

## Kupní smlouva, smlouva o zřízení služebnosti, smlouva o smlouvě budoucí kupní

uzavřená podle ust. § 1257 a násl. a ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

### Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 828/25, 638 00 Brno  
zastoupená: JUDr. Robertem Kerndlem, předsedou představenstva  
Janem Šmídkem, místopředsedou představenstva

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 786  
IČ: 463 47 534  
DIČ: CZ46347534  
Bankovní spojení: KB Brno – město  
Číslo účtu: 32606 – 621/0100

(dále jako „prodávající“, „oprávněný“ nebo „TB, a.s.“)

a

### MORENDA INVEST, s.r.o.

se sídlem: Atriová 444/35, Ivanovice, 621 00 Brno  
zastoupená: Bronislavem Křížem, jednatelem  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 62143  
IČ: 28337107  
DIČ: CZ28337107

(dále jako „kupující“, „povinný“ nebo „MORENDA“)

## ČÁST I – KUPNÍ SMLOUVA

### I. Smluvní strany

1. Proávajícím je obchodní společnost Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534, se sídlem Okružní 25, 638 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 786.
2. Kupujícím je obchodní společnost MORENDA INVEST, s.r.o., IČ: 28337107, se sídlem Atriová 444/35, Ivanovice, 621 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 62143.
3. Smluvní strany uzavírají současně s touto kupní smlouvou smlouvu o smlouvě budoucí kupní na dodávku tepelné energie od společnosti Teplárny Brno, a.s. do objektu Renčova 17a na dobu určitou 15 let.

### II. Předmět převodu

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
  - a. pozemku p.č. 225/49 o výměře 337 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 2007, adresa Renčova 17a, stavba technického vybavení,
  - b. pozemku p.č. 225/93 o výměře 24 m<sup>2</sup>, ostatní plocha,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3458, pro k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „předmět převodu“).

2. Prodávající prohlašuje, že v nemovitosti specifikované v odstavci 1 písm. a) tohoto článku se nachází technologie plynové kotelny, která slouží pro dodávku tepla pro okolní domy. Technická specifikace zařízení plynové kotelny je přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prodávající a kupující se dohodli, že předmětem prodeje není plynová kotelná specifikovaná v odstavci 2 tohoto článku. Předmětem prodeje nejsou ani rozvody studené vody, které slouží pro dodávku vody do sousedních objektů, tepelné rozvody nacházející se v budově Renčova 17a, ani topné kanály, které se nachází v sousedních pozemcích.

### III. Výhrada vlastnického práva k zařízení

1. Prodávající tímto prohlašuje, že je vlastníkem zařízení plynové kotelny specifikované v čl. II odst. 2 této smlouvy a plynová kotelná tak není v souladu s § 508 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, součástí nemovitosti.
2. Kupující souhlasí s výhradou vlastnictví prodávajícího k zařízení plynové kotelny dle tohoto článku.

### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Prodávající touto kupní smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětu převodu specifikovanému v čl. II odst. 1 této kupní smlouvy.
2. Kupující předmět převodu specifikovaný v čl. II odst. 1 této kupní smlouvy, ve stavu, v jakém se nachází, kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

### V. Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout potřebné úsilí a součinnost k naplnění účelu této kupní smlouvy a nečinit žádné kroky jdoucí proti tomuto účelu. Smluvní strany jsou povinny vykládat veškerá ustanovení této kupní smlouvy tak, aby byl naplněn účel této kupní smlouvy.
2. Smluvní strany tímto prohlašují, že jsou oprávněny tuto kupní smlouvu uzavřít, že jim není známo, že by uzavřením této kupní smlouvy došlo k jakémukoliv porušení zákonných předpisů či jiných norem. Současně si jsou smluvní strany vědomy veškerých následků, tj. práv a povinností, plynoucích pro ně z této kupní smlouvy a prohlašují, že jsou schopny jim řádně a včas dostát. Uzavřením této kupní smlouvy tak smluvním stranám vznikají platná a vymahatelná práva a povinnosti.
3. Prodávající prohlašuje, že jako výlučný vlastník je oprávněn předmět převodu zcizovat nebo s ním jinak nakládat.

### VI. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně v celkové výši 5.600.000,- Kč (slovy: pět milionů šest set tisíc korun českých), která byla kupujícím uhrazena dle odstavce 2 a 3 tohoto článku.

2. Kupující složil dne 28. 11. 2019 zálohu na úhradu kupní ceny nemovitosti ve výši 248.600,- Kč, na bankovní účet prodávajícího č.ú.: 194424126/0300. Smluvní strany se dohodly, že tato záloha se započítává na kupní cenu nemovitosti.
3. Zbývající část kupní ceny ve výši 5.351.400,- Kč kupující uhradil před podpisem této kupní smlouvy na bankovní účet prodávajícího č.ú.: 32606621/0100 vedený u KB Brno – město.

### VII. Odevzdání předmětu převodu

1. Prodávající se zavazuje odevzdat předmět převodu kupujícímu nejpozději do sedmi kalendářních dnů po provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této kupní smlouvy.
2. Pro případ, že se smluvní strany nesejdou a předmět převodu si nepředají dle výše uvedeného, má se za to, že předmět převodu byl prodávajícím odevzdán kupujícímu a kupující převzat osmým dnem ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Prodávající je povinen společně s odevzdáním předmětu převodu předat kupujícímu veškeré podklady, které se týkají předmětu převodu a kterými prodávající disponuje, a současně upozornit na veškeré podstatné informace týkající se užívání předmětu převodu.
4. Okamžikem odevzdání předmětu převodu kupujícímu přecházejí veškerá užívací práva a nebezpečí škody k předmětu převodu na kupujícího. Stejně tak nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu přechází z prodávajícího na kupujícího okamžikem odevzdání předmětu převodu kupujícímu.
5. O odevzdání a převzetí předmětu převodu strany sepiší a oboustranně podepíší zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel energií, počty předaných klíčů apod. Prodávající předá kupujícímu rovněž veškerou dostupnou stavebně technickou dokumentaci týkající se předmětu převodu. Prodávající poskytne nezbytnou součinnost při přepisu energií apod. na kupujícího.
6. Kupující je povinen ode dne převzetí předmětu převodu platit veškeré úhrady s jeho užíváním spojené. Do dne odevzdání a převzetí platí veškeré úhrady s užíváním předmětu převodu spojené strana prodávající.

### VIII. Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že mu je znám faktický i právní stav předmětu převodu ke dni uzavření této kupní smlouvy, že měl možnost se s ním seznámit a také se s ním seznámil.
2. Kupující prohlašuje, že nabývá předmět převodu specifikovaný v čl. II této kupní smlouvy, a to s vědomím, že technologie plynové kotelný, tepelné rozvody ani topné kanály nejsou předmětem převodu.

### IX. Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné závazky a práva ve prospěch třetích osob, vyjma služebnosti vztahující se k pozemku p.č. 225/93 v k.ú. Řečkovice, a to věcné břemeno vedení - vodovodní přípojky dle čl. IV. smlouvy o zřízení věcného břemene v rozsahu GP č. 2172-137/2012 ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

2. Kupující bere na vědomí, že prodávající jako pronajímatel uzavřel tyto nájemní smlouvy na pronájem části objektu Renčova 17a:
  - a. Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. D/17/251 ze dne 28. 4. 2017 se Stanislavem Málkem jako nájemcem pro účely užívání části budovy Renčova 17a jako skladové prostory;
  - b. Nájemní smlouvu č. T/99/014 ze dne 8. 7. 1999 s Jiřím Černým jako nájemcem pro účely užívání části budovy Renčova 17a jako čalounickou dílnu a sklad;
  - c. Nájemní smlouvu č. D/10/394 ze dne 14. 7. 2010 s Renčova 19, bytové družstvo, SVJ Renčova 21 a SVJ Renčova 23 jako nájemcem pro účely užívání části budovy Renčova 17a pro umístění kontejnerů pro domovní odpad.
3. Proávající se zavazuje, že ode dne uzavření této kupní smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob k předmětu převodu žádná práva a ani jinak předmět převodu nezatíží, zejména jej nezczízí, neomezí nikterak své vlastnické právo, nezřídí nájem a ani nezhorší faktický či právní stav předmětu převodu.
4. V případě, že se některé z prohlášení prodávajícího ukáže být nepravdivé nebo prodávající nesplní řádně a včas své povinnosti dle této kupní smlouvy, vzniká kupujícímu právo odstoupit od této kupní smlouvy s účinky od počátku a současně nárok na náhradu škody v plné výši. Proávající je v takovém případě povinen vrátit již uhrazenou kupní cenu kupujícímu do 10 dnů ode dne právních účinků odstoupení, kdy odstoupením od této kupní smlouvy se tato povinnost prodávajícího neruší.
5. Proávající prohlašuje a svým podpisem této kupní smlouvy stvrzuje, že při podpisu této kupní smlouvy předal kupujícímu tzv. průkaz energetické náročnosti budovy, jak vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Kupující svým podpisem této kupní smlouvy předání průkazu energetické náročnosti budovy stvrzuje.

## ČÁST 2 – SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

### I. Úvodní ustanovení

1. Povinný prohlašuje, že na základě této smlouvy nabude vlastnické právo k pozemku p.č. 225/49, jehož součástí je budova č.p. 2007, zapsaného na LV č. 3458, k.ú. Řečkovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „nemovitost“).
2. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem zařízení plynové kotelny, která je umístěna ve výše uvedené nemovitosti (dále jen „plynová kotelna“). Technická specifikace zařízení plynové kotelny je přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Půdorys se zakreslením umístění plynové kotelny je přílohou č. 2 této smlouvy.

### II. Předmět služebnosti

1. Povinný zřizuje touto smlouvou ve prospěch oprávněného jako vlastníka plynové kotelny služebnost dle ust. § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, k nemovitosti v rozsahu vymezeném touto smlouvou.
2. Služebnost specifikovaná v čl. II odst. 1 této smlouvy spočívá zejména v oprávnění:
  - umístit, mít, provozovat a udržovat plynovou kotelnu v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, konkrétně v prostorech vyznačených v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy,

- zajišťovat odstraňování poruch na plynové kotelně,
- provádět na plynové kotelně úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti,
- vstupovat do budovy za účelem umístění, provozu, údržby a oprav plynové kotelny po nezbytně nutnou dobu a v nutném rozsahu.

### III. Práva a povinnosti

1. Oprávněný právo služebnosti dle čl. II této smlouvy přijímá a povinný se zavazuje toto právo trpět a umožnit oprávněnému výkon jeho práv.
2. Oprávněný se zavazuje při výkonu svých práv dle této smlouvy co nejvíce šetřit práva povinného.
3. Povinný je povinen umožnit oprávněnému za účelem výkonu oprávnění uvedených v čl. II odst. 1 této smlouvy vstup do budovy specifikovaného v čl. I této smlouvy a přístup k plynové kotelně i bez předchozího projednání, a to v kteroukoliv denní i noční dobu.
4. Oprávněný se zavazuje hradit náklady spojené s údržbou prostor, ve kterých je plynová kotelná umístěna. V případě vzniku škody na nemovitosti při činnosti oprávněného dle této smlouvy je oprávněný povinen nahradit povinnému škodu dle obecně závazných právních předpisů účinných v době vzniku škody.
5. Povinný se zavazuje, že nebude zřizovat žádné překážky ani jinak bránit oprávněnému ve výkonu jeho práv dle této smlouvy. Povinný se dále zavazuje udržovat budovu v odpovídajícím stavu tak, aby nedošlo k ohrožení plynové kotelny.
6. Náklady na zachování a opravy budovy nese povinný.

### IV. Náhrada za zřízení služebnosti

1. Služebnost se zřizuje úplatně, a to za jednorázovou náhradu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) včetně DPH.
2. Jednorázová náhrada za zřízení služebnosti bude oprávněným uhrazena povinnému na základě faktury – daňového dokladu vystavené povinným se splatností 21 dnů od jejího doručení oprávněnému. Faktura – daňový doklad bude povinným vystavena nejdříve ke dni, kdy mu bylo doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu služebnosti do katastru nemovitostí.
3. V případě prodlení se zaplacením jednorázové náhrady za zřízení služebnosti oproti dohodnutému termínu zaplatí oprávněný na účet povinného úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

### V. Doba trvání a přechod práv a povinností z této smlouvy

1. Právo služebnosti dle čl. II dle této smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká v případech stanovených zákonem.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.

## ČÁST 3 – SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

### I. Úvodní ustanovení

1. MORENDA prohlašuje, že v budoucnu provede rekonstrukci budovy Renčova 17a (č.p. 2007) nebo na pozemku p.č. 225/49 v k.ú. Řečkovice postaví novou budovu, nejpozději však do 3 let ode dne podpisu této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. MORENDA se zavazuje, že při činnosti dle čl. I odst. 1 neohrozí či neomezí provoz plynové kotelny ve vlastnictví TB, a.s. MORENDA a TB, a.s. se zavazují specifikovat a vzájemně dohodnout podmínky provozu plynové kotelny během výstavby. MORENDA se zavazuje předložit TB, a.s. nejméně 3 měsíce před plánovaným zahájením dané činnosti plány rekonstrukce či výstavby a podrobný harmonogram prací tak, aby TB, a.s. se mohly k plánovaným pracím vyjádřit.
3. MORENDA není oprávněna zahájit práce na rekonstrukci či výstavbě nové budovy bez písemného souhlasu TB, a.s. s umístěním a řešením nebytové jednotky, v níž je či bude umístěna plynová kotelná a která má být následně na základě kupní smlouvy převedena do vlastnictví TB, a.s.

### II. Předmět smlouvy

1. MORENDA se zavazuje, že v rámci rekonstrukce budovy Renčova 17a nebo výstavby nové budovy vybuduje v souladu s požadavky TB, a.s. samostatnou nebytovou jednotku, ve které se bude nacházet technologie plynové kotelny ve vlastnictví TB, a.s.
2. Plynová kotelná bude umístěna dle ČSN 070703 v samostatné místnosti, se samostatným vstupem z venkovního prostoru, technologie bude mít samostatné přípojky energií včetně měření – voda, elektro, plyn. Bude zajištěn přístup ke komínům.
3. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít po ukončení rekonstrukce budovy Renčova 17a nebo výstavby nové budovy a po vyzvání kterékoliv smluvní strany v ujednané lhůtě kupní smlouvu, která bude obsahovat níže uvedené náležitosti. Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 6 měsíců od doručení výzvy k uzavření smlouvy druhé smluvní straně:

### Kupní smlouvu o převodu nebytové jednotky

Kupní smlouva o převodu nebytové jednotky bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

#### 1. Smluvní strany:

Prodávající: MORENDA INVEST, s.r.o.  
Kupující: Teplárny Brno, a. s.

#### 2. Předmět smlouvy:

Prodej nebytové jednotky, ve které bude umístěna technologie plynové kotelny TB, a.s. Přesná podoba nebytové jednotky bude dojednána mezi TB, a.s. a MORENDOU před realizací rekonstrukce budovy nebo výstavby nové budovy.

**3. Kupní cena:**

Kupní cena ve výši 1.000,- Kč bez DPH. Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

**4. Postoupení práv a převzetí závazků:**

V případě změny vlastnictví objektu Renčova 17a se zavazuje MORENDA převést závazky z této smlouvy na nabyvatele objektu.

**ČÁST 4 – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni, kdy bude pod její text připojen poslední úředně ověřený podpis jednoho z účastníků smlouvy.
2. Kupující nabude vlastnické právo k nemovitosti dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, když účinky vkladu vznikají ke dni podání návrhu na vklad.
3. Kupující je povinen uhradit daň z nabytí nemovitých věcí a náklady spojené s provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Návrh na vklad vlastnického práva, práva služebnosti a návrh na zápis výhrady vlastnictví k zařízení podá u příslušného katastrálního úřadu prodávající.
5. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu v souvislosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva, práva služebnosti a návrhu na zápis výhrady vlastnictví k zařízení do katastru nemovitostí potřebnou součinnost.
6. Kupující tímto uděluje prodávajícímu plnou moc k podání návrhu na vklad vlastnického práva, práva služebnosti a návrhu na zápis výhrady vlastnictví k zařízení do katastru nemovitostí a ke všem dalším úkonům spojeným s katastrálním řízením. Proávající tuto plnou moc přijímá.
7. Tato smlouva byla sepsána ve třech stejnopisech. Po jednom vyhotovení obdrží prodávající a kupující a jedno vyhotovení se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na katastrální úřad.
8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, neúčinným či nevymahatelným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení za ustanovení jiné, které odpovídá účelu této smlouvy a účelu ustanovení neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému.
9. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Technická specifikace zařízení plynové kotelny

Příloha č. 2 - Půdorys se zakreslením umístění plynové kotelny

V Brně dne 24-02-2020

V Brně dne 04.02. 2020

Prodávající:

 **TEPLÁRNY BRNO**  
Teplárny p  
Brno



JUDr. Robert Kemr  
předseda představenstva



Jan Šmudek  
místopředseda představenstva

Kupující:



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 62100-0092-0053  
Podle ověřovací knihy pošty: Brno21  
Vlastnoručně podepsal: [redacted]

Datum a místo narození: [redacted]

Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz [redacted]


Brno21 dne 04.02.2020  
[redacted]



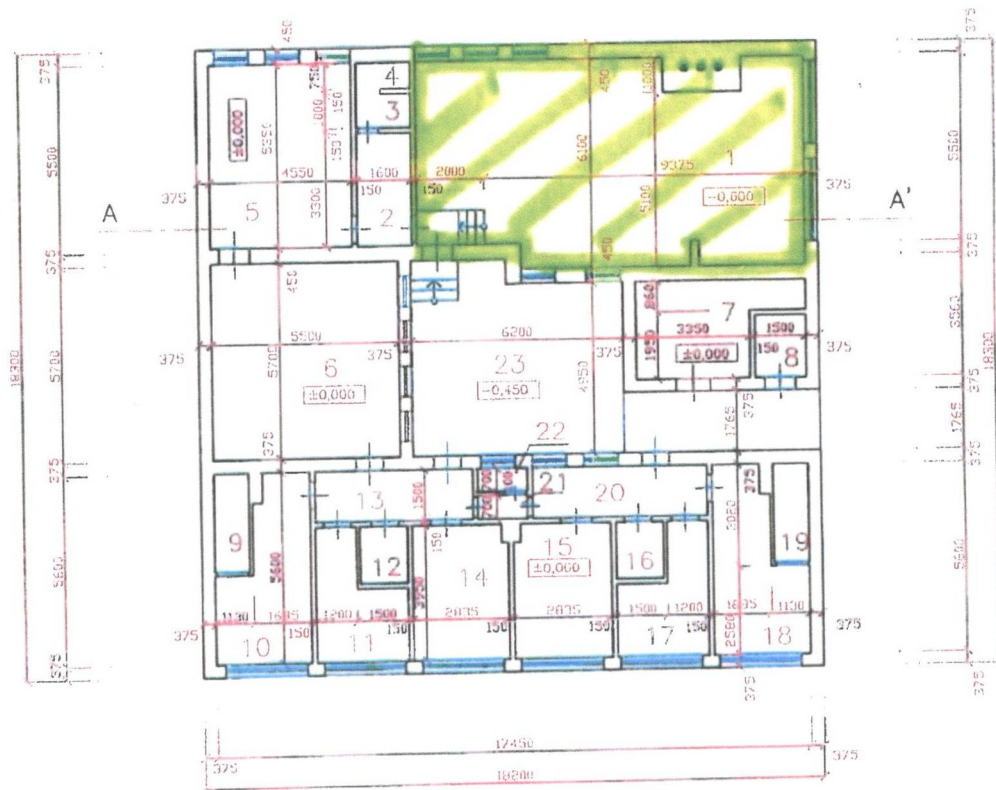
**Příloha č. 1 - Technická specifikace zařízení plynové kotelny Renčova 17a**

Kotelna je samostatná místnost se vstupem z podesty od místnosti obsluhy a z venkovního prostoru, dveře jsou otevíratelné ven z kotelny. Celkový instalovaný výkon kotelny je 872 kW, soustava UT je navržena s nuceným oběhem a teplotním spádem 90/70°C, v létě 70/50°C. Kotelna je provozována automaticky s občasnou obsluhou.

Instalované spotřebiče:

Název:	plynový kotel	plynový kotel	plynový kotel	plynový kotel
Označení:				
Výrobce:				
Typ:				
Výrobní číslo:				
Rok výroby:				
Jmenovitý výkon tepelný:				
Jmenovitý výkon elektrický:	0	0	0	0

PŮDORYS I.NP:  
MĚŘITKO 1:200



Příloha č. 2 - PŮDORYS SE ZAKREŠLENÝM UHŘEŠTĚM BYDLOVÉ KOTELNY