číslo smlouvy: 6320173836

kupní SMLOUVA,

Smlouva o zřízení předkupního práva,

Smlouva o zřízení zástavního práva

a SMLOUVA o zákazu zcizení a zatížení

uzavřená mezi těmito smluvními stranami

1. Statutární město Brno

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

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 111422222/0800

v.s.: 6320173836

(dále jako „Prodávající“) na straně jedné

2. CTPark Brno II, spol. s r.o.

se sídlem Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec

zastoupená jednatelem Remonem Leonardem Vosem

IČO: 281 31 754

DIČ: CZ28131754

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. účtu: 115-8459420267/0100

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,

oddíl C, vložka 19085

(dále jako „Kupující“) na straně druhé

3. CTP Invest, spol. s r.o.

se sídlem Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec

zastoupená jednatelem Remonem Leonardem Vosem

IČO: 261 66 453

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

č. účtu: 5040013183/5500

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,

oddíl C, vložka 15647

(dále jako „Zástavce“) na straně třetí

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

* 1. Tato smlouva navazuje na Nájemní smlouvu a smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy s předkupním právem k pozemkům plochy 2.2.A, 2.2.B v k. ú. Černovice, obec Brno za účelem výstavby a následného provozování Průmyslových objektů, č. 0063101704107, ze dne 22. 10. 2010, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2011, Dodatku č. 2 ze dne 3. 4. 2012, Dodatku č. 3 ze dne 28. 6. 2012, Dodatku č. 4 ze dne 21. 10. 2015, Dodatku č. 5 ze dne 17. 4. 2018 a Dodatku č. 6 ze dne 17. 4. 2018 uzavřenou mezi smluvními stranami /dále jen „SMLOUVA“/. Uzavřením této smlouvy smluvní strany plní své závazky, jak je přijaly v uvedené SMLOUVĚ.

SMLOUVA ve znění dodatků byla uzavřena mezi statutárním městem Brnem, tj. Prodávajícím dle této smlouvy, a společností CTP Invest, spol. s r.o. jako Rozvojovou společností (IČO: 261 66 453) a společností CTP Property X, spol. s r.o. jako Rozvojovou společností č. 2. (IČO: 281 31 754).

Kupující prohlašuje a Prodávající bere na vědomí, že na základě korporátních změn v roce 2019 došlo ke změně označení obchodní firmy a že je tak původní označení CTP Property X, spol. s r.o. nyní změněno na označení CTPark Brno II, spol. s r.o. (IČO: 281 31 754) jako společnost Kupující dle této smlouvy. Ostatní údaje v obchodním rejstříku jsou bez zásadních změn.

1.2 Kupující výslovně prohlašuje, že na pozemcích v k. ú. Černovice vybudoval Průmyslové objekty v souladu se SMLOUVOU a rozhodnutími Odboru výstavby a územního plánování Městské části Úřadu MČ Brno-Černovice takto:

a/ Průmyslový objekt F1

Jedná se o stavbu pro výrobu a skladování č.p. 1278 na pozemku p. č. 2828/92 zapsanou na LV č. 3221 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Černovice, obec Brno, jako majetek ve vlastnictví Kupujícího.

Dle výslovného prohlášení Kupujícího jeho výrobní plocha činí 14.000 m2 a jeho výstavba byla dokončena 23. 10. 2018.

Základní rozhodnutí ke stavbě nazvané „CTPark Brno, fáze II, objekt F1“:

- stavební povolení č.j. MCBCER/02331/15/SU/COU ze dne 23. 9. 2015, PM 20. 10. 2015,

- kolaudační souhlas s užíváním stavby, č.j. MCBCER/03575/18/SU/COU ze dne 23. 10. 2018, PM dne 24. 10. 2018.

Dílčí rozhodnutí ke stavbě:

- změna stavby před dokončením byla povolena společným územním rozhodnutím a stavebním povolením, č. j. MCBCER/03217/17/SU/COU ze dne 24. 10. 2017, PM 9. 11. 2017,

- pro venkovní objekty kolaudační souhlas č.j. MCBCER/4059/17/SU/COU ze dne 24. 11. 2017,

- rozhodnutí pro povolení k užívání stavby ke zkušebnímu provozu do 31. 10. 2018 pro halu B, č.j. MCBCER/03800/17/SU/COU ze dne 30. 11. 2017, PM 6. 11. 2017,

- rozhodnutí o předčasném užívání stavby do 31. 12. 2018 pro halu B, čj. MCBCER/00576/18/SU/COU ze dne 19. 2. 2018,

- změna stavby před dokončením pro halu A, č.j. MCBCER/00983/18/SU/COU ze dne 2. 5. 2018, PM 18. 5. 2018,

- rozhodnutí o předčasném užívání stavby do 31. 12. 2018 pro halu A, čj. MCBCER/01591/18/SU/COU ze dne 24. 5. 2018, PM 25. 5. 2018,

- změna stavby před dokončením pro halu B, č.j. MCBCER/03528/18/SU/COU, rozhodnutí vydané na místě při kontrolní prohlídce.

/dále se Průmyslový objekt F1 - stavba č.p. 1278 na pozemku p. č. 2828/92 v k. ú. Černovice v této smlouvě označuje jako "Průmyslový objekt F1"/

b/ Průmyslový objekt F3

Jedná se o stavbu pro výrobu a skladování č.p. 1300 na pozemku p. č. 2843/1 zapsanou na LV č. 3221 u Katastrálního úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Černovice, obec Brno, jako majetek ve vlastnictví Kupujícího.

Dle výslovného prohlášení Kupujícího jeho výrobní plocha činí 6.430 m2 a jeho výstavba byla dokončena 30. 11. 2018.

Základní rozhodnutí ke stavbě nazvané „CTPark Brno, BPZ ČT, fáze II, objekt F3“:

- územní rozhodnutí č. 283, čj. MCBCER/00564/15/SU/COU ze dne 28. 4. 2015, PM 16. 5. 2015,

- stavební povolení, čj. MCBCER/02742/15/SU/COU ze dne 14. 10. 2015, PM 4. 11. 2015,

- kolaudační souhlas s užíváním stavby, č.j. MCBCER/04017/18/SU/COU ze dne 30. 11. 2018, PM 30. 11. 2018.

Dílčí rozhodnutí ke stavbě:

- změna stavby před dokončením, č. j. MCBCER/02327/18/SU/COU ze dne 24. 8. 2018,

- pro venkovní objekty a technickou infrastrukturu kolaudační souhlas, č.j. MCBCER/02960/18/SU/COU ze dne 13. 9. 2018,

- rozhodnutí pro povolení k užívání stavby ke zkušebnímu provozu, č.j. MCBCER/02959/18/SU/COU ze dne 13. 9. 2018, PM 13. 9. 2018.

/dále se Průmyslový objekt F3 - stavba č.p. 1300 na pozemku p. č. 2843/1 v k. ú. Černovice v této smlouvě označuje jako "Průmyslový objekt F3"/

c/ Průmyslový objekt E3

Jedná se o stavbu pro výrobu a skladování č.p. 1302 na pozemku p. č. 2828/344 zapsanou na LV č. 3221 u Katastrálního úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Černovice, obec Brno, jako majetek ve vlastnictví Kupujícího.

Dle výslovného prohlášení Kupujícího jeho výrobní plocha činí 9.792 m2 a výstavba byla dokončena 7. 1. 2019.

Základní rozhodnutí ke stavbě nazvané „CTPark Brno, BPZ ČT, fáze II, objekt E3“:

- územní rozhodnutí č. 313, čj. MCBCER/03867/17/SU/COU ze dne 20. 12. 2017, PM dne 6. 1. 2018,

- stavební povolení, čj. MCBCER/00472/18/SU/COU ze dne 14. 3. 2018, PM 3. 4. 2018,

- kolaudační souhlas s užíváním stavby, č.j. MCBCER/03575/18/SU/COU ze dne 7. 1. 2019, PM dne 7. 1. 2019.

Dílčí rozhodnutí ke stavbě:

- změna stavby před dokončením nájemní jednotky B a D byla povolena společným povolením, č. j. MCBCER/01293/18/SU/COU ze dne 2. 7. 2018, PM 25. 7. 2018,

- změna stavby před dokončením nájemní jednotky A byla povolena společným povolením, č. j. MCBCER/02369/18/SU/COU ze dne 2. 10. 2018, PM 19. 10. 2018,

- změna stavby před dokončením nájemní jednotky C byla povolena společným povolením, č. j. MCBCER/03685/18/SU/COU ze dne 29. 11. 2018, PM 15. 12. 2018,

- rozhodnutí o předčasném užívání části stavby do 31. 7. 2019 pro nájemní jednotku B, trafostanici a objekty technické infrastruktury, č.j. MCBCER/02652/18/SU/COU ze dne 24. 8. 2018, PM 24. 8. 2018,

- rozhodnutí o předčasném užívání části stavby do 15. 11. 2019 pro nájemní jednotku A, č.j. MCBCER/03762/18/SU/COU ze dne 8. 11. 2018, PM 9. 11. 2018,

- rozhodnutí o předčasném užívání části stavby do 31. 8. 2019 pro nájemní jednotku D, č.j. MCBCER/02807/18/SU/COU ze dne 13. 9. 2018, PM 13. 9. 2018.

/dále se Průmyslový objekt E3 - stavba č.p. 1302 na pozemku p. č. 2828/344 v k. ú. Černovice v této smlouvě označuje jako "Průmyslový objekt E3"/

1.3 Podporovanými investory dle této smlouvy se rozumí fyzické či právnické osoby, které vytvoří nová pracovní místa v Průmyslových objektech F1, F3, E3 vybudovaných na pozemcích uvedených v odst. 1.2 tohoto článku. Kupující zároveň uvádí v pravidelné zprávě, že uvedené Průmyslové objekty byly k 31. 12. 2019 užívány Podporovanými investory v počtu 273 zaměstnanců celkem, kterými jsou zejména:

- bika-velkoobchod papírem, spol. s r.o.

- Mentor Media Czech s.r.o.

- S K TOOLS spol. s r.o.

- PHOENIX lékárenský velkoobchod, a.s.

- VELKÁ PECKA, s.r.o.

- Kuhne + Nagel, spol. s r.o.

- MAPO medical s.r.o.

Tyto Průmyslové objekty jsou užívány na základě nájemních smluv uzavřených s Kupujícím jako pronajímatelem, což Prodávají bere na vědomí.

Ve smyslu čl. 9. odst. 9.1 SMLOUVY ve znění Dodatku č. 1 bylo dohodnuto, že bude v dokončených objektech zaměstnáno celkem 2400 pracovníků po dobu min. pěti let od uvedení posledního objektu do provozu. Tímto objektem je objekt E3 zkolaudovaný dne 7. 1. 2019.

V souvislosti s touto SMLOUVOU ohledně postupného vypořádání pozemků pod stavbami byly uzavřeny smlouvy:

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 0063111705099 ze dne 3. 4. 2012 - pozemky části plochy 2.2.A, pod průmyslovým objektem E1, kde byla povinnost zaměstnat min. 500 zaměstnanců,

- Kupní smlouva s předkupním právem a smlouva o zřízení zástavního práva č. 6317174940 ze dne 16. 2. 2018 - pozemky části ploch 2.2.A, 2.2.B, pod průmyslovým objektem F2, F4, E2, kde byla sjednána povinnost zaměstnat min. 1100 zaměstnanců.

Z uvedeného vyplývá, že je třeba dodržet v souvislosti s touto smlouvou min. počet zaměstnanců ve výši 800 zaměstnanců za rok 2019.

Na základě pravidelné zprávy doručené dne 11. 5. 2020 bylo doloženo, že v roce 2019 bylo zaměstnáno pouze 273 pracovníků, čímž nebyl dodržen závazek k zaměstnání dalších 527 pracovníků. Ve smyslu čl. 9. odst. 9.5 a odst. 9.6 SMLOUVY ve znění Dodatku č. 1 tak vznikla povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.108.000 Kč za porušení tohoto závazku v roce 2019 /tj. 527 pracovníků x pokuta 4.000 Kč/.

Tato smluvní pokuta byla uhrazena před podpisem této smlouvy na účet č. 111158222/0800, v.s. 6320173836 Prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje její přijetí.

1.4 Kupující žádal o uzavření této smlouvy s ohledem na to, že dle svého vlastního prohlášení splnil tyto podmínky sjednané ve SMLOUVĚ:

* byla dokončena páteřní infrastruktura, tj. technická infrastruktura, která již byla v souladu se SMLOUVOU převedena do vlastnictví Prodávajícího, a komunikace ul. Vlastimila Pecha s příslušenstvím, která bude nejpozději do dne podání návrhu na vklad (jehož přílohou bude tato smlouva) na příslušný katastrální úřad převedena do vlastnictví Prodávajícího
* byly dokončeny a zkolaudovány stavby Průmyslového objektu F1, F3, E3,
* Kupující a Zástavce nejsou vůči Prodávajícímu v prodlení s plněním svých finančních závazků.

Zástavce s uzavřením této smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených souhlasí.

1.5 Jakmile se stane Kupující vlastníkem pozemků převáděných dle této smlouvy, zaniká nájem sjednaný ve SMLOUVĚ týkající se zbývající části pozemků plochy 2.2.A., 2.2.B. převedených na Kupujícího dle této smlouvy. Do této doby je Kupující jako stávající nájemce dle výše specifikované SMLOUVY povinen uhradit nájemné ke dni vzniku vlastnického práva zápisem do katastru nemovitostí.

1.6 Kupující a Zástavce bere na vědomí a výslovně souhlasí, že celková výměra předmětu převodu uvedených pozemků v odst. 2.1 této smlouvy činí 68.542 m2. Tato výměra je o 204 m2 menší, než je celková výměra předmětu nájmu ve znění Dodatku č. 5 SMLOUVY. Tento rozdíl vznikl z důvodu, že bylo nutné vést hranici dělení pozemku p. č. 2844/1 v k. ú. Černovice tak, aby nevznikl samostatný pozemek bez přístupu, k čemuž by příslušný stavební úřad nevydal souhlas s dělením pozemku.

Na základě této skutečnosti strana Kupující považuje předmět prodeje dle této smlouvy v souladu s předmětem budoucího prodeje ve smyslu uzavřené SMLOUVY a nebudou ze strany Kupujícího vzneseny žádné další nároky z vadného plnění. SMLOUVA bude považována změnou vlastnictví k pozemkům za ukončenou.

Čl. II.

Předmět převodu

2.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Černovice, obec Brno souvisejících s Průmyslovým objektem F1:

- p. č. 2828/92 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 14.031 m2

- p. č. 2828/340 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 3.093 m2

- p. č. 2828/346 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.639 m2

- p. č. 2828/347 ostatní plocha, zeleň o výměře celkem 345 m2

všech těchto pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno,

- p. č. 2828/349 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 259 m2 vzniklé dle GP č. 1934-4006/2020 z části pozemku p. č. 2828/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno,

- p. č. 2828/94 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2.694 m2 vzniklé dle GP č. 1934-4006/2020 z části pozemku p. č. 2828/94 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno,

- p. č. 2844/1 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 3.492 m2 vzniklé dle GP č. 1934-4006/2020 z části pozemku p. č. 2844/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno.

2.2 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Černovice, obec Brno, souvisejících s Průmyslovým objektem F3:

- p. č. 2839/13 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1.913 m2

- p. č. 2842 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4.829 m2

- p. č. 2843/1 zastavěná plocha a nádvoří výměře 5.312 m2

- p. č. 2843/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 6.747 m2

- p. č. 2844/12 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře celkem 180 m2

všech těchto pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno.

2.3 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Černovice, obec Brno, souvisejících s Průmyslovým objektem E3:

- p. č. 2828/344 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7.662 m2

- p. č. 2828/345 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 6.811 m2

- p. č. 2846/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 459 m2

všech těchto pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno,

- p. č. 2828/256 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 9.076 m2 vzniklé dle GP č. 1935-4006/2020 z části pozemku p. č. 2828/256 zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pro k. ú. Černovice, obec Brno.

Celková výměra předmětu převodu činí 68.542 m2.

Čl. III.

Prodej pozemků

Prodávající prodává Kupujícímu pozemky uvedené v čl. II. této smlouvy za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši 121.555.809,90 Kč bez DPH + DPH 21 % ve výši 25.526.720,08 Kč, tj. celkem 147.082.529,98 Kč včetně DPH. Kupující pozemky za tuto kupní cenu od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, tedy ve smyslu § 2079 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu odevzdá pozemky uvedené v čl. II. této smlouvy a umožní mu nabýt vlastnické právo k nim. Kupující se zavazuje, že pozemky převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu.

Čl. IV.

Způsob úhrady kupní ceny

Zástavce a Kupující výslovně prohlašují, že složenou dosud nespotřebovanou kauci ve zbývající výši 6.000.000 Kč popsanou v článku 14 SMLOUVY, respektive tuto pohledávku Zástavce vůči Prodávajícímu Zástavce postoupil Kupujícímu.

Kupující se zavazuje zaplatit sjednanou kupní cenu Prodávajícímu níže sjednaným způsobem:

* část sjednané kupní ceny ve výši 141.082.529,98 Kč, vč. DPH 21 %, Kupující uhradil Prodávajícímu před uzavřením této smlouvy bezhotovostním převodem pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy na účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy; Prodávající vystavil na základě této platby pro Kupujícího daňový doklad, přičemž Prodávající a Kupující svými podpisy na této smlouvě výslovně stvrzují, že ze strany Kupujícího byla Prodávajícímu uhrazena tato část sjednané ceny;
* ohledně zbylé části sjednané kupní ceny ve výši 6.000.000 Kč, vč. DPH 21 %, se Prodávající a Kupující výslovně dohodli, že část kauce ve výši 6.000.000 Kč uložená na depozitním účtu Prodávajícího č. 1111502222/0800 na základě SMLOUVY, kteroužto Kupující, respektive původně Zástavce poukázal Prodávajícímu bezhotovostním převodem pod variabilním symbolem č. 6301700081 na podkladě článku 14 SMLOUVY, bude použita na úhradu zbylé části sjednané kupní ceny, a to tak, že Prodávající převede ihned po uzavření této smlouvy kauci ve výši 6.000.000 Kč na příjmový účet Prodávajícího č. 111422222/0800 na úhradu zbylé části sjednané kupní ceny; den připsání této platby na uvedený účet považují Prodávající a Kupující za den přijetí úplaty zbylé části kupní ceny; Prodávající na základě této platby vystaví pro Kupujícího daňový doklad k přijaté platbě; v zájmu právní jistoty Zástavce zároveň prohlašuje, že s tímto způsobem úhrady kauce ve výši 6.000.000 Kč na zaplacení kupní ceny souhlasí.

Způsobem uvedeným v tomto článku bude kupní cena Kupujícím ve prospěch Prodávajícího v plné výši uhrazena. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je datum doručení vyrozumění ze strany příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu práv z této smlouvy. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví Prodávající daňový doklad.

Smluvní strany zároveň konstatují, že tímto byla vypořádána úhrada kupní ceny způsobem uvedeným v tomto článku a zároveň byla spotřebována celá kauce v původní výši 22.000.000 Kč, jejíž zbývající část ve výši 6.000.000 Kč byla uložena u Prodávajícího ve smyslu uzavřené SMLOUVY a vypořádána způsobem uvedeným v tomto článku.

Čl. V.

Další ujednání

5.1 Pozemky specifikované v čl. II. této smlouvy se převádí na Kupujícího v tom rozsahu, v němž byl oprávněn Prodávající tyto pozemky držet, užívat je a nakládat s nimi, se všemi právy a závazky s nimi spojenými. Kupující prohlašuje, že stav převáděných pozemků je mu znám i s ohledem na to, že je užíval jako nájemce, prováděl na nich výstavbu a v tomto stavu je od Prodávajícího kupuje. S ohledem na tuto skutečnost Kupující se výslovně vzdává svého práva z vadného plnění pozemků uvedených v čl. II. této smlouvy, které v budoucnu zjistí, a vzdává se práva na náhradu škody způsobenou mu v budoucnu vadami těchto pozemků. Prodávající toto vzdání se práv Kupujícího přijímá. Zároveň Kupující bere na vědomí, že převáděné pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny zapsanými v katastru nemovitostí.

5.2 Pozemky dle této smlouvy se převádí na Kupujícího za účelem provozování Průmyslového objektu F1, Průmyslového objektu F3 a Průmyslového objektu E3 jako staveb trvalých ve vlastnictví Kupujícího a za účelem provozování infrastruktury související s těmito Průmyslovými objekty.

5.3 V Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 lze provozovat:

(i) činnosti v oborech zpracovatelského průmyslu (OKEČ 15-37) vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin, (ii) činnosti v oborech strategických služeb, a (iii) činnosti v oblasti výzkumu a vývoje. Činnost v jiných oborech zpracovatelského průmyslu může být v Průmyslovém objektu či jiných stavbách postavených na převáděných pozemcích prováděna pouze na základě předchozího písemného souhlasu Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a Prodávajícího. V Průmyslových objektech či jiných stavbách postavených na převáděných pozemcích nesmí být prováděny činnosti v následujících oborech: zpracování surovin, těžké strojírenství, chemická výroba, textilní výroba, obchod, skladování a distribuce (u developerů, kterým je i Kupující, je přípustné částečné umístění logistiky).

Podmíněně přípustné jsou:

* byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
* stavby pro školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí průmyslových areálů,
* administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součásti průmyslových areálů.

5.4 Kupující se zavazuje odst. 5.3 tohoto článku vždy dodržet a zajistit jeho dodržování Podporovanými investory a osobami, na které případně pozemky a stavby na nich převede.

5.5 Strany se dohodly, že k předání a převzetí pozemků specifikovaných v čl. II. této smlouvy dojde dnem doručení vyrozumění o zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dále se strany dohodly, že protokolární předání a převzetí pozemků specifikovaných v čl. II. této smlouvy nebude realizováno.

Čl. VI.

Závazky Kupujícího

6.1 Kupující se zavazuje zajistit v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 v souladu s čl. V. odst. 5.3 této smlouvy nepřetržitě jejich provoz od 7. 1. 2019 alespoň do 31. 12. 2024. Při jejich provozování se zavazuje zajistit, že bude postupováno tak, aby případné negativní vlivy provozu Průmyslového objektu F1, Průmyslového objektu F3 a Průmyslového objektu E3 za hranicí svého areálu neomezovaly činnost okolních již existujících nebo připravovaných areálů. Pokud Kupující poruší svůj závazek v souladu s čl. V. odst. 5.3 této smlouvy zajistit provoz v Průmyslovém objektu F1, nebo Průmyslovém objektu F3 nebo Průmyslovém objektu E3 nepřetržitě od 7. 1. 2019 alespoň do 31. 12. 2024 a nesjedná nápravu i přes písemnou výzvu Prodávajícího, je oprávněn Prodávající od této smlouvy odstoupit.

6.2 Pracovníkem zaměstnaným v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 dle této smlouvy se rozumí Pracovník v pracovním poměru ke Kupujícímu anebo Podporovanému investorovi, jehož sjednané místo výkonu práce a skutečný výkon práce je v Průmyslovém objektu F1 nebo Průmyslovém objektu F3 nebo Průmyslovém objektu E3 a délka pracovní doby odpovídá stanovené týdenní pracovní době dle zákoníku práce bez zkrácení.

6.3 Kupující se zavazuje zajistit, že v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 bude zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024 zde bude zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku.

6.4 Kupující se zavazuje pravidelně za roky, kdy trvá jeho závazek uvedený v odst. 6.3 tohoto článku vždy do 90 dnů po skončení každého kalendářního roku předkládat Prodávajícímu písemné zprávy popisující v přiměřených detailech činnost Kupujícího a Podporovaných investorů, kteří budou užívat Průmyslový objekt F1, Průmyslový objekt F3 a Průmyslový objekt E3 (dále jen „Pravidelná zpráva“). Pravidelná zpráva bude obsahovat popis provozu v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3, případný stav a způsob vyhledávání Podporovaných investorů, identifikaci Podporovaných investorů užívajících Průmyslový objekt F1, Průmyslový objekt F3 a Průmyslový objekt E3, popis činností Podporovaných investorů a Kupujícího, které se uskutečňují v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3, uzavření, zrušení a změnu smluv s Podporovanými investory, přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 v uplynulém kalendářním roce včetně čestných prohlášení podepsaných statutárním orgánem Kupujícího, Podporovanými investory a výpisů příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků, náklady vynaložené Kupujícím v souvislosti s výstavbou Průmyslového objektu F1, Průmyslového objektu F3 a Průmyslového objektu E3 a související infrastruktury a veškeré změny o výši vynaložených nákladů. Vedle Pravidelné zprávy může Prodávající kdykoliv požadovat a Kupující má povinnost poskytnout Prodávajícímu jakékoliv informace týkající se provozu Průmyslového objektu F1, Průmyslového objektu F3, Průmyslového objektu E3 a související infrastruktury.

6.5 Prodávající závazky Kupujícího uvedené v odst. 6.1, 6.3 a 6.4 tohoto článku přijímá. Pokud Kupující neuvede Prodávajícímu v Pravidelné zprávě přehled o průměrném přepočteném počtu Pracovníků zaměstnaných v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 v uplynulém kalendářním roce a nepředá mu výpisy příslušné správy sociálního zabezpečení o počtu Pracovníků zaměstnaných v těchto Průmyslových objektech i přes písemnou urgenci Prodávajícího v náhradní lhůtě 15 dnů, platí domněnka, že v uplynulém kalendářním roce nebyli v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 zaměstnáni Pracovníci s povinností Kupujícího zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3.200.000 Kč vždy za příslušný kalendářní rok 2020 až 2024.

6.6 Pokud Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 6.1 tohoto článku zajistit provoz v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3, respektive ve všech těchto Průmyslových objektech po celou dobu uvedenou v odst. 6.1 tohoto článku v souladu s čl. V. odst. 5.3 této smlouvy, je povinen Kupující zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Smluvní pokutu dle tohoto odst. 6.6 lze uplatnit pouze jednou.

6.7 Pokud Kupující poruší svůj závazek uvedený v odst. 6.3 tohoto článku zajistit, že v Průmyslovém objektu F1, Průmyslovém objektu F3 a Průmyslovém objektu E3 po dobu ode dne 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024 zde bude zaměstnáno nejméně 800 Pracovníků v každém kalendářním roce vždy po dobu celého kalendářního roku, je povinen Kupující zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 4.000 Kč za každého Pracovníka, ohledně kterého poruší svůj závazek vždy v příslušném kalendářním roce.

Celková výše smluvních pokut, jejichž zaplacení je Prodávající oprávněn požadovat po Kupujícím dle odstavců 6.5 a 6.7 tohoto článku, nesmí přesáhnout 16.000.000 Kč, a to včetně smluvní pokuty uvedené v odst. 1.3 této smlouvy.

6.8 Smluvní pokuta dle této smlouvy je splatná na výzvu Prodávajícího do 30 dnů od jejího doručení Kupujícímu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu škody v plném rozsahu způsobené porušením závazku Kupujícího zajištěného smluvní pokutou, ani povinnost Kupujícího splnit závazek zajištěný smluvní pokutou. Povinnost k zaplacení smluvní pokuty dle této smlouvy vznikne bez ohledu na to, zda smluvní strana, která je povinna smluvní pokutu zaplatit, porušení závazku či povinnosti, pro kterou je povinna smluvní pokutu platit, zavinila či nikoliv.

Čl. VII.

Předkupní právo jako věcné právo

7.1 Kupující zřizuje ve prospěch Prodávajícího předkupní právo k pozemkům uvedeným v čl. II. této smlouvy jako věcné právo. Prodávající toto předkupní právo s účinky věcného práva od Kupujícího přijímá. Kupující je povinen tyto pozemky přednostně nabídnout ke koupi Prodávajícímu, pokud je bude chtít zcizit.

7.2 Prodávající je povinen k nabídce předkupního práva se vyjádřit do tří měsíců od ohlášení všech podmínek převodu pozemků na Prodávajícího. Pokud se v této lhůtě k nabídce nevyjádří, má se za to, že své předkupní právo nevyužívá. Kupní cena je splatná do 30 dnů poté, kdy Prodávající jako vlastník pozemků bude zapsán v katastru nemovitostí. Zároveň však platí, že pokud pozemky budou zatíženy právy třetí osoby, nebude kupní cena splatná, pokud zatížení pozemků sjednaná ve prospěch třetí osoby nezaniknou a neuplyne 30 dnů ode dne, kdy bude doložen Prodávajícímu zánik uvedeného zatížení třetí osoby k pozemkům ze strany Kupujícího, ledaže se jedná o zatížení pozemků již existující v době uzavření této smlouvy či zřízení služebnosti inženýrské sítě.

7.3 Prodávající se zavazuje na žádost vlastníka pozemků uvedených v čl. II. této smlouvy sjednat zánik předkupního práva k nim ve lhůtě dvou měsíců od doručení žádosti o zrušení předkupního práva, jakmile Povinný splní své závazky uvedené v čl. VI. odst. 6.1 a 6.3.

7.4. Předkupní právo vzniká jeho zápisem do katastru nemovitostí.

Čl. VIII.

Zástavní smlouva

8.1 Zástavce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků v k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice:

- p. č. 1227/1 orná půda o výměře 4.216 m2,

- p. č. 1227/2 orná půda o výměře 1.671 m2,

- p. č. 2803/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 25 m2,

- p. č. 2803/8 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 27 m2,

- p. č. 2804/95 orná půda o výměře 260 m2,

- p. č. 2804/96 orná půda o výměře 305 m2,

- p. č. 2804/113 orná půda o výměře 810 m2,

- p. č. 2804/116 orná půda o výměře 4.018 m2,

- p. č. 2804/121 orná půda o výměře 1.388 m2,

- p. č. 2812/23 orná půda o výměře 1.216 m2,

- p. č. 2812/34 orná půda o výměře 1.617 m2,

- p. č. 2812/35 orná půda o výměře 570 m2,

- p. č. 2812/36 orná půda o výměře 964 m2,

- p. č. 2812/106 orná půda o výměře 550 m2,

- p. č. 2812/110 orná půda o výměře 482 m2,

- p. č. 2812/182 orná půda o výměře 6.202 m2,

- p. č. 2812/194 orná půda o výměře 1.006 m2,

- p. č. 2812/211 orná půda o výměře 1.373 m2,

- p. č. 2812/218 orná půda o výměře 4.083 m2,

- p. č. 2812/220 orná půda o výměře 2.139 m2,

- p. č. 2812/223 orná půda o výměře 3.571 m2,

- p. č. 2812/231 orná půda o výměře 1.430 m2,

- p. č. 2812/232 orná půda o výměře 5.472 m2,

- p. č. 2812/233 orná půda o výměře 2.428 m2,

- p. č. 2812/237 orná půda o výměře 2.008 m2,

- p. č. 2812/238 orná půda o výměře 1.563 m2,

- p. č. 2812/239 orná půda o výměře 678 m2,

- p. č. 2812/240 orná půda o výměře 2.429 m2,

- p. č. 2812/241 orná půda o výměře 2.291 m2,

- p. č. 2812/242 orná půda o výměře 4.779 m2,

- p. č. 2812/243 orná půda o výměře 5.067 m2,

- p. č. 2812/244 orná půda o výměře 2.153 m2,

- p. č. 2812/245 orná půda o výměře 2.592 m2,

- p. č. 2812/246 orná půda o výměře 5.144 m2,

- p. č. 2812/247 orná půda o výměře 696 m2.

- p. č. 2812/248 orná půda o výměře 338 m2,

- p. č. 2812/250 orná půda o výměře 3.505 m2.

- p. č. 2812/268 orná půda o výměře 1.156 m2,

- p. č. 2812/278 orná půda o výměře 751 m2.

Uvedené pozemky o celkové výměře 80.973 m2 jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4697 pro k. ú. Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. Zástavce prohlašuje, že tyto pozemky nejsou zatíženy právy třetích osob s výjimkou jejich zatížení zástavními právy ve prospěch Prodávajícího jako zástavního věřitele.

Byl vypracován Znalecký posudek č. 1119-4-2020 o obvyklé ceně nemovitého majetku ve stavu ke dni 15. 7. 2020 znalcem Ing. Jaroslavem Kuncem za účelem zjištění tržní hodnoty těchto pozemků určených k zajištění budoucích pohledávek Prodávajícího vůči Kupujícímu na zaplacení smluvních pokut vyplývajících z této smlouvy, a to formou zřízení zástavního práva k těmto oceňovaným pozemkům ve vlastnictví Zástavce. Byla stanovena obvyklá cena nemovité věci za 1 m2 ve výši 570 Kč. Předmětem ocenění jsou výše specifikované pozemky v k. ú. Šlapanice u Brna.

Prodávající bere na vědomí, že všechny uvedené pozemky v k. ú. Šlapanice u Brna jsou užívány společností BONAGRO, a.s. k zemědělské činnosti.

8.2 K zajištění budoucích pohledávek Prodávajícího jako zástavního věřitele vůči Kupujícímu na zaplacení smluvní pokuty uvedené v čl. VI. odst. 6.6 této smlouvy do výše 5.000.000 Kč, na zaplacení smluvních pokut uvedených v čl. VI. odst. 6.5 a 6.7 této smlouvy do výše 16.000.000 Kč, pokud nárok na zaplacení smluvní pokuty vznikne Prodávajícímu do 31. 12. 2025.

Zástavce zastavuje své pozemky uvedené předchozím odstavci a zřizuje tím k těmto pozemkům zástavní právo ve prospěch Prodávajícího jako zástavního věřitele, který toto zástavní právo přijímá.

Zástavní věřitel podpisem této smlouvy souhlasí, aby byly pozemky zatíženy dalším zástavním právem sjednaným na základě této smlouvy s Kupujícím jako zástavním dlužníkem a Zástavcem jako vlastníkem pozemků.

8.3 Nesplní-li Kupující svou povinnost k zaplacení smluvních pokut, k jejichž zajištění je zástavní právo dle předchozího odstavce sjednáno, řádně a včas, je Prodávající jako Zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě, a to do výše pohledávky s příslušenstvím existentním ke dni zpeněžení zástavy.

8.4 Zástavní právo se vztahuje na zástavu, na její přírůstek i příslušenství. Zřizuje se na dobu neurčitou.

Čl. IX.

Zákaz zatížení a zcizení zástavy

9.1 Zástavce se zavazuje pozemky uvedené v čl. VIII. odst. 8.1 této smlouvy po dobu trvání zástavního práva k nim dle předchozího článku nezatížit jiným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem či právem stavby bez písemného souhlasu Prodávajícího jako zástavního věřitele. Prodávající jako zástavní věřitel tento závazek Zástavce přijímá. Zákaz Zástavce zatížit uvedené pozemky zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem či právem stavby tímto sjednávají Prodávající jako zástavní věřitel a Zástavce jako věcné právo.

9.2. Zástavce se zavazuje po dobu trvání zástavního práva dle předchozího článku pozemky uvedené v čl. VIII. odst. 8.1 této smlouvy nezcizit bez písemného souhlasu Prodávajícího. Prodávající jako zástavní věřitel tento závazek Zástavce přijímá. Závazek Zástavce uvedené pozemky nezcizit tímto sjednávají smluvní strany jako věcné právo.

Čl. X.

Další ujednání

10.1 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným anebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné anebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá smlouvě.

10.2 Pokud bude návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo povolení vkladu předkupního práva či zástavního práva do katastru nemovitostí podaného dle této smlouvy Katastrálním úřadem zamítnut, tato smlouva zaniká s účinky ex tunc a smluvní strany jsou povinny do tří měsíců uzavřít novou smlouvu za obdobných podmínek s tím, že odstraní nedostatky, které vedly k zamítnutí vkladového řízení.

Čl. XI.

Závěrečná ujednání

11.1 Tato smlouva je vyhotovena 6x. Kupující a Zástavce obdrží každý jedno její vyhotovení, Prodávajícího obdrží čtyři její vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro příslušný Katastrální úřad.

11.2 Návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy bude podán do katastru nemovitostí po nabytí účinnosti této smlouvy.

11.3 Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena, vznikne-li povinnost dle platného právního předpisu.

11.4 Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že ke dni podpisu této smlouvy:

- je podnikatelským subjektem řádně založeným a platně existujícím podle práva České republiky,

- má veškerá potřebná oprávnění k podpisu této smlouvy, k její realizaci, ke splnění svých závazků vyplývajících z této smlouvy,

- je tato smlouva řádně a platně podepsána jeho statutárním zástupcem a zakládá platný, závazný a vymahatelný závazek vůči němu,

- má zajištěny dostatečné finanční zdroje pro plnění svých povinností a závazků podle této smlouvy,

- není v úpadku a není vůči němu veden výkon rozhodnutí či exekuce.

11.5 Smluvní strany budou usilovat o vyřešení veškerých sporů, které případně vzniknou mezi nimi v souvislosti s touto smlouvou a jejím plněním nejprve konzultacemi a jednáními. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

11.6 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným dodatkem smlouvy podepsaným smluvními stranami.

11.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou Geometrické plány č. 1934-4006/2020 a č. 1935-4006/2020.

11.8 Kupující a Zástavce berou na vědomí, že Prodávající je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů.

11.9 Při uzavření této smlouvy Kupující a Zástavce vzali na vědomí, že na Prodávajícího jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Prodávající je povinen zaslat tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

11.10 Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů a že každá ze smluvních stran měla skutečnou a faktickou možnost obsah této smlouvy a základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

Doložka

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

Záměr prodeje pozemků uvedených v čl. II. byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 30. 7. 2020 do 17. 8. 2020.

Tato smlouva byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/19 konaném dne 8. 9. 2020, bod č. 124.

V Brně dne ……………..

--------------------------------- ----------------------------------

za statutární město Brno za CTPark Brno II, spol. s r.o.

JUDr. Markéta Vaňková Remon Leonard Vos

primátorka jednatel

(Prodávající) (Kupující)

---------------------------------

za CTP Invest, spol. s r.o.

Remon Leonard Vos

jednatel

(Zástavce)