stavebním řízení pro uvažovanou výstavbu kompletního obchodního centra na Předmětné nemovitosti, i když se vlastníkem Předmětné nemovitosti stane Kupující.

gegenüber dem Käufer), auch wenn der Käufer Eigentümer der gegenständlichen Immobilie wird.

§ 7 Kosten

1. Sämtliche Kosten zur Gewährleistung der Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers an der gegenständlichen Immobilie ins Liegenschaftskataster gemäß diesem Vertrag trägt der Käufer.
2. Die Kosten in Verbindung mit der Erfüllung aller etwaigen Verpflichtungen und Belastungen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Immobilie, die vor der Übertragung des Eigentumsrechts an der gegenständlichen Immobilie auf den Käufer entstanden sind, trägt der Verkäufer.

§ 8 Rücktritt vom Vertrag

1. Der Käufer hat das Recht, aus den gesetzlich vorgesehenen Gründen/Fällen von diesem Vertrag zurückzutreten und auch :
 - a) wenn bis zum 30.09.2025 alle vom Käufer für notwendig erachteten Verwaltungsentscheidungen (insbesondere die gemeinsame Genehmigung im gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren unter dem Aktenzeichen **ZU ERGÄNZEN** bei **ZU ERGÄNZEN** in Bezug auf den Bau der **ZU ERGÄNZEN** auf der gegenständlichen Immobilie) für den beabsichtigten Bau eines kompletten Einkaufszentrums auf der gegenständlichen Immobilie erteilt werden (und auch Rechtskraft erlangen), und/oder wenn diese Verwaltungsentscheidungen und deren Inhalt und Bedingungen vom Käufer nicht als ausreichend und/oder akzeptabel und/oder in einem akzeptablen Ausmaß einschränkend im Hinblick auf den beabsichtigten Bau eines kompletten

§ 7 Náklady

1. Veškeré náklady vynaložené na zajištění vkladu vlastnického práva Kupujícího k Předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí dle této Smlouvy hradí Kupující.
2. Náklady spojené s plněním veškerých případných závazků a zatížení v souvislosti s Předmětnou nemovitostí vzniklých před převodem vlastnického práva k Předmětné nemovitosti na Kupujícího nese Prodávající.

§ 8 Odstoupení od Smlouvy

1. Kupující má právo od této Smlouvy odstoupit z důvodů/v případech stanovených zákonem a dále také:
 - a) jestliže do 30. 9. 2025 nebudou vydána (a v právní moci) všechna taková správní rozhodnutí (zejména společné povolení ve společném územním a stavebním řízení vedeném pod sp. zn. **K DOPLNĚNÍ** u **K DOPLNĚNÍ** ohledně stavby **K DOPLNĚNÍ** na Předmětné nemovitosti) pro uvažovanou výstavbu kompletního obchodního centra na Předmětné nemovitosti.
 - a/nebo jestliže bude, byť nepravomocně, zamítnut návrh na vydání rozhodnutí (v řízení vedeném pod sp. zn. **K DOPLNĚNÍ** u **K DOPLNĚNÍ** ohledně

Einkaufszentrums, die Interessen, Absichten und das Projekt des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie angesehen werden, und/oder

wenn der Antrag auf Entscheidung (in dem unter dem Aktenzeichen **ZU ERGÄNZEN** bei **ZU ERGÄNZEN** hinsichtlich des Bauvorhabens **ZU ERGÄNZEN** auf der gegenständlichen Immobilie, wenn auch nicht rechtskräftig, abgewiesen wird, oder wenn das angeführte Verwaltungsverfahren, wenn auch nicht rechtskräftig, eingestellt wird,

unabhängig von der Ursache, d.h. es ist nicht entscheidend, ob dies aus einem Grund auf der Seite des Verkäufers oder aus einem Grund auf der Seite des Käufers oder aus irgendeinem anderen Grund/einer anderen Ursache geschieht.

- b) falls ein Gutachten zur Qualität des Bodens der gegenständlichen Immobilie mit positiver Feststellung von Altlasten in einem solchen Umfang erstellt wird, die die Realisierung des Vorhabens des Käufers auf der gegenständlichen Immobilie unmöglich machen oder erschweren würden oder oder die die Beseitigung von Altlasten nach allgemein verbindlichen Rechtsvorschriften erfordern würden, und der Verkäufer diese Mängel auch innerhalb von 3 Monaten nach Absendung der Aufforderung des Käufers zur Beseitigung der Altlasten mit beigefügtem Gutachten nicht beseitigt,
- c) falls sich später eine Belastung der gegenständlichen Immobilie durch Rechte Dritter herausstellt, auf die der Käufer bei Abschluss dieses Vertrages nicht ausdrücklich hingewiesen worden ist und die nicht aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster hervorgehen, der eine Anlage dieses Vertrages bildet, und der Verkäufer diesen Mangel nicht einmal innerhalb von 2 Monaten

stavby **K DOPLNĚNÍ** na Předmětné nemovitosti), anebo jestliže bude uvedené správní řízení, byť nepravomocně, zastaveno,

a to bez ohledu na příčinu, tedy není rozhodné, zda se tak stane z důvodu na straně Prodávajícího či z důvodu na straně Kupujícího či z jiného důvodu/příčiny.

b)

- c) jestliže následně vyjde najevo zatížení Předmětné nemovitosti právy třetích osob, na která nebyl Kupující při uzavírání této Smlouvy výslovně upozorněn a která nejsou zřejmá z výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou této Smlouvy a Prodávající neodstraní takovou vadu ani do 2 měsíců

nach dem Tag der Zustellung der schriftlichen Aufforderung des Käufers behebt.

- d) wenn der Verkäufer seine Verpflichtung gemäß § 6 Abs. 12 dieses Vertrags und/oder eine in Abschnitt I des zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrags über einen künftigen Kaufvertrag vereinbarte Verpflichtung verletzt;
 - e) wenn die Auflagen der gemeinsamen Genehmigung, die im gemeinsamen Gebiets- und Baugenehmigungsverfahren erteilt wurde, die unter dem Aktenzeichen **ZU ERGÄNZEN** bei **ZU ERGÄNZEN** hinsichtlich des Baus **ZU ERGÄNZEN** auf der gegenständlichen Immobilie anhängig ist, nicht mit den Geschäftsinteressen und Absichten des Käufers übereinstimmen, die sich aus der Anlage 3 des zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrags über den künftigen Kaufvertrag ergeben;
 - f) wenn die Erklärung des Verkäufers in § 1 Abs. 1 und/oder § 6 Abs. 3 dieses Vertrags unzutreffend/unrichtig sein sollte;
 - g) wenn der Betrag, der dem vereinbarten Kaufpreis entspricht, d.h. in Höhe von CZK, auch bis zum 31.12.2025 nicht aus der Verwahrung des Verkäufers auf das Konto des Verkäufers ausgezahlt wird.
2. Zurücktreten von diesem Vertrag kann der Käufer schriftlich innerhalb von 60 (sechzig) Tagen ab Feststellung einer der oben in Abs. 1 unter den Punkten a)–g) angeführten Tatsachen bzw. nach Ablauf der dort angeführten Fristen für Abhilfemaßnahmen.
3. Falls es zur Aufhebung einer Verpflichtung aus diesem Vertrag durch Rücktritt kommen sollte und vor dem Rücktritt vom Vertrag bereits ein Antrag auf Eintragung der gegenständlichen Immobilie zugunsten des Käufers ins Liegenschaftskataster gestellt bzw. ausgeführt wird, stellen der Verkäufer und der Käufer

ode dne doručení písemné výzvy Kupujícího,

- d) poruší-li Prodávající svou povinnost dle § 6 odst. 12 této Smlouvy a/nebo jakoukoli povinnost ujednanou v Oddílu I. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Stranami dne 22. 12. 2023;
 - e) nebudou-li podmínky společného povolení vydaného ve společném územním a stavebním řízení vedeném pod sp. zn. **K DOPLNĚNÍ u K DOPLNĚNÍ** ohledně stavby **K DOPLNĚNÍ** na Předmětné nemovitosti v souladu s podnikatelskými zájmy a záměry Kupujícího vyplývajícími z Přílohy č. 3 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi Stranami dne 22. 12. 2023;
 - f) nebude-li pravdivé / správné prohlášení prodávajícího v § 1 odst. 1 a/nebo v § 6 odst. 3 této Smlouvy;
 - g) nedojde-li ani do 31. 12. 2025 k vyplacení částky odpovídající sjednané kupní ceně, tj. ve výši Kč, z úschovy u Schovatele na účet Prodávajícího.
2. Kupující je oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemně do 60 (šedesáti) dnů od zjištění některé ze skutečností uvedených výše v odst. 1 pod body a) – g), resp. od uplynutí lhůt k nápravě tam uvedených.
3. V případě, že dojde k zrušení závazku z této Smlouvy z důvodu odstoupení a že před takovým učiněným odstoupením od Smlouvy již bude podán návrh na vklad resp. bude proveden vklad do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího k Předmětné nemovitosti, podají současně Prodávající a

gleichzeitig einen entsprechenden Antrag an das zuständige Katasteramt, d. h. einen Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechts des Verkäufers an der gegenständlichen Immobilie, jedoch erst, nachdem der Verkäufer den bezahlten Teil des Kaufpreises an den Käufer zurückgezahlt.

4. Der Verkäufer kann schriftlich von diesem Vertrag zurücktreten, sollte der Kaufpreis gemäß § 2 dieses Vertrages nicht ordnungsgemäß und rechtzeitig in anwaltliche Verwahrung des Verwahrers hinterlegt werden und gleichzeitig auch nicht binnen 30 (dreißig) Tagen ab Zustellung einer nachträglichen schriftlichen Aufforderung des Verkäufers an den Käufer zur Abhilfe der Käufer keine Abhilfe schafft. Darüber hinaus kann der Verkäufer schriftlich von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Betrag, der dem vereinbarten Kaufpreis entspricht, d.h. der Betrag in Höhe von CZK, nicht bis zum 08.01.2026 aus der Verwahrung beim Verwahrer auf das Konto des Verkäufers ausgezahlt wird.
5. Durch Rücktritt vom Vertrag wird dieser Vertrag von Anfang an aufgelöst.
6. Im Fall des Rücktritts vom Vertrag ist der Käufer verpflichtet, die gegenständliche Immobilie in dem Zustand, in welchem sie ihm übergeben wurde, an den Verkäufer zurückzugeben, und der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den bezahlten Kaufpreis zurückzuzahlen.

§ 9

Schlussbestimmungen

1. Die Parteien erklären, dass dieser Vertrag im Zusammenhang mit dem zwischen den Parteien am 22.12.2023 abgeschlossenen Vertrag über den künftigen Kaufvertrag abgeschlossen wird, dass sie mit dem Abschluss dieses Vertrags ihre gegenseitige Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags nach dem Muster in Abschnitt II. des

Kupující odpovídající návrh na příslušný katastrální úřad, tj. návrh na vklad vlastnického práva Prodávajícího k Předmětné nemovitosti, to však až poté, co Prodávající vrátí Kupujícímu uhrazenou část kupní ceny.

4. Prodávající může písemně odstoupit od této Smlouvy, jestliže Kupující nesloží řádně a včas kupní cenu dle § 2 této Smlouvy do advokátní úschovy Schovatele a současně to Kupující nenapraví ani do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení dodatečné písemné výzvy Prodávajícího Kupujícímu k nápravě. Dále může Prodávající písemně odstoupit od této Smlouvy, jestliže nedojde ani do 8. 1. 2026 k vyplacení částky odpovídající sjednané kupní ceně, tj. ve výši Kč, z úschovy u Schovatele na účet Prodávajícího.
5. Odstoupením od Smlouvy se tato Smlouva od počátku ruší.
6. V případě odstoupení od Smlouvy je Kupující povinen vrátit Prodávajícímu Předmětnou nemovitost ve stavu, v jakém mu byla předána, a Prodávající je povinen vrátit Kupujícímu uhrazenou kupní cenu.

§ 9

Závěrečná ustanovení

1. Strany prohlašují, že tato Smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o smlouvě budoucí kupní uzavřenou mezi Stranami dne 22. 12. 2023, že uzavřením této Smlouvy je splněn jejich vzájemný závazek uzavřít kupní smlouvu dle vzoru v oddílu II. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a že

Vertrags über den künftigen Kaufvertrag erfüllt haben und dass sie sich darüber einig sind, dass dieser Vertrag von dem Muster-Kaufvertrag in Abschnitt II. des Vertrags über den künftigen Kaufvertrag abweicht.

2. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages ungültig und/oder unwirksam sein oder werden, hat dies nicht die Ungültigkeit und/oder Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Parteien verpflichten sich in einem solchen Fall, anstelle ungültiger und/oder unwirksamer Bestimmungen eine solche Regelung zu vereinbaren, die dem durch die ungültige und/oder unwirksame Bestimmung verfolgten Zweck wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
3. Sollten mehrere Miteigentümer Verkäufer sein, haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gesamtschuldnerisch. Für die Rechtswirksamkeit einer Handlung des Käufers reicht aus, wenn er sie gegenüber einem der Verkäufer tätigt. Willensäußerungen eines der Verkäufer sind auch für die übrigen Verkäufer bindend.
4. Die Parteien verpflichten sich, alle Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, Zeichnungen, Dokumente, Aufzeichnungen, Unterlagen und andere Informationen, von denen sie im Verlauf der Dauer dieses Vertrages Kenntnis erlangen, vertraulich zu behandeln und Dritten nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei mitzuteilen oder für andere Zwecke als für im Rahmen der Erfüllung des Vertrages übernommene Aufgaben zu verwenden. Das gilt nicht für Fälle der Gewährung von Informationen an öffentliche Verwaltungsorgane auf Grundlage von durch Rechtsvorschriften auferlegten Pflichten. Die Verschwiegenheitspflichten beziehen sich nicht auf Kenntnisse, Erfahrungen und Unterlagen, sofern sie zu der Öffentlichkeit zugänglichem Wissen gehören oder dessen Bestandteil werden, vor allem aber nicht solche, welche die jeweils andere Partei nachweislich

souhlasí s tím, že se tato Smlouva částečně odlišuje od vzoru kupní smlouvy v oddílu II. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

2. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení Smlouvy neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celé Smlouvy. Strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají takovou úpravu, která se hospodářsky co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.
3. V případě, že Prodávajícím je několik spoluvlastníků, odpovídají za všechny závazky z této Smlouvy společně a nerozdílně. Pro právní účinnost úkonu Kupujícího stačí, když jej učiní vůči jednomu z Prodávajících. Projevy vůle jednoho z Prodávajících jsou závazná i pro ostatní Prodávající.
4. Strany se zavazují zacházet důvěrně s veškerými obchodními a provozními tajemstvími, výkresy, dokumenty, záznamy, podklady a jinými informacemi, které se dozví v průběhu trvání této Smlouvy, a neposkytovat je třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, ani je nepoužívat pro jiné účely než pro úkoly převzaté v rámci plnění Smlouvy. To neplatí pro případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy na základě povinnosti uložené právními předpisy. Závazky mlčenlivosti se nevztahují na znalosti, zkušenosti a podklady, pokud náleží k vědomostem přístupným veřejnosti nebo se stávají jejich součástí, především však ne takové, které druhá Strana prokazatelně měla, ještě než jí byly první Stranou takové informace a poklady poskytnuty, nebo které

hatte, noch bevor ihr durch die erste Partei solche Informationen und Unterlagen gewährt wurden, oder welche die jeweils andere Partei im Einklang mit den Rechtsvorschriften später von einem Dritten erhalten hat.

druhá Strana v souladu s právními předpisy od třetí strany později obdržela.

5. Die Vertragsparteien erklären, dass sie diesen Vertrag vor seiner Unterzeichnung durchgelesen haben und dass er nach gegenseitiger Erörterung nach ihrem rechten und freien Willen, bestimmt, ernsthaft und verständlich, keineswegs unter Zwang und unter offensichtlich unvorteilhaften Bedingungen abgeschlossen wurde. Die Authentizität dieses Vertrages bestätigen sie durch ihre eigenhändigen Unterschriften.

5. Strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy stvrzují vlastnoručními podpisy.

6. Dieser Vertrag wurde in drei Gleichschriften verfasst, wovon eine für das Katasteramt bestimmt ist und jede Partei je eine Gleichschrift erhält.

6. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž jeden je určen pro katastrální úřad a každá Strana obdrží jeden stejnopis.

7. Dieser Vertrag ist in einer deutschen und einer tschechischen Fassung ausgefertigt. Bei Unterschieden ist die tschechische Version maßgebend.

7. Znění této Smlouvy je vyhotoveno v české a německé verzi. Rozhodnou je česká verze.

8. Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die letzte Partei gültig. Dieser Vertrag ist als eigenständiger Vertrag zu betrachten und ist nicht von einem anderen Vertrag abhängig. Daher ist das Zustandekommen dieses Vertrages nicht von einem anderen Vertrag abhängig, noch wird durch die Beendigung einer Verpflichtung aus diesem Vertrag ein anderer Vertrag aufgehoben. Enthält diese Urkunde mehrere Verträge, so ist jeder von ihnen gesondert zu betrachten, und der Abschluss eines Vertrages in dieser Urkunde ist in keiner Weise vom Abschluss eines anderen Vertrages in dieser Urkunde abhängig.

8. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední Stranou. Tato Smlouva se posuzuje samostatně a není závislou smlouvou na jiné smlouvě, a tedy ani vznik této Smlouvy není závislý na jiné smlouvě a ani zánik závazku z této Smlouvy nezrušuje jinou smlouvu. Obsahuje-li tato listina několik smluv, posuzuje se každá z nich samostatně, přičemž vznik některé smlouvy v této listině není nijak podmíněn vznikem jiné smlouvy v této listině.

Untrennbarer Bestandteil dieses Vertrages ist die nachstehende **Anlage**:

Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující **příloha**:

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

1. výpis z katastru nemovitostí.

Radonice, den / V Radonicích dne

..... den / dne

Käufer/Kupující:
Für/Za A+R s.r.o.

.....
Draško Lazović
Geschäftsführer/jednatel

.....
Ing. Radek Hovorka
Geschäftsführer/jednatel

Verkäufer/Prodávající:
Für/Za KAŠPERSKOHORSKÁ ROUBENKA
s.r.o.

.....
Petra Šrámková Harantová
Geschäftsführerin/jednatelka

.....
František Bouda
Geschäftsführer/jednatel