



**Mgr. Petra HRACHY**

advokátka

se sídlem Cihlářská 19, 602 00 Brno

## **SMĚNNÁ SMLOUVA**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
mezi níže specifikovanými stranami:

**Město Šlapanice, IČO: 00282651**

se sídlem Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7, PSČ: 664 51

zast. Michaelou Trněnou, starostkou

číslo účtu [REDACTED]

jako první účastník na straně jedné (dále jen „první účastník“)

a

**Šlapanice invest, s.r.o., IČO: 28271769**

se sídlem Troubsko, Jihlavská 320/2, PSČ: 664 41

zast. Mgr. Radomírem Drápalem, jednatelem a Martinem Drápalem, jednatelem

číslo účtu [REDACTED]

jako druhý účastník na straně jedné (dále jen „druhý účastník“)

a

**Bela Property a.s., IČO: 06711413**

se sídlem Brno, Marešova 305/14, PSČ: 602 00

zast. Ing. Janem Swierkem, statutárním ředitelem

číslo účtu [REDACTED]

jako druhý účastník na straně jedné (dále jen „třetí účastník“)

*společně pro účely této smlouvy mohou být první účastník a druhý účastník a třetí účastník označováni společně jako účastníci (dále v textu jen „účastníci“) nebo obecně kterýkoliv z nich jako účastník (dále v textu jen „účastník“)*

v tomto znění:

I.

### **Společné prohlášení - preambule**

1.1 Účastníci této smlouvy projeví zájem uzavřít tuto smlouvu, jejímž účelem je zajištění scelení pozemků ve vlastnictví účastníků, které jsou územním plánem definovány pro bydlení a zajištění inženýrských sítí v lokalitě ulice Ponětovská, pro účely rozvoje bydlení ve městě Šlapanice.

1.2 Druhý a třetí účastník zbudují svým nákladem potřebnou infrastrukturu - komunikace, inženýrské sítě, i přeložky inženýrských sítí, a to včetně nápojných bodů na hranici pozemků, které dle směnné smlouvy nabývá první účastník, kapacitně dostačujících i pro případné pokračování výstavby domů určených k bydlení na pozemcích prvního účastníka parc. č. 2604/2, parc. č. 2604/4, parc. č. 2943/15, parc. č. 2943/70, parc. č. 2943/71, parc. č. 2943/72, vše v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice. Veškeré náklady na zbudování základní přípojné infrastruktury včetně nutných přeložek a přípojných bodů pro prvního účastníka se předpokládají ve výši nejméně 7 449 400,00 Kč bez DPH. Komunikace a zbudované inženýrské sítě budou po dokončení a kolaudaci bezúplatně předány do majetku obce, resp. oprávněným provozovatelům v dané lokalitě; druhý a třetí účastník ponесou záruku za jakost zbudovaných komunikací a inženýrských sítí. Při případné výstavbě rodinných domů v dané lokalitě se druhý a třetí účastník důsledně zavazují dbát veškerých regulativů dle platného územního plánu a postupovat s cílem vytvořit funkční a hodnotný urbanistický celek s kompozicí vhodnou pro dané místo. Povinnosti druhého a třetího účastníka s tím spojené jsou blíže specifikovány v dnešního dne samostatně uzavřené smlouvě mezi týmiž účastníky - smlouvě o zbudování infrastruktury v lokalitě ulice Ponětovská.

1.3 Druhý a třetí účastník prohlašují, že jejich záměrem je realizace výstavby domů k bydlení na pozemcích, které na základě této směnné smlouvy nabydou do vlastnictví, včetně zbudování potřebné infrastruktury, popsané blíže v čl. I odst. 1.2 této smlouvy, a tímto vylučují, že by jejich záměrem bylo spekulativní nabytí pozemků a jejich následný prodej třetí osobě.

1.4 Druhý a třetí účastník se zavazují nemovitosti, se kterými budou jednotlivé zbudované domy tvořit funkční celky, případně jednotlivé zasíťované pozemky, určené pro výstavbu domů k bydlení, přednostně nabídnout ke koupi občanům města Šlapanice. Nabídku prodeje se zavazuje prodávající případným zájemcům z řad občanů města Šlapanice učinit prostřednictvím žádosti o zveřejnění na úřední desce města Šlapanice. Nebude-li ve lhůtě do 60 dnů ode dne odeslání žádosti o zveřejnění nabídky uzavřena rezervační smlouva/budoucí kupní smlouva/kupní smlouva se zájemcem z řad občanů města Šlapanice, lze vlastnické právo převést bez jakéhokoliv omezení.

## II.

### Vymezení předmětu směny

2.1 První účastník prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov, na listu vlastnictví 10001 pro kat. území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno - venkov jako pozemek parc. č. 2943/69 o výměře 22.648 m<sup>2</sup> (dále jen také jen „nemovitost 1“).

2.2 Druhý účastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov, na listu vlastnictví 4409 pro kat. území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno - venkov jako pozemek parc. č. 2604/2 o výměře 79 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 2604/4 o výměře 144 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 2943/15 o výměře 2.853 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 2943/70 o výměře 7.333 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 2943/71 o výměře 4.226 m<sup>2</sup> (dále také jen „nemovitosti 2“).

2.3 Třetí účastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - venkov, na listu vlastnictví 4355 pro kat. území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, okres Brno - venkov jako pozemek parc. č. 2943/72 o výměře 2.563 m<sup>2</sup> (dále také jen „nemovitost 3“).

*Dále všechny nemovitosti uvedené v tomto článku II., odstavci 2.1 a 2.2 a 2.3 této smlouvy mohou být také označovány společně jako „nemovitosti“.*

### III.

#### **Směna nemovitostí**

3.1 Účastníci této smlouvy se dohodli na vzájemné směně nemovitostí uvedených v článku II. této smlouvy takto:

První účastník touto směnou převádí druhému účastníkovi podíl o velikosti 14635/17198 na nemovitosti 1 specifikované v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými.

Druhý účastník výměnou za tento předmět směny převádí prvnímu účastníkovi nemovitosti 2 specifikované v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s těmito nemovitostmi spojenými.

První účastník touto směnou převádí třetímu účastníkovi podíl o velikosti 2563/17198 na nemovitosti 1 specifikované v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými.

Třetí účastník výměnou za tento předmět směny převádí prvnímu účastníkovi nemovitost 3 specifikovanou v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi s touto nemovitostí spojenými.

### IV.

#### **Prohlášení účastníků**

4.1 První účastník prohlašuje, že nemovitosti 2 a nemovitost 3 se všemi součástmi a příslušenstvím do svého vlastnictví přijímá.

4.2 Druhý účastník prohlašuje, že podíl o velikosti 14635/17198 na nemovitosti 1 se všemi součástmi a příslušenstvím do svého vlastnictví přijímá.

4.3 Třetí účastník prohlašuje, že podíl o velikosti 2563/17198 na nemovitosti 1 se všemi součástmi a příslušenstvím do svého vlastnictví přijímá.

### V.

#### **Úplata za směnu nemovitostí**

5.1 Účastníci prohlašují, že hodnota vzájemně směňovaných nemovitostí podle této smlouvy byla stanovena znaleckým posudkem č. 49/4901/2019 ze dne 28.05.2019

zpracovaným Ing. Jaromírem Šafaříkem a prohlašují, že směna nemovitostí podle této smlouvy je úplatná.

5.2 Účastníci se dohodli, že druhý a třetí účastník jsou povinni uhradit prvnímu účastníkovi na dorovnání hodnoty předmětů směny, za rozdíl ve směňovaných výměrách nemovitostí, částku ve výši 11.268.260,- Kč bez DPH (slovy: jedenáctmilionůdvěstěšedesátstisícdvěstěšedesát korun českých) – dále jen „úplata“. Po vzájemné dohodě účastníků se druhý a třetí účastník zavazují společně a nerozdílně zaplatit sjednanou úplatu z vlastních zdrojů bezhotovostním převodem na účet prvního účastníka vedený u [REDAKCE] nejpozději do patnácti pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy.

5.3 Pro případ prodlení druhého a třetího účastníka se zaplacením úplaty nebo její části o více než 15 dnů sjednávají si účastníci rozvazovací podmínku této smlouvy, kdy tato zaniká ke dni následujícímu po uplynutí 15 dnů ode dne, kdy měla být úplata uhrazena. Dále si účastníci pro případ prodlení druhého a třetího účastníka se zaplacením úplaty sjednávají povinnost druhého a třetího účastníka uhradit společně a nerozdílně prvnímu účastníkovi smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pětsettisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty. Rozvazovací podmínka této smlouvy nemá vliv na nárok na smluvní pokutu. Se způsobem a dobou zaplacení úplaty vyslovují účastníci svůj výslovný souhlas.

## VI.

### **Další prohlášení účastníků**

6.1 První účastník prohlašuje, že na nemovitosti 1 neváznou žádná zástavní práva, budoucí zástavní práva, podzástavní práva, práva stavby, zákaz zatížení, zákaz zcizení, budoucí výměnky, správy svěřenského fondu, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva lepšího kupce, žádná věcná břemena a práva odpovídající věcným břemenům, neváznou ani nesouvisí žádná jiná práva třetích osob, žádné jiné právní povinnosti či jiná omezení, a neváznou ani jiné zjevné či skryté vady, vady právní či faktické, a nejsou uzavřeny žádné smlouvy o budoucí smlouvě, kupní smlouvy nebo jiné smlouvy, jejichž předmětem by byl převod předmětu směny, neváznou žádné dluhy, jiné závazky nebo jiné právní povinnosti vlastníka předmětu směny, které by jakýmkoli způsobem omezovaly či ztížily výkon vlastnického práva a/nebo jakkoli snižovaly hodnotu předmětu směny (např. zákonná předkupní práva, smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.), a není mu nic známo o skutečnostech, které by umožnily jejich vznik, bez ohledu na skutečnost, zda jsou taková práva či povinnosti zapsány v katastru nemovitostí, vše s výjimkou, že se předmět směny či jeho části nachází v památkové zóně Slavkovské bojiště a dále je pronajímán společností BONAGRO, a.s., IČO: 49976524 na základě nájemní smlouvy ev.č. NS-2013-38. První účastník prohlašuje, že k předmětu směny není sjednána žádná jiná smlouva zakládající právo třetí osoby předmět směny nebo jeho část užívat či požívat, a že tento není dán ani fakticky do užívání jiné osobě. První účastník dále prohlašuje, že nezatajil žádné další skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k finančním či jiným nárokům třetích osob a které by souvisely s povinnostmi či závazky, které by vznikly před datem uzavření této smlouvy.

6.2 Druhý účastník prohlašuje, že na nemovitostech 2 neváznou žádná zástavní práva, budoucí zástavní práva, podzástavní práva, práva stavby, zákaz zatížení, zákaz zcizení,

budoucí výměnky, správy svěřenského fondu, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva lepšího kupce, žádná věcná břemena a práva odpovídající věcným břemenům, nevážnou ani nesouvisí žádná jiná práva třetích osob, žádné jiné právní povinnosti či jiná omezení, a nevážnou ani jiné zjevné či skryté vady, vady právní či faktické, a nejsou uzavřeny žádné smlouvy o budoucí smlouvě, kupní smlouvy nebo jiné smlouvy, jejichž předmětem by byl převod předmětu směny, nevážnou žádné dluhy, jiné závazky nebo jiné právní povinnosti vlastníka předmětu směny, které by jakýmkoli způsobem omezovaly či ztížily výkon vlastnického práva a/nebo jakkoli snižovaly hodnotu předmětu směny (např. zákonná předkupní práva, smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.), a není mu nic známo o skutečnostech, které by umožnily jejich vznik, bez ohledu na skutečnost, zda jsou taková práva či povinnosti zapsány v katastru nemovitostí, vše s výjimkou, že se předmět směny či jeho části nachází v památkové zóně Slavkovské bojiště. Druhý účastník prohlašuje, že k předmětu směny není sjednáno žádné právo nájemní či pachtovní smlouva nebo jiná smlouva zakládající právo třetí osoby předmět směny nebo jeho část užívat či požívat, a že tento není dán ani fakticky do užívání jiné osobě. Druhý účastník dále prohlašuje, že nezatajil žádné další skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k finančním či jiným nárokům třetích osob a které by souvisely s povinnostmi či závazky, které by vznikly před datem uzavření této smlouvy.

6.3 Třetí účastník prohlašuje, že na nemovitosti 3 nevážnou žádná zástavní práva, budoucí zástavní práva, podzástavní práva, práva stavby, zákaz zatížení, zákaz zcizení, budoucí výměnky, správy svěřenského fondu, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva lepšího kupce, žádná věcná břemena a práva odpovídající věcným břemenům, nevážnou ani nesouvisí žádná jiná práva třetích osob, žádné jiné právní povinnosti či jiná omezení, a nevážnou ani jiné zjevné či skryté vady, vady právní či faktické, a nejsou uzavřeny žádné smlouvy o budoucí smlouvě, kupní smlouvy nebo jiné smlouvy, jejichž předmětem by byl převod předmětu směny, nevážnou žádné dluhy, jiné závazky nebo jiné právní povinnosti vlastníka předmětu směny, které by jakýmkoli způsobem omezovaly či ztížily výkon vlastnického práva a/nebo jakkoli snižovaly hodnotu předmětu směny (např. zákonná předkupní práva, smluvní předkupní práva, restituční nároky, aj.), a není mu nic známo o skutečnostech, které by umožnily jejich vznik, bez ohledu na skutečnost, zda jsou taková práva či povinnosti zapsány v katastru nemovitostí, vše s výjimkou, že se předmět směny či jeho části nachází v památkové zóně Slavkovské bojiště. Třetí účastník prohlašuje, že k předmětu směny není sjednáno žádné právo nájemní či pachtovní smlouva nebo jiná smlouva zakládající právo třetí osoby předmět směny nebo jeho část užívat či požívat, a že tento není dán ani fakticky do užívání jiné osobě. Třetí účastník dále prohlašuje, že nezatajil žádné další skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k finančním či jiným nárokům třetích osob a které by souvisely s povinnostmi či závazky, které by vznikly před datem uzavření této smlouvy.

6.4 Účastníci prohlašují, že nejsou insolventní, resp. předlužení, a ani jim nehrozí úpadek. Taktéž prohlašují, že na jejich majetek není veden výkon rozhodnutí, resp. exekuce, ani jim nejsou známy žádné jiné okolnosti, na základě nichž by došlo k jejich nařízením.

6.5 Účastníci této smlouvy současně prohlašují, že se vzájemně seznámili se současným faktickým a právním stavem předmětů směny dle této smlouvy a prohlašují, že je jim současný faktický a právní stav nemovitostí znám, a že je v tomto stavu přijímají.

## VII.

Vlastnictví k předmětům směny podle této smlouvy se všemi právy a povinnostmi nabudou účastníci vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Ode dne podpisu této smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy jsou účastníci vázáni projevem své vůle v této smlouvě obsaženými. Návrh na vklad směny vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje nejpozději do pěti pracovních dnů od dne zaplacení úplaty podle odst. 5.2 této smlouvy podat první účastník.

## VIII.

8.1 Smluvní strany se dohodly, že náklady související s vyřízením konkrétní právní záležitosti, zejména se sepsáním této směnné smlouvy, navazujícího návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, zaplatí první účastník a správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí zaplatí druhý účastník.

8.2 Poplatníky daně z nabytí nemovitých věcí jsou všichni účastníci smlouvy v souladu se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je povinen podat každý z účastníků v zákonné lhůtě k příslušnému finančnímu úřadu. Podle ustan. § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., je první účastník osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí.

## IX.

### **Závěrečná ustanovení**

9.1 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý účastník a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků bude doručeno spolu s návrhem na vklad dle této smlouvy Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálnímu pracovišti Brno-venkov.

9.2 V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy bude neplatné, nezákonné či nevynutitelné, ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Smluvní strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem.

9.3 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě dohody smluvních stran písemnou formou na listině.

9.4 Účastníci výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

9.5 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Města Šlapanice č. 3/6/ZM/2019 dne 18.09.2019. Záměr na směnu nemovitostí podle této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce města Šlapanice od 28.06.2019 do 29.07.2019 .

9.6 Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze stran, a na důkaz toho připojují své podpisy.

v Šlapanicích dne 30.9.2019

První účastník:



**MĚSTO ŠLAPANICE**  
Masarykovo náměstí 100/7  
664 51 Šlapanice

Mě  
Mě

Druhý účastník:




\_\_\_\_\_  
s.r.o.  
Ing. Radomír Drápal, jednatel



\_\_\_\_\_  
Martin Drápal, jednatel

Třetí účastník:



\_\_\_\_\_  
Ing. Jan Švrták, statutární ředitel