

Kupní smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol: 6325175176

(dále též „prodávající“ nebo „první oprávněný ze služebnosti“)

a

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

IČO: 027 89 027

DIČ: CZ02789027

se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10

zastoupená Ing. Michalem Vlachem, zastupujícím při výkonu funkce:

AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078, člena představenstva Czech Investment Fund SICAV, a.s.

zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19621

(dále též „kupující“ nebo „povinný ze služebnosti“)

a

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

IČO: 463 47 275

DIČ: CZ46347275

se sídlem Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

zastoupená Ing. Danielem Stružem, MBA, předsedou představenstva

k podpisu smlouvy je na základě zmocnění ze dne 16.12.2022 oprávněn

generální ředitel

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

(dále též „BVK“ nebo „druhý oprávněný ze služebnosti“)

t a k t o :

A. Kupní smlouva

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků:

- p. č. 2053/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 266 m²,
- p. č. 2053/2, orná půda, o výměře 261 m²,
- p. č. 2060, zahrada, o výměře 761 m²,
- p. č. 2069/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2.691 m²,
- p. č. 2069/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 762 m²,
- p. č. 2074/7, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7 m²,
- p. č. 3125/396, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 2.098 m²,

vše v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, číslo plánu 3600-62/2025 (dále jen „geometrický plán“), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož nový stav údajů není doposud zapsán v katastru nemovitostí, se pozemek p. č. 2053/1 rozděluje na pozemek p. č. 2053/1 o výměře 241 m² a pozemek p. č. 2053/4 o výměře 25 m², pozemek p. č. 2053/2 se rozděluje na pozemek p. č. 2053/2 o výměře 243 m² a pozemek p. č. 2053/5 o výměře 18 m², pozemek p. č. 3125/396 se rozděluje na pozemek p. č. 3125/396 o výměře 2.065 m² a pozemek p. č. 3125/487 o výměře 27 m², vše v k. ú. Řečkovice. Dále se z pozemku p. č. 2069/1 odděluje díl „b“ o výměře 329 m², z pozemku p. č. 2069/2 se odděluje díl „c“ o výměře 673 m², z pozemku p. č. 2060 se odděluje díl „a“ o výměře 2 m² a z pozemku p. č. 3125/396 se odděluje díl „d“ o výměře 6 m², přičemž díly „b“, „c“, „a“ a „d“ se slučují do nově vytvořeného pozemku p. č. 2069/9, vše v k. ú. Řečkovice.

3. Předmětem převodu vlastnického práva dle této smlouvy z vlastnictví prodávajícího do vlastnictví kupujícího jsou:

- část pozemku p. č. 2053/1 o výměře 241 m², označená v geometrickém plánu jako p. č. 2053/1,
- část pozemku p. č. 2053/2 o výměře 18 m², označená v geometrickém plánu jako p. č. 2053/5,
- pozemek p. č. 2074/7 o výměře 7 m²,
- část pozemku p. č. 3125/396 o výměře 27 m², označená v geometrickém plánu jako p. č. 3125/487,
- část pozemku p. č. 2069/1 o výměře 329 m², označená v geometrickém plánu jako díl „b“,
- část pozemku p. č. 2069/2 o výměře 673 m², označená v geometrickém plánu jako díl „c“,
- část pozemku p. č. 2060 o výměře 2 m², označená v geometrickém plánu jako díl „a“,
- část pozemku p. č. 3125/396 o výměře 6 m², označená v geometrickém plánu jako díl „d“,

vše v k. ú. Řečkovice, spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím, které budou dále v této smlouvě souhrnně označovány jako „POZEMKY“. Pro odstranění případných pochybností prodávající a kupující shodně prohlašují, že za součást POZEMKŮ považují také sloupy a zastřešení, nacházející se dle nového stavu údajů na pozemku p. č. 2069/9 v k. ú. Řečkovice.

Čl. II.
Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá POZEMKY do vlastnictví, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu POZEMKY odevzdá a umožní mu k nim nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že POZEMKY převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující POZEMKY do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Prodávající a kupující se dohodli, že okamžikem podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí POZEMKŮ a jejich protokolární předání a převzetí nebude realizováno.
4. Prodávající prodává kupujícímu POZEMKY za kupní cenu sjednanou v článku III. této smlouvy.

Čl. III.
Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za POZEMKY byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 10.424.000 Kč (slovy: deset milionů čtyři sta dvacet čtyři tisíc korun českých). Dodání POZEMKŮ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že náklad prodeje – správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) uhradí kupující prodávajícímu jako osobě povinné k podání příslušného návrhu na vklad dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy.
2. Celková částka k úhradě činí 10.426.000 Kč (slovy: deset milionů čtyři sta dvacet šest tisíc korun českých), přičemž se jedná o součet kupní ceny za POZEMKY a nákladů prodeje ve smyslu odst. 1. výše.
3. Kupující zaplatil sjednanou částku ve výši 10.426.000 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví smlouvy, a to před jejím podpisem poslední smluvní stranou.

Čl. IV.
Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající kupujícího upozorňuje, že na pozemku označeném dle nového stavu údajů jako p. č. 2069/9 v k. ú. Řečkovice se na jeho severní části nachází stavba restaurační zahrádky s dřevěnou podestou ve vlastnictví třetí osoby. Prodávající prohlašuje, že s vlastníkem této stavby nemá uzavřený smluvní vztah k užívání pozemku, vlastník stavby je poplatníkem místního poplatku za umístění restaurační zahrádky.

2. Prodávající dále kupujícího upozorňuje, že dle aktuálního stavu katastru nemovitostí je k tíži pozemků p. č. 2053/1 a p. č. 3125/396, oba v k. ú. Řečkovice, zapsáno věcné břemeno chůze za účelem údržby a oprav teplovodní přípojky ve prospěch oprávněného Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno. Dále je k tíži pozemků p. č. 2053/2, p. č. 2069/2 a p. č. 3125/396, vše v k. ú. Řečkovice, zapsáno věcné břemeno vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení ve prospěch oprávněného České radiokomunikace, a.s., IČO: 24738875, se sídlem Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha 6.

3. Prodávající dále kupujícího upozorňuje, že na pozemcích p. č. 2053/1 a p. č. 3125/396, oba v k. ú. Řečkovice, se nachází teplovod v bezkanálovém uložení. Dále se na pozemcích p. č. 2069/1 a p. č. 2069/2, oba v k. ú. Řečkovice, nachází teplovod vedený v železobetonovém kanálu. Uvedené inženýrské sítě jsou ve vlastnictví a správě společnosti Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno. Z důvodu umístění uvedených inženýrských sítí vážne na zmíněných pozemcích zákonné věcné břemeno ve prospěch uvedené společnosti. Věcné břemeno bylo zřízeno dle zákona č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon) za účelem umístění, zřízení, strpění a provozování teplárenského zařízení distribuční soustavy a přístupu na pozemky k zajištění provozu a oprav teplárenského zařízení. Ve smyslu dříve platných právních předpisů nebylo toto věcné břemeno zapsáno do evidence nemovitostí. Dle § 98 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, zůstává toto věcné břemeno nedotčeno a kupující prohlašuje, že si je vědom jeho existence.

4. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem POZEMKŮ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k POZEMKŮM není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s nimi a že mimo omezení uvedená výše v tomto článku na nich dle vědomí prodávajícího nevážnou žádná faktická ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky či jakékoliv jiné právo třetí osoby.

5. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem POZEMKŮ, který vyplývá z prohlášení prodávajícího v této smlouvě a z příslušného listu vlastnictví, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá POZEMKY do svého vlastnictví. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoliv orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

B. Smlouva o zřízení služebnosti

Čl. V.

Obsah služebnosti

1. Kupující jako povinný ze služebnosti, prodávající jako první oprávněný ze služebnosti a vlastník kanalizační stoky DN 300 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu včetně jejího ochranného pásma, a BVK jako druhý oprávněný ze služebnosti a provozovatel kanalizační stoky DN 300 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu včetně jejího ochranného pásma, se touto smlouvou dohodli na zřízení

služebnosti tak, jak je uvedeno níže.

2. Služebnost se zřizuje k tíži částí pozemků označených dle nového stavu údajů jako p. č. 2053/1, p. č. 2053/5 a p. č. 2069/9, vše v k. ú. Řečkovice (dále jako „služebné pozemky“). Rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu.

3. Povinný ze služebnosti se zavazuje na služebných pozemcích respektovat ochranné pásmo kanalizační stoky DN 300 jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu (dále jen „inženýrská síť“), které je dle § 23 odst. 3 písm. a) a c) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí inženýrské sítě na každou stranu.

4. Jen s písemným souhlasem prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti je povinný ze služebnosti na služebných pozemcích v ochranném pásmu inženýrské sítě a ochranném území oprávněn:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti anebo které by mohly ohrozit její technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

5. Povinný ze služebnosti je povinen strpět umístění tabulek vyznačujících polohu inženýrské sítě.

6. První oprávněný ze služebnosti je oprávněn na služebných pozemcích mít a vést inženýrskou síť, provádět její prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy včetně stavebních za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je první oprávněný ze služebnosti oprávněn na služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebné pozemky povinnému ze služebnosti předem oznámit, místo inženýrské sítě označit a zabezpečit. V případě havárie je první oprávněný ze služebnosti oprávněn vstupovat a vjíždět na služebné pozemky bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebné pozemky oznámit povinnému ze služebnosti. Současně je první oprávněný ze služebnosti povinen uvést služebné pozemky na vlastní náklad do předchozího stavu a případně nahradit škodu způsobenou prováděním prací.

7. Druhý oprávněný ze služebnosti je oprávněn na služebných pozemcích provádět prohlídky a kontroly inženýrské sítě, udržovat a opravovat ji, to vše za účelem jejího provozování. Za tím účelem je druhý oprávněný ze služebnosti oprávněn na služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebné pozemky povinnému ze služebnosti předem oznámit, místo inženýrské sítě označit a zabezpečit. V případě havárie je druhý oprávněný ze služebnosti oprávněn vstupovat a vjíždět na služebné pozemky bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebné pozemky oznámit povinnému ze služebnosti. Současně je druhý oprávněný ze služebnosti povinen uvést služebné pozemky na vlastní náklad do předchozího stavu a případně nahradit škodu způsobenou prováděním prací.

Čl. VI.
Další ujednání o služebnosti

1. Smluvní strany se zřízením služebnosti za výše uvedených podmínek souhlasí.
2. První oprávněný ze služebnosti a druhý oprávněný ze služebnosti právo odpovídající služebnosti, tak jak je popsáno v této smlouvě, v plném rozsahu přijímají a povinný ze služebnosti se zavazuje výkon práv prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti vyplývajících z obsahu služebnosti umožnit a strpět.
3. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou a bezplatně. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti a na každého dalšího vlastníka služebných pozemků.
4. Právo odpovídající služebnosti se zřizuje jako právo věcné a vzniká vkladem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy.

C. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. VII.
Společná ustanovení

1. Smluvní strany shodně žádají, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy. Současně smluvní strany žádají, aby geometrický plán byl zapsán v celém rozsahu.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv. Nepodá-li prodávající návrh na vklad ani do 14 dní od uveřejnění této smlouvy v registru smluv, bude oprávněn podat návrh na vklad kupující.
3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující, a to na výzvu příslušného katastrálního úřadu.
4. Pokud katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu zamítne, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad, které byly důvodem přerušení řízení či zamítnutí návrhu. V případě zamítnutí návrhu se po odstranění vad prodávající zavazuje podat bez zbytečného odkladu nový návrh na vklad.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení obdrží BVK a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude přílohou návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující a BVK berou na vědomí, že smlouva bude dle uvedeného zákona uveřejněna. Prodávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že prodávající a BVK jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Prodávající, kupující a BVK tímto potvrzují, že byli v okamžiku získání osobních údajů seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje prodávající na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr. BVK poskytuje informace o zpracování osobních údajů na svých internetových stránkách www.bvk.cz a v sídle společnosti.
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.
7. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Nedílná součást smlouvy:

- geometrický plán číslo 3600-62/2025

Doložka

ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr statutárního města Brna prodat nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej a zřízení služebnosti byly schváleny Z9/29. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne 14.10.2025, bod č. 70.

V Brně dne 08.12.2025

V Praze dne 13.11.2025

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

Ing. Michal Vlach
zastupující při výkonu funkce
AVANT investiční společnost, a.s.
člena představenstva
Czech Investment Fund SICAV, a.s.

V Brně dne 25.11.2025

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

generální ředitel