

SMLOUVA O SMLOUVÁCH BUDOUCÍCH

Smlouva o smlouvě budoucí o směně pozemků a zřízení služebnosti stezky

Smlouva o smlouvě budoucí nájemní za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště

Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu pozemků

Smlouva o budoucí darovací smlouvě

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
111422222/0800

(dále jen jako „**SMB**“ nebo dále jen jako „**statutární město Brno**“)

a

Brno New Town Square, s.r.o.

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8

IČO: 05443571

DIČ: CZ05443571

spisová značka: C 262868 vedená u Městského soudu v Praze
jednající Simonem Johnson, jednatelem

Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
2114886080/2700

(dále jen jako „**Town Square**“)

(SMB a Town Square dále společně jen jako „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „**Občanský zákoník**“) tuto *Smlouvu o smlouvách budoucích* (dále také jen jako „**Smlouva**“).

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Společnost Town Square prohlašuje, že je vlastníkem:
 - a. pozemku parc. č. 998/1 v k. ú. Trnitá, obec Brno, jehož součástí je budova č. p. 404 - stavba občanského vybavení – obchodní dům Tesco (dále jen „**Obchodní dům Tesco**“),
 - b. dalších přilehlých pozemků, jak jsou zapsány na LV. č. 165 pro katastrální území Trnitá, které je Přílohou 1 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky pro realizaci projektu**“).
2. Společnost Town Square zamýšlí na Pozemcích pro realizaci projektu a na dalších nemovitostech v sousedství realizovat projekt „DORNYCH – POLYFUNKČNÍ KOMPLEX“ spočívající ve vytvoření multifunkčního komplexu (dále jen „**Komplex**“), který se bude skládat z šesti (6) nadzemních objektů vystavených na společné podnoži a který je blíže specifikován v *Projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí z 03/2020* ve znění pozdějších úprav zpracované společností Arch Design, s.r.o. (dále jen „**Projekt**“ a uvedená projektová dokumentace dále jen jako „**DUR Projektu**“).
3. Smluvní strany prohlašují, že dne 9.1.2020 byla mezi nimi uzavřena *Dohoda o budoucí spolupráci při realizaci Projektu Brno New Town Square* (dále jen jako „**Memorandum**“). Smluvní strany se v Memorandu nezávazně dohodly na základních bodech a principech budoucí spolupráce Smluvních stran při výstavbě Projektu a dále se dohodly, že spolu uzavřou (mimo jiné) smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti stezky (odst. 1.1.2 Memoranda) a dále smlouvu o smlouvě budoucí kupní (odst. 1.1.3 Memoranda) s tím, že uvedené smlouvy mohou být vtěleny do jedné listiny (odst. 1.4 Memoranda). V návaznosti na jednání po uzavření Memoranda došlo mezi Smluvními stranami k dohodě o tom, že smlouva o smlouvě budoucí kupní (odst. 1.1.3 Memoranda) bude nahrazena smlouvou o smlouvě budoucí o směně pozemků.
4. Smluvní strany se následně taktéž dohodly, že spolu uzavřou smlouvu o smlouvě budoucí o nájmu pozemků, na podkladě které SMB, jakožto pronajímatel, přenechá společnosti Town Square, jakožto nájemci, k dočasnému užívání pozemky v okolí současného Obchodního domu Tesco níže specifikované v části C této Smlouvy a společnost Town Square se za to zaváže hradit SMB nájemné. Smluvní strany se následně taktéž dohodly, že společnost Town Square v čl. XXI. odst. 1 specifikovanou část pozemku parc. č. 998/1 v katastrálním území Trnitá v obci Brno bezplatně daruje SMB.
5. Vzhledem k tomu, že:
 - a. Společnost Town Square předložila SMB DUR k Projektu, jak předpokládalo ustanovení odst. 1.2 Memoranda, a SMB poskytlo společnosti Town Square dokumenty uvedené v odst. 1.5 Memoranda,
 - b. trvá zájem společnosti Town Square vybudovat Komplex, kdy společnost Town Square pokročila v přípravách celého Projektu a plánuje podat žádost o vydání územního rozhodnutí k Projektu a
 - c. SMB má nadále zájem na zvelebení oblasti okolí Obchodního domu Tesco, uzavírají tímto Smluvní strany tuto Smlouvu, na základě které se Smluvní strany zavazují v budoucnu uzavřít následující smlouvy:
 - i. Smlouvu o smlouvě budoucí o směně pozemků a zřízení služebnosti stezky (část A, čl. II. až IX. této Smlouvy),
 - ii. Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště (část B, čl. X. až XIV. této Smlouvy),
 - iii. Smlouvu o smlouvě budoucí o nájmu pozemků (část C, čl. XV. až XVIII. této Smlouvy) a
 - iv. Smlouvu o budoucí darovací smlouvě (část D, čl. XXI. této Smlouvy).
6. Ohledně vzájemného vztahu budoucích smluv uzavíraných dle této Smlouvy si jsou Smluvní strany vědomy, že budoucí smlouvy nebudou uzavírány ve stejnou dobu. Jako první bude uzavřena smlouva o směně pozemků a zřízení služebnosti stezky, na základě které se společnost Town Square stane vlastníkem některých pozemků nezbytných pro realizaci Komplexu a SMB se stane vlastníkem dalších přilehlých pozemků. Na dobu provádění demoličních a stavebních prací v oblasti Obchodního domu Tesco Smluvní strany uzavřou nájemní smlouvu za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště a darovací smlouvu (která bude uzavřena po demolici stavby na pozemku, který má být darován). Následně po výstavbě a kolaudaci Komplexu bude

uzavřena smlouva o nájmu pozemků v blízkosti železničního náspu a stávajícího vlakového nádraží, na základě které bude Town Square oprávněn sjednané pozemky užívat pro kulturní, odpočinkové a jiné využití za přítomnosti veřejnosti. Ohledně vzájemné podmíněnosti budoucích smluv si Smluvní strany ujednaly, že tyto smlouvy nejsou vzájemně podmíněny, pouze uzavření smlouvy o směně pozemků a zřízení služebnosti je podmínkou pro uzavření budoucích smluv o smlouvě nájemní za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště, darovací smlouvy a smlouvy o nájmu pozemků, neboť tyto smlouvy postrádají bez předchozího vypořádání vlastnických vztahů směnou pozemků smysl.

7. Smluvní strany se dále dohodly, že nedojde-li k podpisu smlouvy o směně pozemků a zřízení služebnosti stezky ani do dne 31.12.2025 (třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvacet pět), společně se zánikem povinnosti uzavřít směnnou smlouvu dle čl. IV. odst. 3 této Smlouvy, taktéž zanikne povinnost uzavřít nájemní smlouvu za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště, darovací smlouvu a smlouvu o nájmu pozemků.
8. Smluvní strany pro upřesnění prohlašují, že plánovací smlouva předvídaná v odst. 1.1.1 Memoranda bude uzavřena na samostatné listině.

ČÁST A SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí O SMĚNĚ POZEMKŮ A ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY

II. PŘEDMĚT PŘEVODU

1. SMB prohlašuje, že se v jeho vlastnictví nacházejí následující nemovitosti:
 - pozemek parc. č. 708/4 o výměře 291 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
 - pozemek parc. č. 708/13 o výměře 21 m², ostatní plocha, zeleň;
 - část pozemku parc. č. 708/32 o výměře cca 12 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v grafickém plánu, který je Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen jako „**Grafický plán A**“);
 - část pozemku parc. č. 708/34 o výměře cca 20 m², ostatní plocha, zeleň, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - pozemek parc. č. 708/45 o výměře 37 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
 - část pozemku parc. č. 708/89 o výměře cca 4 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - pozemek parc. č. 708/91 o výměře 25 m², ostatní plocha, zeleň;
 - část pozemku parc. č. 708/93 o výměře cca 41 m², ostatní plocha, zeleň, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - pozemek parc. č. 708/94 o výměře 298 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
 - část pozemku parc. č. 708/106 o výměře cca 67 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - pozemek parc. č. 708/110 o výměře 3 m², ostatní plocha, zeleň;
 - část pozemku parc. č. 708/114 o výměře cca 118 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu*;
 - část pozemku parc. č. 914/8 o výměře cca 1136 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - část pozemku parc. č. 983/1 o výměře cca 241 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, vyznačená v *Grafickém plánu A*;
 - pozemek parc. č. 988/3 o výměře 149 m², ostatní plocha, jiná plocha;
 - pozemek parc. č. 998/2 o výměře 10 m², ostatní plocha, jiná plocha;
 - pozemek parc. č. 998/3 o výměře 12 m², ostatní plocha, jiná plocha;
 - pozemek parc. č. 998/4 o výměře 11 m², ostatní plocha, jiná plocha;
 - část pozemku parc. č. 1000/2 o výměře cca 167 m², zastavěná plocha a nádvoří, vyznačená v *Grafickém plánu A* (stavba LV 165);přičemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „**Pozemky SMB**“).

2. Společnost Town Square prohlašuje, že se v jejím výlučném vlastnictví nacházejí následující nemovitosti:

- část pozemku parc. č. 708/10 o výměře cca 92 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu*, který je Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen jako „**Grafický plán B**“);
- část pozemku parc. č. 708/11 o výměře cca 72 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/35 o výměře cca 604 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/36 o výměře cca 1 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/37 o výměře cca 178 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/41 o výměře cca 45 m², ostatní plocha, jiná plocha, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/56 o výměře cca 44 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/97 o výměře cca 5 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 708/107 o výměře cca 42 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- pozemek parc. č. 982/1 o výměře 16 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště;
- část pozemku parc. č. 987 o výměře cca 900 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 988/1 o výměře cca 123 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 988/2 o výměře cca 174 m², ostatní plocha, jiná plocha, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 989 o výměře cca 635 m², ostatní plocha, jiná plocha, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 990/4 o výměře cca 19 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- pozemek parc. č. 990/5 o výměře 7 m², ostatní plocha, zezeň;
- pozemek parc. č. 990/6 o výměře 12 m², ostatní plocha, zezeň;
- část pozemku parc. č. 998/5 o výměře cca 9 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 998/6 o výměře cca 39 m², ostatní plocha, jiná plocha, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 998/13 o výměře cca 80 m², ostatní plocha, zezeň, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- pozemek parc. č. 998/14 o výměře 4 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- pozemek parc. č. 998/15 o výměře 5 m², ostatní plocha, zezeň;
- část pozemku parc. č. 1000/1 o výměře cca 82 m², zastavěná plocha a nádvoří, vyznačená v *Grafickém plánu B*;
- část pozemku parc. č. 1000/4 o výměře cca 1 m², zastavěná plocha a nádvoří, vyznačená v *Grafickém plánu B*;

přičemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „**Pozemky Town Square**“).

3. SMB prohlašuje, že má výhradní vlastnické právo k Pozemkům SMB a žádné třetí osobě nenáleží k Pozemkům SMB vlastnické právo. SMB dále prohlašuje, že na Pozemcích SMB nevážnou zástavní práva, věcná břemena, nájemní právo, právo stavby, restituční nároky ani žádná jiná práva třetích osob (dále jen „**Zatížení**“), a to vše s níže uvedenými výjimkami. SMB dále prohlašuje, že nabyvací tituly Pozemků SMB nebyly žádnou třetí stranou jakkoliv zpochybněny, nebylo od nich odstoupeno či nedošlo k jejich zániku z jiného důvodu a ve vztahu k Pozemkům SMB není vedeno jakékoliv soudní, arbitrážní, správní, exekuční či jiné řízení, a to vše s níže uvedenými výjimkami. Výjimky z tohoto ustanovení, s nimiž se společnost Town Square

seznámila a bere je na vědomí, jsou uvedeny níže v tomto článku (odst. 4 a odst. 5 tohoto článku).

4. SMB prohlašuje, že Pozemky SMB jsou zatíženy těmito sítěmi a ochrannými pásmy a společnost Town Square tato omezení přijímá:
- a. pozemek parc. č. 914/8, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je dotčen vedením jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 (vnější průměr stoky 3,6 m), vč. jejího ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) a c) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**zákon o vodovodech a kanalizacích**“) v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 na každou stranu, dále je dotčen uložením jednotné kanalizační stoky DN 1000 vč. jejího ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) a c) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí jednotné kanalizační stoky DN 1000 na každou stranu, a dále je dotčen uložením vodovodního řádu DN 150 vč. jeho ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. a) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řádu DN 150 na každou stranu, provozovaných Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby, provozu kanalizační stoky a zajištění respektování ochranného pásma zřídí SMB před uzavřením směnné smlouvy ve prospěch výše uvedených liniových staveb jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800, jednotné kanalizační stoky DN 1000 a vodovodního řádu DN 150 služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebného pozemku parc. č. 914/8, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniových staveb, tj. jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 (vnější průměr 3,6 m), jednotné kanalizační stoky DN 1000 a vodovodního řádu DN 150, a zdržení se všeho, co vede k ohrožení uvedených liniových staveb.
 - b. pozemek parc. č. 708/106, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je dotčen vedením jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 (vnější průměr stoky 3,6 m), vč. jejího ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) a c) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 na každou stranu, dále je dotčen uložením vodovodního řádu DN 300 uloženého v kolektoru, a dále je pozemek dotčen ochranným pásmem jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 (vnější průměr stoky 3,6 m), které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) a c) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 na každou stranu, provozovaných Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu kanalizační stoky a zajištění respektování ochranného pásma zřídí SMB před uzavřením směnné smlouvy ve prospěch výše uvedených liniových staveb jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915, vodovodního řádu DN 300 a ochranného pásma jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebného pozemku parc. č. 708/106, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniových staveb, tj. jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 (vnější průměr 3,6 m), včetně konstrukce šachty ID 647968, vodovodního řádu DN 300 a ochranného pásma jednotné kanalizační stoky DN 2900/1800 a zdržení se všeho, co vede k ohrožení uvedených liniových staveb.
 - c. pozemek parc. č. 708/32, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je dotčen vedením jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 (vnější průměr stoky 3,6 m), vč. jejího ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) a c) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 na každou stranu, a dále je dotčen uložením vodovodního řádu DN 300 uloženého v kolektoru, provozovaných Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu kanalizační stoky a zajištění respektování ochranného pásma zřídí SMB před uzavřením směnné smlouvy ve prospěch výše uvedených liniových staveb jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 a vodovodního řádu DN 300 služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebného pozemku parc. č. 708/32, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniových staveb, tj. jednotné kanalizační stoky DN 2830/1915 (vnější průměr 3,6 m) a vodovodního řádu DN 300, a zdržení se všeho, co vede k ohrožení uvedených liniových staveb.
 - d. pozemek parc. č. 998/2, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je dotčen uložením vodovodního řádu DN 300 a vodovodního řádu DN 100, vč. jejich ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. a) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny

- potrubí vodovodního řadu DN 300 a vodovodního řadu DN 100 na každou stranu, provozovaných Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu vodovodního řadu a zajištění respektování ochranného pásma zřídí SMB před uzavřením směnné smlouvy ve prospěch liniových staveb vodovodního řadu DN 300 a vodovodního řadu DN 100 služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebného pozemku parc. č. 998/2, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniových staveb, tj. vodovodního řadu DN 300 a vodovodního řadu DN 100, a zdržení se všeho, co vede k ohrožení uvedených liniových staveb.
- e. pozemek parc. č. 998/3, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je dotčen uložením vodovodního řadu DN 300, vč. jeho ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. a) zákona o vodovodech a kanalizacích v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 300 na každou stranu, provozovaných Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu vodovodního řadu a zajištění respektování ochranného pásma zřídí SMB před uzavřením směnné smlouvy ve prospěch liniové stavby vodovodního řadu DN 300 služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebného pozemku parc. č. 998/3, v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniové stavby, tj. vodovodního řadu DN 300, a zdržení se všeho, co vede k jejímu ohrožení.
- f. na pozemcích parc. č. 708/34, parc. č. 708/110 a parc. č. 708/114, parc. č. 708/32, parc. č. 708/106 v k.ú. Trnitá, v obci Brno, je situován parovodní rozvod vedený v železobetonovém kanále, vše ve vlastnictví společnosti Teplárny Brno, a.s., kdy na uvedených pozemcích vážne věcné břemeno, které vzniklo na základě elektrizačního zákona a bylo zřízeno za účelem strpění umístění, zřízení a provozování teplotního zařízení distribuční soustavy, přičemž podle ust. § 98 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění (energetický zákon) zůstává toto věcné břemeno nedotčeno.
- g. pozemky parc. č. 708/32, parc. č. 708/34, parc. č. 708/89, parc. č. 708/93, parc. č. 708/106, parc. č. 708/110, parc. č. 708/114, parc. č. 998/2, parc. č. 998/3 a parc. č. 998/4 v k.ú. Trnitá, v obci Brno, jsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem veřejného osvětlení – a to kolektorem, stožáry, kabely (blíže specifikováno v Příloze č. 8 této Smlouvy), vše ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost a provozované společností Technické sítě Brno, akciová společnost. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu zařízení veřejného osvětlení a zajištění respektování ochranného pásma uzavře SMB se společností Technické sítě Brno, akciová společnost, před uzavřením směnné smlouvy smlouvu o zřízení služebnosti, na základě které bude ve prospěch vlastníka uvedené liniové stavby veřejného osvětlení zřízena služebnost podle ust. § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebných pozemků parc. č. 708/32, parc. č. 708/34, parc. č. 708/89, parc. č. 708/93, parc. č. 708/106, parc. č. 708/110, parc. č. 708/114, parc. č. 998/2, parc. č. 998/3 a parc. č. 998/4 v k.ú. Trnitá, v obci Brno, a to služebnost spočívající zejména v umístění, přístupu, údržby a provozu liniové stavby, tj. zařízení veřejného osvětlení, a zdržení se všeho, co vede k jejímu ohrožení.
- h. pozemky parc. č. 914/8, parc. č. 983/1 a parc. č. 988/3 v k.ú. Trnitá, v obci Brno jsou dotčeny umístěním zařízení veřejného a areálového osvětlení, které není ve vlastnictví ani správě společnosti Technické sítě, a.s.
- i. součástí pozemku parc. č. 708/114 (stožár ev.č. TV 0-15-27) a parc. č. 1000/2 (stožár ev.č. TV2-27) v k.ú. Trnitá, v obci Brno jsou trakční stožáry trolejového vedení včetně lan trolejového vedení a nad pozemkem parc.č. 708/89 v k.ú. Trnitá, v obci Brno je vedeno lano trolejového vedení; v souvislosti se stavbou „Dům dětí a mládeže – Junior“ a „Clarion Congress hotel Brno“ je pro předmětnou lokalitu zpracován projekt na úpravu trolejového vedení, v rámci kterého budou dotčeny tyto pozemky dle jednotlivých částí systému trolejového vedení – trakční stožáry TV v nové poloze – pozemek parc. č. 708/34 v k.ú. Trnitá, v obci Brno a lana TV v nové poloze – pozemky parc. č. 708/34, 708/89, 708/114, 1000/2 v k.ú. Trnitá, v obci Brno; ulicemi Dorných a Úzká jsou vedeny linky IDS-JMK se zastávkou „Úzká“ a součástí ulice Dorných je rovněž tramvajová dráha; části ulice Úzké, tj. chodníkové plochy při objektu stávajícího OD Tesco jsou významným veřejným prostranstvím, jež mj. slouží jako nástupní plochy zastávek jak linek městské hromadné dopravy, tak i regionálních autobusových linek; stavební úpravy veřejného prostoru proto musí respektovat význam těchto zastávek, jež budou i nadále provozovány s vysokým stupněm využití; součástí výše uvedeného prostoru jsou zastávkové přístřešky a jízdenkové automaty v majetku a správě Dopravního podniku města Brna, a.s..

Výše uvedená Zatížení a sítě jsou blíže specifikovaná v Příloze č. 8 k této Smlouvě.

Společnost Town Square prohlašuje, že je se všemi skutečnostmi uvedenými v tomto odstavci a v Příloze č. 8 podrobně obeznámena, má k těmto skutečnostem veškeré podklady a informace a tyto skutečnosti nebrání splnění této Smlouvy.

5. SMB dále ve vztahu k Pozemkům SMB prohlašuje, že:
- a. na pozemku parc. č. 1000/2, o výměře 192 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, stojí stavba č. p. 420, stavba občanského vybavení, která je ve vlastnictví společnosti Town Square;
 - b. pozemek parc. č. 914/8, o výměře 1217 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, je zatížen věcným břemenem umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení ve prospěch společnosti E.ON Distribuce, a.s. na základě smlouvy o zřízení služebnosti ze dne 21.7.2016 č. 5615063486 (V-20719/2016-702);
 - c. pozemky parc. č. 708/106, parc. č. 708/110 a parc. č. 708/114 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno jsou dotčeny stavbou „Tramvaj Plotní – Soubor staveb – etapa 2-4“, konkrétně stavebním objektem „SO 704.40.01 Veřejné osvětlení, ul. Dornych 2. část“;
 - d. západní část území dotčeného Projektem je také dotčena připravovanou stavbou průchodu severojižního kolejového diametru v rámci přestavby Železničního uzlu Brno;
 - e. na pozemcích parc. č. 708/32, parc. č. 708/106 a parc. č. 914/8 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, se nachází 10 ks (deset kusů) uličních vpustí, které odvodňují přilehlé komunikační plochy;
 - f. v hranicích území dotčeného Projektem se nachází kabelová vedení ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. s tím, že na pozemcích SMB se kabelová vedení ve správě této společnosti nenachází;
 - g. na části pozemku parc. č. 708/32 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy (parkoviště); na části pozemku parc. č. 708/34 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy (parkoviště); na části pozemku parc. č. 708/106 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy (parkoviště); na části pozemku parc. č. 708/114 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy (parkoviště); na části pozemku parc. č. 914/8 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, se nachází místní komunikace III. třídy; na části pozemku parc. č. 983/1 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy; na části pozemku parc. č. 988/3 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno se nachází místní komunikace III. třídy s tím, že vlastníkem těchto místních komunikací je ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění SMB a jejich správcem společnost Brněnské komunikace, a.s., IČ: 60733098, se sídlem: Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, spisová značka: B 1479 vedená u Krajského soudu v Brně;
 - h. další zpevněné plochy nacházející se na Pozemcích SMB jsou jejich součástí a v rámci směny přejdou do vlastnictví společnosti Town Square společně s Pozemky SMB.

Společnost Town Square prohlašuje, že je se všemi skutečnostmi uvedenými v tomto odstavci podrobně obeznámena, má k těmto skutečnostem veškeré podklady a informace a tyto skutečnosti nebrání splnění této Smlouvy.

6. Společnost Town Square prohlašuje, že má výhradní vlastnické právo k Pozemkům Town Square a žádné třetí osobě nenáleží k Pozemkům Town Square vlastnické právo. Společnost Town Square dále prohlašuje, že na Pozemcích Town Square nevážnou zástavní práva, věcná břemena, nájemní právo, právo stavby, restituční nároky ani žádná jiná práva třetích osob, a to vše s níže uvedenými výjimkami. Společnost Town Square dále prohlašuje, že ve vztahu k Pozemkům Town Square není vedeno jakékoliv soudní, správní, exekuční či jiné řízení, a to vše s níže uvedenými výjimkami a s výjimkou stávající koordinace s projektem Tramvaj Plotni. Společnost Town Square dále prohlašuje, že nabývací tituly Pozemků Town Square nebyly žádnou třetí stranou jakkoliv zpochybněny, nebylo od nich odstoupeno či nedošlo k jejich zániku z jiného důvodu a není ve vztahu k nim vedeno jakékoliv soudní, rozhodčí či jiné řízení. Výjimky z tohoto ustanovení, s nimiž se SMB seznámilo a bere je na vědomí, jsou uvedeny níže v tomto článku (odst. 7 a odst. 8 tohoto článku).

7. Společnost Town Square prohlašuje, že Pozemky Town Square jsou zatíženy těmito věcnými právy třetích osob:
- Zástavní právo smluvní k zajištění existující a budoucí pohledávky do výše 52.500.000, - EUR (slovy: padesát dva miliónů pět se tisíc euro) vzniklé nejpozději k desátému (10.) výročí uzavření smlouvy, zřízené ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČ: 64948242 (dále jen jako „**UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia**“), na podkladě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.08.2017 (V-19805/2017-702);
 - Zákaz zcizení a zatížení v rozsahu představujícím zákaz zřízení dalšího zástavního práva k zástavě do doby úplného splacení všech zajištěných dluhů, nejdéle do desátého (10.) výročí uzavření smlouvy – dle čl. 4.2.1. smlouvy, zřízený ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, na podkladě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.08.2017 (V-19805/2017-702);
 - Zástavní právo smluvní k zajištění existující i budoucí pohledávky do výše 52.500.000, - EUR (slovy: padesát dva miliónů pět se tisíc euro) vzniklé nejpozději k 4.8.2027, zřízené ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, na podkladě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.12.2018 (V-27503/2018-702);
 - Zákaz zcizení a zatížení v rozsahu představujícím zákaz zřízení dalšího zástavního práva k Zástavě, zřízený do doby splacení všech zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy ohledně nemovitých věcí ze dne 4.12.2018, nejpozději však do 4.8.2027 - dle čl. 4.2.1 smlouvy, zřízený ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, na podkladě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.12.2018 (V-27503/2018-702).

Společnost Town Square se tímto zavazuje, že přede dnem podpisu směnné smlouvy zajistí, že Zatížení uvedená v tomto odstavci (na rozdíl od Zatížení technického charakteru dle odst. 10 tohoto článku) budou ve vztahu k Pozemkům Town Square návrhem na vklad zániku práv zcela vymazána tak, aby Pozemky Town Square byly prosty jakýchkoliv věcných práv třetích osob. Společnost Town Square se zavazuje SMB doložit zahájení katastrálního řízení o výmazu věcných práv dle tohoto odstavce, a to nejpozději do 45 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí uvedeného v čl. III. odst. 4 této Smlouvy. Výmaz uvedených zatížení je podmínkou k uzavření směnné smlouvy specifikované v čl. III. odst. 1 této Smlouvy.

8. Společnost Town Square dále prohlašuje, že:
- na pozemku parc. č. 1000/1, v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, stojí stavba č. p. 270, stavba občanského vybavení, přičemž tato stavba bude na náklady a odpovědnost společnosti Town Square zdemolována a vymazána z katastru nemovitostí nejpozději před podpisem směnné smlouvy;
 - na pozemku parc. č. 1000/4 a dále na pozemcích parc. č. 1000/2 a parc. č. 708/92 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, stojí stavba č.p. 420, stavba občanského vybavení, přičemž tato stavba bude na náklady a odpovědnost společnosti Town Square zdemolována a vymazána z katastru nemovitostí nejpozději před podpisem směnné smlouvy;

Společnost Town Square se tedy tímto v návaznosti na skutečnosti písm. a) a písm. b) tohoto odstavce zavazuje, že před podpisem směnné smlouvy specifikované v čl. III. odst. 1 této Smlouvy zajistí v souladu s právními předpisy demolici výše uvedených staveb, alespoň v částech zasahujících na části pozemků vyznačené v *Grafickém plánu*, které budou předmětem směny a že zajistí zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí. Splnění povinností Town Square dle tohoto odstavce je podmínkou k uzavření směnné smlouvy specifikované v čl. III. odst. 1 této Smlouvy.

9. Smluvní strany dále ve vztahu k Pozemkům SMB a Pozemkům Town Square shodně prohlašují, že:
- ve vztahu k pozemku SMB parc. č. 708/34 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno byla mezi SMB jako budoucím povinným a Dopravním podnikem města Brna, a.s. jako budoucím oprávněným a Town Square jako investorem uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 5619074342 ze dne 18.2.2020;
 - ve vztahu k pozemkům SMB parc. č. 708/4, 708/32, 708/94, 708/106, 914/8, 983/1, 998/4 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno byla mezi SMB jako budoucím povinným a E.ON Distribuce, a.s. jako budoucím oprávněným a Town Square jako investorem přeložky uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 5620071848 ze dne 14.07.2020;

- c. ve vztahu k pozemku SMB parc. č. 708/4 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno byla mezi SMB jako budoucím povinným a Town Square jako budoucím oprávněným uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 5620071849 ze dne 26.05.2020;
- d. ve vztahu k pozemkům Town Square parc. č. 708/10, parc. č. 708/11, parc. č. 708/36 a parc. č. 708/37 v katastrálním území Trnitá, v obci Brno byla mezi SMB jako budoucím oprávněným a společností Department store Brno s.r.o., IČO: 04919173 jako budoucím povinným a právním předchůdcem společnosti Town Square uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti č. 5617075002 ze dne 24.11.2017.

Smluvní strany shodně uvádí, že ke dni podpisu této Smlouvy mohou být mezi Smluvními stranami uzavřeny další smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení služebnosti ve vztahu k Pozemkům SMB a Pozemkům Town Square.

10. Town Square upozornil SMB, že Pozemky Town Square jsou zatíženy těmito sítěmi a ochrannými pásmy: - kabelové rozvody NN, VN, plynovod, sdělovací kabely, kanalizace, vodovod, parovod a kolektor. SMB tato omezení přijímá.
11. Smluvní strany se zavazují, že ode dne podpisu této Smlouvy do dne uzavření Směnné smlouvy bez souhlasu druhé Smluvní strany nezřídí žádná Zatížení předmětných pozemků, tedy SMB nezřídí Zatížení Pozemků SMB a Town Square nezřídí Zatížení Pozemků Town Square. Souhlas druhé smluvní strany však nemůže být bezdůvodně odepřen. V případě, že půjde o Zatížení k žádosti Town Square související s výstavbou infrastruktury Komplexu v souladu s DÚR, včetně infrastruktury, která má být vystavěna v souladu se smlouvou o výstavbě, která bude mezi Smluvními stranami uzavřena, je SMB povinno takový souhlas udělit. V případě, že půjde o Zatížení k žádosti SMB související s činností SMB a jeho specializovaných organizací neomezující výstavbu Komplexu, je Town Square povinen takový souhlas udělit.

III. PROJEV VŮLE

1. Smluvní strany se tímto v souladu s ustanovením § 1785 a násl. Občanského zákoníku zavazují uzavřít za podmínek stanovených v čl. IV. této Smlouvy směnnou smlouvu dle § 2184 a násl. Občanského zákoníku, kterou Smluvní strany smění Pozemky SMB za Pozemky Town Square, tedy SMB na podkladě směnné smlouvy převede společnosti Town Square Pozemky SMB, včetně zpevněných ploch na nich se nacházejících, jež jsou jejich součástí, a společnost Town Square na podkladě směnné smlouvy převede SMB Pozemky Town Square, včetně zpevněných ploch na nich se nacházejících, jež jsou jejich součástí, čímž se SMB stane vlastníkem Pozemků Town Square a společnost Town Square se stane vlastníkem Pozemků SMB (dále také jen jako „**Směnná smlouva**“). Předmětem Směnné smlouvy bude také zřízení služebnosti stezky dle § 1274 Občanského zákoníku tak, jak je uvedeno v čl. VIII této Smlouvy.
2. Směnnou smlouvou se Smluvní strany zaváží (při splnění podmínek pro uzavření Směnné smlouvy stanovených touto Smlouvou) vzájemně směnit své pozemky, tedy SMB se zaváže převést na společnost Town Square Pozemky SMB za Pozemky Town Square, které se společnost Town Square zavazuje převést na SMB, a to vše se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím s Pozemky SMB a Pozemky Town Square související.
3. Rámcové znění Směnné smlouvy je uvedeno v Příloze č. 3 k této Smlouvě. Rámcové znění Směnné smlouvy bude doplněno o chybějící údaje, o aktualizované údaje a případně o požadavky dle platných a účinných právních předpisů (aktuální specifikace Smluvních stran, údaje dle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí, specifikace předmětu směny dle odst. 4 tohoto článku atd.). Smluvní strany berou na vědomí, že znění Směnné smlouvy může být změněno či doplněno pouze v důsledku odůvodněných objektivních skutečností, které nastaly po dni podpisu této Smlouvy, a dále dohodou Smluvních stran.
4. S ohledem na skutečnost, že předmětem směny jsou mimo jiné části Pozemků SMB a části Pozemků Town Square, musí být před uzavřením Směnné smlouvy zpracován geometrický plán (dále jen jako „**Geometrický plán**“) za účelem dělení pozemků. Town Square se tímto zavazuje,

že před podpisem Směnné smlouvy na svůj náklad a odpovědnost zajistí u odborné osoby zpracování Geometrického plánu, jeho odsouhlasení příslušným katastrem nemovitostí, jakožto i zajistí souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků (takový souhlas může být součástí územního rozhodnutí či jiného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu). Veškeré povinnosti dle tohoto odstavce se společnost Town Square zavazuje zajistit nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí ke stavbě Komplexu podrobně specifikovaného v DUR Projektu (dále jen jako „**Územní rozhodnutí**“). Ve stejné lhůtě se společnost Town Square zavazuje statutárnímu městu Brnu předložit Geometrický plán opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí a souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků. SMB si vyhrazuje právo namítat rozpor předloženého Geometrického plánu s Grafickým plánem; v takovém případě není SMB povinno předložený Geometrický plán akceptovat a povinnost Town Square zajistit Geometrický plán dle tohoto odstavce se nepovažuje za splněnou, dokud nepředloží Geometrický plán odpovídající Grafickému plánu. Za rozpor mezi Grafickým plánem a Geometrickým plánem se nepovažují ojedinělé drobné odchylky a upřesnění související s přesným dělením pozemků provedeným Geometrickým plánem, které předmět budoucí směny mění oproti Grafickému plánu jen způsobem, který je s ohledem na přesné dělení pozemků objektivně nezbytný.

IV. PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMĚNNÉ SMLOUVY

1. Směnná smlouva bude uzavřena na písemnou výzvu kterékoliv ze Smluvních stran, jakmile budou splněny podmínky pro její uzavření uvedené v odst. 2 tohoto článku.
2. Smluvní strany si sjednávají následující podmínky pro uzavření Směnné smlouvy. Splněním všech těchto níže uvedených podmínek je kterákoli ze stran oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Směnné smlouvy:
 - a. nabude právní moci Územní rozhodnutí;
 - b. Pozemky SMB ani Pozemky Town Square nebudou zatíženy jiným Zatížením než tím, které je uvedeno v této Smlouvě nebo které vyplývá z čl. II odst. 11 této Smlouvy a ve vztahu k uvedeným pozemkům nebude vedeno žádné soudní, arbitrážní, správní, exekuční či jiné řízení;
 - c. SMB předloží společnosti Town Square znalecký posudek oceňující obvyklou cenu Pozemků SMB a obvyklou cenu Pozemků Town Square připravený v souladu s čl. V. odst. 2 této Smlouvy;
 - d. případný doplatek rozdílu obvyklé ceny Pozemků SMB a obvyklé ceny Pozemků Town Square stanovený dle V. odst. 1 této Smlouvy bude v celé výši společností Town Square uhrazen na účet SMB;
 - e. dojde k výmazu věcných práv uvedených v čl. II. odst. 7 této Smlouvy;
 - f. dojde k odstranění staveb z těch částí pozemku parc. č. 1000/1 a parc. č. 1000/4 v k. ú. Trnitá v obci Brno, které jsou vyznačeny v Grafickém plánu (čl. II. odst. 8 této Smlouvy) a na těchto částech uvedených pozemků nebudou v katastru nemovitostí evidovány jakékoliv stavby;
 - g. společnost Town Square předloží SMB Geometrický plán opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí a též předloží související souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků, přičemž takovýto souhlas může být součástí Územního rozhodnutí (čl. III. odst. 4 této Smlouvy);
 - h. společnost Town Square předloží SMB geometrický plán pro vyznačení služebnosti stezky opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí (čl. VIII. odst. 3 této Smlouvy);
 - i. společnost Town Square zpracuje a předloží SMB projektovou dokumentaci pro stavební povolení (DSP) na realizaci Komplexu a SMB předloženou DSP ve vztahu k objemu Komplexu odsouhlasí (čl. IV. odst. 6 této Smlouvy);
 - j. Town Square poskytne zajištění povinnosti uzavřít Smlouvu o nájmu pozemků dle části C, čl. XV, odst. 4. písm. b. této Smlouvy.

Smluvní strany se zavazují, že Směnnou smlouvu uzavřou ve lhůtě čtyř (4) měsíců ode dne, kdy jedna ze Smluvních stran doručí písemnou výzvu druhé Smluvní straně za podmínky předchozího splnění předpokladů dle písm. a. až g. tohoto odstavce.
3. Lhůta pro uzavření Směnné smlouvy je dohodou Smluvních stran stanovena nejpozději do dne

31.12.2025 (třicátého prvního dvanáctý dva tisíce dvacet pět). Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li na podkladě oprávněné výzvy k uzavření Směnné smlouvy v uvedené lhůtě, povinnost uzavřít Směnnou smlouvu zcela zaniká.

4. Smluvní strany se dohodly, že splnění podmínek pro uzavření Směnné smlouvy bude prokázáno zejména následujícím způsobem:
 - a. pravomocné Územní rozhodnutí, na němž bude vyznačena doložka právní moci;
 - b. aktuální list vlastnictví vztahující se k Pozemkům Town Square a Pozemkům SMB;
 - c. originál znaleckého posudku zpracovaného znalcem dle čl. V odst. 2 této Smlouvy;
 - d. výpis z bankovního účtu dokládající odeslání/připsání doplatku;
 - e. fotodokumentace odstranění staveb ze Směnnou smlouvou převáděných částí pozemků parc. č. 1000/1 a 1000/4 v k. ú. Trnitá v obci Brno a aktuální list vlastnictví vztahující se k Pozemkům Town Square;
 - f. originál Geometrického plánu opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí a originál či ověřená kopie souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemků, nebude-li již takový souhlas vtělen do Územního rozhodnutí;
 - g. originál geometrického plánu pro vyznačení služebnosti stezky opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí (čl. VIII. odst. 3 této Smlouvy);
 - h. originál či ověřená kopie souhlasu SMB s objemem Komplexu dle odsouhlasené DSP;
 - i. výpis z bankovního účtu dokládající složení kauce nebo originál bankovní záruky či ručitélského prohlášení.Smluvní strany se však dohodly, že toto ujednání nevylučuje jiný vhodný způsob prokázání podmínek k uzavření Směnné smlouvy, případně uznání splnění podmínek k uzavření Směnné smlouvy za nesporně splněných dohodou stran.
5. SMB bere na vědomí, že UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia jako financující banka Town Square a zástavní věřitel ve vztahu k Pozemkům Town Square může mít i další požadavky ve vztahu k zániku Zatížení dle čl. II. odst. 7 této Smlouvy, jakož i ve vztahu ke zřízení Zatížení Pozemků SMB, které mají směnou přejít na Town Square. Budou-li ze strany UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia takovéto požadavky vneseny, má společnost Town Square právo vyzvat SMB k projednání případného nahrazení či úpravy podmínky dle čl. IV odst. 2 písm. e) této Smlouvy a SMB má povinnost se takového jednání zúčastnit. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností však Smluvní strany uvádí, že ustanovení tohoto odstavce zakládá SMB pouze povinnost jednat o možnostech řešení, nikoli i povinnost jakékoli z navržených řešení přijmout.
6. Pro účely splnění podmínky podle čl. IV odst. 2 písm. i) této Smlouvy Smluvní strany sjednávají, že SMB je oprávněno zhodnotit DSP na realizaci Komplexu pouze z toho pohledu, zda souhlasí s navrženým objemem Komplexu. SMB je povinno svůj souhlas či nesouhlas písemně vyjádřit do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bude DSP předložena k posouzení.
7. Smluvní strany jsou povinny se navzájem o plnění výše sjednaných podmínek informovat, včetně toho, že si budou oznamovat jakékoliv skutečnosti, které v budoucnu nastanou a které mohou mít vliv na splnění podmínek pro uzavření Směnné smlouvy.

V. CENA NEMOVITOSTÍ A DOPLATEK

1. Smluvní strany se dohodly, že postupem dle tohoto článku dojde ke zjištění obvyklé ceny Pozemků SMB a Pozemků Town Square, a to na podkladě znaleckých posudků dle odst. 2. tohoto článku. V návaznosti na toto ocenění se dle dohody Smluvních stran uplatní tyto pravidla:
 - a. V případě, kdy obvyklá cena Pozemků SMB stanovená znaleckým posudkem dle odst. 2 tohoto článku bude vyšší, než obvyklá cena Pozemků Town Square stanovená znaleckým posudkem dle odst. 2 tohoto článku, se společnost Town Square tímto zavazuje uhradit doplatek ve výši rozdílu mezi cenou obvyklou Pozemků SMB a cenou obvyklou Pozemků Town Square.
 - b. V případě, kdy obvyklá cena Pozemků Town Square bude vyšší než obvyklá cena Pozemků SMB, Smluvní strany se výslovně dohodly, že společnosti Town Square nenáleží jakýkoliv doplatek v ceně rozdílu či jakékoliv jiné plnění či úplata. Společnosti Town Square v tomto případě taktéž nenáleží náhrada bezdůvodného obohacení či jiná kompenzace hodnoty

rozdílu. V případě, kdy by v budoucnu společnosti Town Square jakýkoliv nárok v této souvislosti i tak vznikl, společnost Town Square se tohoto nároku v plné výši vzdává a zavazuje se jej nevymáhat.

- c. Bude-li obvyklá cena Pozemků Town Square rovna obvyklé ceně Pozemků SMB, žádná ze Smluvních stran nemá nárok na jakýkoliv doplatek či kompenzaci a Smluvní strany jsou v tomto ohledu vzájemně vypořádány.

Smluvní strany se v návaznosti na ustanovení § 2188 Občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 2080 Občanského zákoníku dohodly, že určení případného doplatku dle písm. a. tohoto odstavce stanoveného porovnáním obvyklé ceny Pozemků SMB a Pozemků Town Square dle znaleckých posudků uvedených v odst. 2. tohoto článku považují za určité, srozumitelné, souhlasí s ním a zavazují se jej respektovat.

2. Smluvní strany se zavazují, že zajistí vypracování znaleckých posudků k zjištění ceny obvyklé Pozemků SMB a ceny obvyklé Pozemků Town Square (dále jen jako „**Znalecké posudky**“), a to v souladu s níže uvedenými pravidly. Smluvní strany se již nyní dohodly, že SMB vybere celkem pět (5) znalců nebo znaleckých ústavů z Evidence znalců a tlumočnicků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky a jejich specifikaci sdělí společnosti Town Square. Společnost Town Square se následně zavazuje, že ve lhůtě čtrnácti (14) dni ode dne sdělení dle předchozí věty jednoho (1) znalce či znalecký ústav ze SMB vybraných pěti (5) znalců nebo znaleckých ústavů vybere; takto stanovený znalec nebo znalecký ústav zpracuje Znalecké posudky. V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu společnost Town Square postupem dle předchozí věty žádného znalce či znalecký ústav nevybrala, znalce nebo znalecký ústav závazně stanoví SMB. Smluvní strany následně pověří znalce či znalecký ústav zpracováním Znaleckých posudků, přičemž náklady na ocenění Pozemků SMB je povinno hradit SMB a náklady na ocenění Pozemků Town Square je povinna hradit Town Square. V zadání SMB výslovně upozorní znalce, aby zohlednil plánovaný zánik Zatížení postupem dle této Smlouvy na Pozemcích Town Square a záměr demolice realizovaných v rámci Projektu, které se uskuteční před směnou pozemků. Uvedené Znalecké posudky určí ke stejnému dni celkovou cenu obvyklou za všechny Pozemky SMB a celkovou cenu obvyklou za všechny Pozemky Town Square. Ve Znaleckém posudku bude taktéž pro potřeby SMB jednotkově rozepsána cena každého z pozemků, popřípadě zvlášť i cena stavby, pokud je součástí pozemku. Přípustné je i sloučení obou Znaleckých posudků do jediného; v takovém případě však musí sloučený Znalecký posudek odděleně stanovit cenu obvyklou za všechny Pozemky SMB a celkovou cenu obvyklou za všechny Pozemky Town Square. Bude-li převod pozemků podléhat DPH dle aktuálně platných daňových předpisů, SMB při zadání Znaleckého posudku vyzve znalce, aby při stanovení ceny obvyklé uvedl, zda cena již DPH zahrnuje či nikoliv.
3. SMB se zavazuje Znalecké posudky po jejich vypracování zaslat společnosti Town Square s výpočtem doplatku směny dle odst. 1 písm. a. tohoto článku nebo se závěrem, že společnost Town Square nenáleží jakýkoliv doplatek v ceně rozdílu či jakékoliv jiné plnění či úplata dle odst. 1. písm. b. nebo c. tohoto článku. Zaslání Znaleckých posudků dle předchozí věty se nevyžaduje, pokud je již společnost Town Square bude mít v té době k dispozici. Smluvní strany se zavazují, že zajistí vypracování Znaleckých posudků nejpozději ve lhůtě dvou (2) měsíců ode dne právní moci Územního rozhodnutí. O dni, kdy nabude právní moc Územní rozhodnutí se společnost Town Square zavazuje SMB písemně informovat, a to nejpozději ve lhůtě patnácti (15) pracovních dní ode dne, kdy se tak stane.
4. Pokud vznikne společnosti Town Square postupem dle tohoto článku povinnost k úhradě doplatku, je tento doplatek v celé výši splatný před podpisem Směnné smlouvy postupem dle čl. IV. odst. 2 písm. d) této Smlouvy na bankovní účet SMB, a to ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne, který nastane později: (i) nabytí právní moci Územního rozhodnutí, nebo (ii) den kdy společnost Town Square obdrží Znalecké posudky. Po připsání doplatku na bankovní účet SMB je SMB povinno o tom bez odkladně vydat na žádost Town Square písemné potvrzení. Nedojde-li k uzavření směnné smlouvy do vypršení lhůty stanovené v článku IV odst. 3 výše, nebo pokud dojde k odstoupení od této Smlouvy nebo jinému zrušení závazku uzavřít směnnou smlouvu, zavazuje se SMB zaplacený doplatek Town Square vrátit do 15 dní po doručení žádosti o vrácení doplatku.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ V SOUVISLOSTI SE SMĚNNOU SMLOUVOU

1. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s převodem Pozemků uhradí veškeré daňové povinnosti tak, jak jim bude ukládat v době převodu platná a účinná právní úprava, zejména příjmová daň z přidané hodnoty.
2. SMB bez zbytečného odkladu poté, kdy Směnná smlouva bude schválena v orgánech města Brna, nejpozději však do jednoho (1) měsíce požádá příslušný silniční správní orgán postupem dle § 18 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění o zrušení místních komunikací uvedených v čl. II. odst. 5 písm. g) této Smlouvy a jejich vynětí z evidence. Společnost Town Square tuto skutečnost bere na vědomí a v případě potřeby se v této souvislosti zavazuje poskytnout SMB veškerou nutnou součinnost a spolupráci. Návrh na vklad vlastnického práva dle Směnné smlouvy bude SMB podán nejpozději do jednoho (1) měsíce po dni, kdy bude o žádosti SMB dle tohoto odstavce pravomocně rozhodnuto a místní komunikace uvedené v čl. II. odst. 5 písm. g) této Smlouvy zaniknou.

VII. REALIZACE PĚŠÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

1. Společnost Town Square se zavazuje, že jako součást Komplexu vybuduje průchozí pěší komunikace, které budou přístupny veřejnosti bez časového omezení, tj. celodenně (24/7), a to po celý rok, s výjimkami nutných oprav a údržby. Pěší komunikace povede jednak severojižním směrem venkovní částí Komplexu tak, aby chodci mohli projít podchodem pod stávajícím nádražím k ulici Úzká a následně přejít přes most severovýchodně od stávajícího Obchodního domu Tesco dále do Galerie Vaňkovka. V západní části Komplexu povede druhá komunikace pro pěší rovněž severojižním směrem tak, aby chodci mohli projít od podchodu pod stávajícím nádražím Českých drah podél zdi oddělující nástupiště stávajícího nádraží Českých drah, a následně směrem k ulicím Uhelná a Trnitá.
2. Společnost Town Square si je vědoma, že dle stávajících studií průchodů vedených v obdobných místech, jako jsou plánované průchody v rámci výstavby Komplexu, byl jen za pracovní část dne sečten průchod cca 52.000 (slovy: padesát dva tisíc) pěších osob a tato intenzita po výstavbě Komplexu pravděpodobně vzroste.
3. Za účelem toho, aby byl zajištěn průchod přes dané území, se Smluvní strany dohodly, že společnost Town Square společně se směnou pozemků dle Směnné smlouvy zřídí ve prospěch SMB, služebnosti stezky ve smyslu ustanovení § 1274 Občanského zákoníku. Tato služebnost bude Směnnou smlouvou zřízena k pozemkům uvedeným v čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy. Smluvní strany pak berou na vědomí, že s ohledem na to, že služebnost stezky bude Směnnou smlouvou zřízena ještě před dokončením obou budovaných pěších komunikací v Komplexu, v případě potřeby bude služebnost postupem dle čl. VIII. odst. 4 této Smlouvy po výstavbě Komplexu upřesněna.
4. SMB a společnost Town Square berou na vědomí, že stavební činností v rámci výstavby Komplexu vzniknou další veřejně přístupné prostranství, prostory, stezky a cesty, které mohou mít charakter veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen jako „**Veřejně přístupné prostory**“). V případě, kdy tyto Veřejně přístupné prostory budou přístupné každému bez omezení, bude tento přístup zajištěn bezplatně a společnost Town Square nebude vůči SMB náležet jakákoliv úplata, náhrady či jiné plnění za užívání těchto prostor veřejností, tedy společnost Town Square Veřejně přístupné prostory tímto bezúplatně poskytuje k veřejnému užívání. Smluvní strany se tedy výslovně dohodly, že v souvislosti s užíváním Veřejně přístupných prostor nebude společnost Town Square náležet od SMB jakákoliv úplata, bezdůvodné obohacení, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění či platba a společnost Town Square se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává. Společnost Town Square je povinna jakéhokoliv svého právního nástupce zavázat plněním práv a povinností dle tohoto odstavce obdobně.

VIII. PŘEDMĚT BUDOUCÍCH SLUŽEBNOSTÍ

1. SMB, jakožto oprávněný, a společnost Town Square, jakožto povinný, se dohodly, že na podkladě Směnné smlouvy zřídí služebnost stezky dle ustanovení § 1274 Občanského zákoníku (severojižní průchod ve východní části komplexu) zatěžující v rozsahu dle Přílohy č. 5 (Situační nákres) k této Smlouvě tyto služebné nemovitosti:

pozemek parc. č.	998 / 6
pozemek parc. č.	998 / 25
pozemek parc. č.	998 / 1
pozemek parc. č.	989

přičemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany služebnost stezky dle tohoto odstavce zřídí jako veřejný statek zahrnující jeho obecné užívání veřejností, tj. občany a návštěvníky SMB, a to tak, že po veřejně přístupných průchodech bude možno chodit a dopravovat se po něm lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři (24) hodin denně sedm (7) dní v týdnu.

2. SMB, jakožto oprávněný, a společnost Town Square, jakožto povinný, se dohodly, že na podkladě Směnné smlouvy zřídí služebnost stezky dle ustanovení § 1274 Občanského zákoníku (severojižní průchod v západní části komplexu) zatěžující v rozsahu dle Přílohy č. 5 (Situační nákres) k této Smlouvě tyto služebné nemovitosti:

pozemek parc. č.	998 / 5
pozemek parc. č.	914 / 8, jehož relevantní část bude na Town Square převedena na základě Směnné smlouvy
pozemek parc. č.	990 / 4,

přičemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany služebnost stezky dle tohoto odstavce zřídí jako veřejný statek zahrnující jeho obecné užívání veřejností, tj. občany a návštěvníky SMB, a to tak, že po veřejně přístupných průchodech bude možno chodit a dopravovat se po něm lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři (24) hodin denně sedm (7) dní v týdnu.

3. Situační nákres vymezující severojižní průchod ve východní části komplexu a severojižní průchod v západní části komplexu tvoří Přílohu č. 5 k této Smlouvě. Společnost Town Square se zavazuje, že před uzavřením Směnné smlouvy zajistí na svůj náklad a odpovědnost u odborné osoby zpracování geometrického plánu, ve kterém bude stezka dle odst. 1 a 2 tohoto článku vyznačena (dále jen jako „**Geometrický plán pro stezku**“), a taktéž společnost Town Square zajistí odsouhlasení Geometrického plánu pro stezku příslušným katastrem nemovitostí. Veškeré povinnosti dle tohoto odstavce se společnost Town Square zavazuje zajistit nejpozději do jednoho měsíce od nabytí právní moci Územního rozhodnutí. Ve stejné lhůtě se společnost Town Square zavazuje statutárnímú městu Brnu předložit Geometrický plán pro stezku opatřený souhlasem příslušného katastru nemovitostí. SMB si vyhrazuje právo namítat rozpor předloženého Geometrického plánu pro stezku se Situačním nákresem, který je Přílohou č. 5 k této Smlouvě. Pokud SMB z oprávněných důvodů namítne rozpor, není SMB povinno předložený Geometrický plán pro stezku akceptovat a povinnost Town Square zajistit Geometrický plán pro stezku dle tohoto odstavce se nepovažuje za splněnou, dokud nepředloží Geometrický plán pro stezku odpovídající Grafickému plánu. Za rozpor mezi Situačním nákresem dle Přílohy č. 5 a Geometrickým plánem se nepovažují ojedinělé drobné odchylky a upřesnění související s přesným vyznačením průchodů dle odst. 1 a 2 tohoto článku, které rozsah stezky mění oproti Situačnímu nákresu dle Přílohy č. 5 jen způsobem, který je s ohledem na vyznačení služebnosti objektivně nezbytný.

4. Smluvní strany se dohodly, že pokud by se v důsledku stavebních a technických odchylek během výstavby Komplexu budované pěší komunikace, tedy průchody dle odst. 1 a 2 tohoto článku, polohově upřesnili, tak že by po dostavbě Komplexu přesně neodpovídaly vyznačení v Geometrickém plánu pro stezku, zavazují se Smluvní strany rozsah již Směnnou smlouvou zřízených služebností upřesnit. K upřesnění služebnosti stezky pak společnost Town Square na svůj náklad a odpovědnost vypracuje nový geometrický plán pro vyznačení služebností, který se stane přílohou nové samostatné smlouvy o zřízení služebnosti stezky, kterou jsou strany povinny uzavřít bez zbytečného odkladu poté, co Town Square doručí nový geometrický plán SMB, a která nahradí Směnnou smlouvou zřízení služebnosti. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, tato nová smlouva o zřízení služebnosti stezky bude ve všem ostatním vycházet z čl. VII. a čl. IX. této Smlouvy. Smluvní strany se však výslovně dohodly, že ustanovení tohoto odstavce nemůže být vykládáno jako nárok společnosti Town Square požadovat jakoukoliv změnu polohy či rozsahu průchodů dle odst. 1 a 2 tohoto článku a ujednání tohoto odstavce slouží výlučně k tomu, aby pokud dojde z objektivních důvodů ke stavebním odchýlkám, došlo k jejich sjednocení skutečného stavu se služebností stezky.

IX.

DALŠÍ UJEDNÁNÍ V SOUVISLOSTI SE SLUŽEBNOSTMI

1. Smluvní strany se dohodly, že služebnosti dle čl. VIII. této Smlouvy budou zřízeny bezúplatně, na dobu neurčitou a veškeré náklady na údržbu stezek ponese výlučně vlastník služebných pozemků. Smluvní strany se tedy výslovně dohodly, že v souvislosti se služebnostmi dle čl. VIII. této Smlouvy a v souvislosti s jejich užíváním nebude vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a společnost Town Square se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává. Sjedná se, že ačkoli služebnost dle této části Smlouvy bude platně a účinně zřízena uzavřením Směnné smlouvy a vkladem věcných práv (včetně služebností) do katastru nemovitostí, odkládá se přístup veřejnosti na stezky do dne kolaudace Komplexu. Dnem kolaudace Komplexu je veřejnost oba severojižní průchody užívat v rozsahu a za podmínek sjednaných touto Smlouvou. Za kolaudaci ve smyslu této části Smlouvy se považuje i zkušební provoz a/nebo předčasné užívání stavby či jiný institut stavebního práva, který umožňuje užívání Komplexu za účasti veřejnosti.
2. V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů (např. změna legislativy či jejího výkladu) v době, kdy by služebnosti stezky dle čl. VIII. této Smlouvy měly být zřízeny, nebylo možno volit institut služebností (věcných břemen) zřízených jako veřejné statky, zavazuje se společnost Town Square se SMB v této části Směnné smlouvy doplnit jiné ujednání, které zajistí, aby obě stezky mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou.

ČÁST B

SMLOUVA O SMLouvě BUDOUcí NÁJEMNÍ ZA ÚČELEM UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ PRO POTŘEBY STAVENIŠTĚ

X.

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Společnost Town Square prohlašuje, že k realizaci stavby Komplexu budou potřebné některé pozemky SMB k umístění staveniště a jeho zařízení. Společnost Town Square prohlašuje a SMB bere na vědomí, že ke dni uzavření této Smlouvy není možné přesně určit, jaké Pozemky SMB (resp. jejich části) bude Town Square k umístění staveniště a jeho zařízení potřebovat, nicméně může se jednat o některý z níže uvedených pozemků, resp. jejich částí, jejichž vlastníkem je, nebo se v budoucnu stane, SMB, přičemž relevantní části pozemků pro účely staveniště jsou blíže zakresleny v situačním nákresu vymezujícím prostory SMB určené k rekultivaci, který tvoří přílohu

č. 7 této Smlouvy (tj. zvelebované pozemky jsou zároveň pozemky pro účely staveniště):

část pozemku parc. č.	708 / 10	o výměře	92 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 11	o výměře	71 m ²
pozemek parc. č.	708 / 28	o výměře	135 m ²
pozemek parc. č.	708 / 31	o výměře	11 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 32	o výměře	85 m ²
pozemek parc. č.	708 / 33	o výměře	17 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 34	o výměře	56 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 35	o výměře	600 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 36	o výměře	1 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 37	o výměře	178 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 41	o výměře	45 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 56	o výměře	44 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 89	o výměře	27 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 93	o výměře	3 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 97	o výměře	5 m ²
pozemek parc. č.	708 / 100	o výměře	51 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 101	o výměře	380 m ²
pozemek parc. č.	708 / 102	o výměře	2 m ²
pozemek parc. č.	708 / 104	o výměře	43 m ²
pozemek parc. č.	708 / 105	o výměře	1 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 106	o výměře	92 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 107	o výměře	42 m ²
pozemek parc. č.	708 / 108	o výměře	20 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 114	o výměře	75 m ²
část pozemku parc. č.	822 / 11	o výměře	3780 m ²
pozemek parc. č.	822 / 16	o výměře	11 m ²
pozemek parc. č.	822 / 17	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 18	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 19	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 20	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 21	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 29	o výměře	20 m ²
pozemek parc. č.	822 / 30	o výměře	20 m ²
část pozemku parc. č.	914 / 7	o výměře	43 m ²
část pozemku parc. č.	914 / 8	o výměře	81 m ²
část pozemku parc. č.	981 / 1	o výměře	116 m ²
pozemek parc. č.	982 / 1	o výměře	16 m ²
část pozemku parc. č.	982 / 2	o výměře	30 m ²
část pozemku parc. č.	983 / 1	o výměře	121 m ²
část pozemku parc. č.	985 / 1	o výměře	253 m ²
část pozemku parc. č.	987	o výměře	900 m ²
část pozemku parc. č.	988 / 1	o výměře	123 m ²
část pozemku parc. č.	988 / 2	o výměře	174 m ²
část pozemku parc. č.	989	o výměře	636 m ²
část pozemku parc. č.	990 / 4	o výměře	19 m ²
pozemek parc. č.	990 / 5	o výměře	7 m ²
pozemek parc. č.	990 / 6	o výměře	12 m ²
část pozemku parc. č.	998 / 1	o výměře	161 m ²
část pozemku parc. č.	998 / 5	o výměře	9 m ²
část pozemku parc. č.	998 / 6	o výměře	39 m ²
část pozemku parc. č.	998 / 13	o výměře	80 m ²
pozemek parc. č.	998 / 14	o výměře	4 m ²
pozemek parc. č.	998 / 15	o výměře	5 m ²
část pozemku parc. č.	1000 / 1	o výměře	82 m ²
část pozemku parc. č.	1000 / 2	o výměře	26 m ²
část pozemku parc. č.	1000 / 4	o výměře	1 m ²

příčemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno

v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „**Pozemky staveniště**“).

2. Smluvní strany se dohodly, že jakmile bude Town Square s jistotou vědět, jaké pozemky z Pozemků staveniště konkrétně potřebuje k umístění staveniště a jeho zařízení, oznámí to písemně SMB. Písemné oznámení musí obsahovat vždy jen Pozemky staveniště, resp. jejich části, specifikaci těchto pozemků (číslo pozemku, katastrální území a výměru, případně, jde-li o pronájem části pozemku, pak jeho specifikaci na grafickém plánu) (dále jen „**Písemné oznámení**“). Smluvní strany pro odstranění pochybností uvádí, že SMB není povinno pronajmout společnosti Town Square jiné pozemky než ty, které jsou výslovně uvedeny v odst. 1 tohoto článku. V případě, kdy SMB Písemné oznámení taktéž písemně odsouhlasí (přičemž SMB je povinno Písemné oznámení odsouhlasit, jsou-li pozemky v něm uvedené Pozemky staveniště, ledaže pozemky dle výběru společnosti Town Square uvedeného v Písmenném oznámení tvoří ucelený celek nebo jsou samy o sobě nevyužitelné či v důsledku pronájmu okolních pozemků nepřístupné či existuje jiný obdobně závažný důvod), je to považováno za doplnění této Smlouvy a stanovení předmětu budoucí nájemní smlouvy, kterou jsou Smluvní strany povinny uzavřít dle čl. XI této Smlouvy. SMB se zavazuje, že Písemné oznámení bezdůvodně neodmítne, kdy důvodem pro odmítnutí může např. být, že pozemky dle výběru společnosti Town Square uvedeného v Písmenném oznámení tvoří ucelený celek nebo jsou samy o sobě nevyužitelné či v důsledku pronájmu okolních pozemků nepřístupné.
3. Smluvní strany se dohodly, že na podkladě budoucí nájemní smlouvy budou SMB pozemky určené dle odst. 2 této Smlouvy dány společnosti Town Square do dočasného užívání pro účely umístění staveniště. Smluvní strany berou na vědomí, že rozsah umístění staveniště a jeho zařízení se v průběhu výstavby Komplexu může měnit. Bude-li takové změny zapotřebí, je SMB povinno s Town Square spolupracovat a jednat o případném pronajmutí dalších pozemků na základě samostatné smlouvy.

XI. PROJEV VŮLE

1. Smluvní strany se tímto v souladu s ustanovením § 1785 a násl. Občanského zákoníku zavazují uzavřít za podmínek stanovených v čl. XII. této Smlouvy nájemní smlouvu za účelem užívání pozemků pro potřeby staveniště dle ustanovení § 2201 a násl. Občanského zákoníku, kterou SMB, jakožto pronajímatel, přenechá společnosti Town Square, jakožto nájemci, ve SMB schváleném Písemném oznámení určené Pozemky staveniště k dočasnému užívání za účelem umístění staveniště a jeho zařízení, a společnost Town Square se za užívání Pozemků staveniště určených ve SMB schváleném Písemném oznámení zaváže hradit nájemné dle č. XIII. této Smlouvy (dále také jen jako „**Nájemní smlouva**“).
2. Rámcové znění Nájemní smlouvy, z něhož Smluvní strany budou vycházet, je uvedeno v Příloze č. 4 k této Smlouvě. Rámcové znění Nájemní smlouvy bude doplněno o chybějící údaje, o aktualizované údaje a případně o požadavky dle platných a účinných právních předpisů (aktuální specifikace Smluvních stran, doplnění těch Pozemků staveniště, které budou předmětem nájmu dle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí atd.). Smluvní strany berou na vědomí, že znění Nájemní smlouvy může být změněno či doplněno pouze v důsledku odůvodněných objektivních skutečností, které nastaly po dni podpisu této Smlouvy, a dále dohodou Smluvních stran.

XII. PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Nájemní smlouva bude uzavřena na písemnou výzvu společnosti Town Square, jakmile budou splněny podmínky pro její uzavření uvedené v odst. 2 tohoto článku.
2. Smluvní strany si sjednávají následující podmínku pro uzavření Nájemní smlouvy. Splněním níže uvedené podmínky je společnost Town Square oprávněna vyzvat SMB k uzavření Nájemní smlouvy:

- a. dojde ke vkladu vlastnických práv k Pozemkům SMB a Pozemkům Town Square dle Směnné smlouvy do katastru nemovitostí;
Smluvní strany se zavazují, že Nájemní smlouvu uzavřou ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne, kdy společnost Town Square doručí oprávněnou písemnou výzvu SMB k uzavření Nájemní smlouvy.
3. Lhůta pro uzavření Nájemní smlouvy je dohodou Smluvních stran stanovena nejpozději do dne kolaudace Projektů, resp. poslední části Projektů, bude-li kolaudace prováděna postupně po jednotlivých částech, nejpozději však do dne 31.12.2028 (třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvacet osm). Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li na podkladě oprávněné výzvy k uzavření Nájemní smlouvy v uvedené lhůtě, povinnost uzavřít Nájemní smlouvu zcela zaniká.
4. Smluvní strany se dohodly, že splnění podmínky pro uzavření Nájemní smlouvy dle odst. 2 tohoto článku bude prokázána zejména následujícím způsobem:
a. výpisem z katastru nemovitostí prokazujícím vklad vlastnického práva SMB k Pozemkům Town Square a vlastnického práva společnosti Town Square k Pozemkům SMB.
Smluvní strany se však dohodly, že toto ujednání nevylučuje jiný vhodný způsob prokázání podmínek k uzavření Nájemní smlouvy, případně uznání splnění podmínek k uzavření Nájemní smlouvy za nesporně splněné dohodou Smluvních stran.
5. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat jakékoliv skutečnosti, které v budoucnu nastanou a které mohou mít vliv na splnění podmínek pro uzavření Nájemní smlouvy.

XIII. NÁJEMNÉ

1. Společnost Town Square se tímto zavazuje, že za užívání Pozemků staveniště bude hradit SMB nájemné, a to ve vztahu k pronajatým Pozemkům staveniště. Nájemné se sjedná dohodou smluvních stran ve výši obvyklé v daném místě a čase uzavření Nájemní smlouvy, nejméně však ve výši 335,- Kč/1m²/rok (slovy: tři sta třicet pět korun českých za jeden metr čtverečný a rok).
2. Roční nájemné dle odst. 1. tohoto článku bude společností Town Square jako nájemcem hrazeno vždy k 31. 5. příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného SMB jako pronajímatelem.
3. Poměrná část nájemného za rok, v němž bude uzavřena Nájemní smlouva, bude uhrazena společností Town Square do třiceti (30) dnů ode dne uzavření Nájemní smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného SMB. Bude-li nájem určitého pozemku ukončen v průběhu roku, roční nájemné se postupem v podrobnostech sjednaným v Nájemní smlouvě poměrně sníží.
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje kalendářním rokem následujícím po uzavření Nájemní smlouvy se výše základního nájemného každoročně zvýší, vždy zpětně s účinností k počátku každého kalendářního roku, o poměrnou část odpovídající míře inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb pro další rok. Společnost Town Square se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájemného SMB jako pronajímatelem vyrozuměn, a to počínaje nejbližší splátkou nájemného následující po takovém písemném oznámení.

XIV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ VE VZTAHU KE STAVENIŠTI

1. Souhlas SMB se zřízením staveniště je podmíněn těmito podmínkami, které se společnost Town Square zavazuje dodržovat:
- a. k umístění zařízení staveniště na Pozemcích staveniště bude mít společnost Town Square veškerá povolení, souhlasy či rozhodnutí, pokud jsou vyžadována v souladu s právními předpisy a umístění staveniště bude v souladu s uzavřenou plánovací smlouvou;

- b. staveniště bude řádně zabezpečeno tak, aby nemohlo dojít k ohrožení zdraví, života či majetku třetích osob a společnost Town Square bude při umístění, užívání a následném odstranění staveniště a jeho zařízení dodržovat veškeré právní předpisy a normy, včetně předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární předpisy, předpisy týkající se likvidace odpadů a další;
- c. společnost Town Square bude plnit veškeré povinnosti dle Nájemní smlouvy, zejména bude hradit SMB nájemné.

Společnost Town Square se zavazuje, že na výzvu SMB splnění podmínek dle tohoto odstavce SMB doloží. Podmínky dle tohoto odstavce budou vtěleny do Nájemní smlouvy.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy společnost Town Square poruší jakoukoliv povinnost dle odst. 1 tohoto článku a porušení této povinnosti neodstraní ani na podkladě písemné výzvy SMB k nápravě ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne doručení výzvy, SMB bude mít nárok Nájemní smlouvu ihned vypovědět a společnost Town Square bude povinna staveniště či jeho zařízení z těch Pozemků staveniště, které budou v době učinění výzvy ve vlastnictví SMB, neprodleně odstranit, tyto pozemky vyklidit a vyklizené je předat SMB. Společnost Town Square se zavazuje SMB uhradit veškeré škody, které SMB porušením povinností společnosti Town Square uvedených v odst. 1 tohoto článku vzniknou.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že Town Square bude oprávněna v rámci zařízení staveniště dočasně na Pozemky staveniště umístit energetické zařízení a bude oprávněna energetické zařízení provozovat, udržovat a opravovat, resp. umožnit jeho umístění, provozování, údržbu a opravy oprávněné osobě, např. podnájmem příslušné části Pozemku staveniště provozovateli energetického zařízení (k podnájmu bude dán souhlas výslovně v Nájemní smlouvě).

ČÁST C SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí O NÁJMU POZEMKŮ

XV. PŘEDMĚT NÁJMU

1. SMB prohlašuje, že je, nebo se v budoucnu stane, vlastníkem níže uvedených pozemků, resp. jejich částí, jak jsou blíže zakresleny na situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 9 této Smlouvy:

pozemek parc. č.	708 / 28	o výměře	135 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 35	o výměře	600 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 41	o výměře	45 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 97	o výměře	5 m ²
pozemek parc. č.	708 / 104	o výměře	43 m ²
pozemek parc. č.	708 / 105	o výměře	1 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 106	o výměře	66,5 m ²
část pozemku parc. č.	708 / 107	o výměře	42 m ²
pozemek parc. č.	708 / 108	o výměře	20 m ²
část pozemku parc. č.	822 / 11	o výměře	3780 m ²
pozemek parc. č.	822 / 29	o výměře	20 m ²
pozemek parc. č.	822 / 30	o výměře	20 m ²
pozemek parc. č.	822 / 16	o výměře	11 m ²
pozemek parc. č.	822 / 17	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 18	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 19	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 20	o výměře	12 m ²
pozemek parc. č.	822 / 21	o výměře	12 m ²
část pozemku parc. č.	914 / 8	o výměře	51 m ²
část pozemku parc. č.	988 / 1	o výměře	123 m ²
část pozemku parc. č.	988 / 2	o výměře	174 m ²
část pozemku parc. č.	987	o výměře	900 m ²
část pozemku parc. č.	989	o výměře	636 m ²

příčemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území Trnitá, v obci Brno, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „**Pozemky**“). Smluvní strany jsou si vědomy, že některé z uvedených pozemků jsou v současné době ve vlastnictví Town Square a teprve v budoucnu budou převedeny do vlastnictví SMB.

2. Společnost Town Square prohlašuje, že má zájem o uzavření smlouvy o nájmu pozemků (dále také jen jako „**Smlouva o nájmu pozemků**“), na základě které bude Town Square oprávněn dočasně užívat Pozemky za účelem jejich využití k dočasnému umístění kaváren, restaurací, prodejen a obdobných zařízení, a také za účelem pořádání společenských a kulturních událostí, tak aby prostor těchto pozemků vytvořil bulvár doplňující Komplex. Výslovně se stanoví, že SMB je oprávněno před uzavřením Smlouvy o nájmu pozemků z předmětu nájmu vyřadit takové z výše uvedených pozemků (tj. Smluvní strany do předmětu nájmu v Nájemní smlouvě vyřazené pozemky neuvvedou), ke kterým nebude mít SMB ke dni uzavření Nájemní smlouvy vlastnické právo, nebo na kterých budou váznout taková právní či technická zatížení, která budou znemožňovat nájem pozemků podle Nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že na podkladě Smlouvy o nájmu pozemků budou SMB Pozemky dány společnosti Town Square do dočasného užívání pro účely jejich užívání pro potřeby Komplexu.
4. Za účelem zajištění, že Town Square k oprávněné výzvě SMB uzavře Smlouvu o nájmu pozemků dle této části této Smlouvy, si smluvní strany ujednaly následující zajištění smluvní pokutou a peněžitou kaucí:
 - a. V případě, že Town Square k oprávněné výzvě SMB neuzavře Smlouvu o nájmu pozemků, zavazuje se Town Square zaplatit SMB smluvní pokutu ve výši 20,000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých). Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo SMB požadovat náhradu škody v plné výši jako samostatného nároku, který se uplatní vedle nároku na smluvní pokutu, jakož i tím není dotčeno právo SMB uplatnit vůči společnosti Town Square jakékoliv další nároky dle platných právních předpisů. Smluvní pokuta dle tohoto odstavce a případný nárok na náhradu škody jsou splatné ve lhůtě čtrnácti (14) dní ode dne odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty společnosti Town Square.
 - b. Town Square se zavazuje složit nejpozději před uzavřením Směnné smlouvy dle části A této Smlouvy peněžitou kaucí 10,000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) na zvláštní účet SMB, který k tomuto účelu SMB sdělí k dotazu Town Square. Sjednává se, že kaucí dle tohoto bodu je SMB oprávněno započítat na smluvní pokutu nebo náhradu škody v případě porušení povinnosti Town Square uzavřít Smlouvu o nájmu pozemků. Town Square je oprávněn se závazku dle tohoto bodu zprostit, předloží-li SMB bankovní záruku či ručitelské prohlášení na zajištění povinnosti zaplatit smluvní pokutu nebo náhradu škody vystavené subjektem odsouhlaseným SMB. Ručitelské prohlášení musí znít na částku 10,000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) a musí opravňovat SMB požadovat zaplacení uvedené částky na první výzvu, bezpodmínečně a nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy ručiteli.

XVI. PROJEV VŮLE

1. Smluvní strany se tímto v souladu s ustanovením § 1785 a násl. Občanského zákoníku zavazují uzavřít za podmínek stanovených v čl. XVII. této Smlouvy Smlouvu o nájmu pozemků dle ustanovení § 2201 a násl. Občanského zákoníku, kterou SMB, jakožto pronajímatel, přenechá společnosti Town Square, jakožto nájemci, Pozemky k dočasnému užívání za účelem jejich užívání pro potřeby Komplexu, a společnost Town Square se za užívání Pozemků zaváže hradit nájemné dle č. XVII. této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah dle Smlouvy o nájmu pozemků bude uzavřen na dobu neurčitou. Nájem bude možno ukončit dohodou Smluvních stran nebo písemnou výpovědí

kterékoli Smluvní strany, a to i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany se však dohodly, že společnost Town Square není oprávněna Smlouvu o nájmu pozemků vypovědět ani jinak ukončit po dobu prvních dvaceti (20) let trvání nájmu a SMB není oprávněno Smlouvu o nájmu pozemků vypovědět ani jinak ukončit po dobu prvních dvaceti (20) let trvání nájmu. SMB však bude oprávněno Nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, kdy společnost Town Square poruší některé z ustanovení Smlouvy o nájmu pozemků a takové své porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě stanovené nájemní smlouvou, a to i v době prvních dvaceti (20) let trvání nájmu.

3. Společnost Town Square se zavazuje, že bude Pozemky po celou dobu nájmu na své náklady a odpovědnost bezplatně spravovat a udržovat v dobrém stavu. V této souvislosti se společnost Town Square zejména zavazuje, že bude pravidelně provádět úklid a údržbu všech zpevněných ploch a zeleně a v zimním období bude společnost Town Square provádět zimní údržbu (úklid sněhu a zimní posyp), a to tak, aby nemohlo docházet ke škodám na životě, zdraví či majetku.
4. Společnost Town Square není oprávněna na Pozemcích umísťovat jakékoliv trvalé či dočasné stavby či jiné trvalé konstrukce bez předchozího písemného souhlasu SMB. Předchozího písemného souhlasu není třeba pouze v případě staveb drobných nevidovaných v katastru nemovitostí, které jsou současně i stavbami dočasnými s omezenou dobou trvání nepřesahující dvanáct (12) měsíců. Nedohodnou-li se smluvní strany v případě konkrétní stavby jinak, je však Town Square povinno veškeré stavby umístěné na předmětu nájmu ke dni skončení nájmu odstranit a neučiní-li tak, je oprávněno stavby odstranit SMB na náklady Town Square. Společnost Town Square se zavazuje, že zajistí, aby Pozemky nebyly využívány k umístování provozoven heren, hazardních her, služeb či tanců erotického charakteru a obdobných služeb. Společnost Town Square se taktéž zavazuje zajistit, aby na Pozemcích nebyly provozovány jakékoliv služby či aktivity nebo umístovány jakýchkoliv reklamní transparenty, billborady či jiné poutače, které by byly v rozporu s právními předpisy, dobrými mravy, či propagovaly nebo jinak znázorňovaly herny, hazardní hry, služby či tance erotického charakteru a obdobné služby, popřípadě by znázorňovaly či propagovaly hnutí či postoje směřující k diskriminaci, vyvolávání nenávisti či potlačení práv a svobod či měly jiný obsah, který by byl v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy.
5. Smluvní strany si ujednaly, že pokud by v době trvání Smlouvy o nájmu pozemků došlo z jakéhokoli důvodu (včetně např. prodeje nemovitostí či přeměny) ke změně vlastníka Komplexu, musí Town Square záměr změny vlastníka SMB předem oznámit a je povinen zajistit uzavření postupní smlouvy dle § 1895 a násl. občanského zákoníku či jiného obdobného smluvního instrumentu, na základě kterého bude vlastník Komplexu i nájemcem ze Smlouvy o nájmu pozemků. V případě porušení této povinnosti, nebo pokud nebude Smlouva o nájmu pozemků postoupena na nového vlastníka Komplexu, se Town Square zavazuje bez dalšího zaplatit SMB nájemné za dobu dvaceti (20) let nájmu ponížené o nájemné, které Town Square SMB z titulu Smlouvy o nájmu pozemků zaplatil. Takto stanovená částka je splatná do dvou (2) měsíců ode dne změny vlastníka Komplexu. SMB je povinno se vyjádřit, tedy souhlas buď udělit či neudělit bez zbytečného odkladu po předložení oznámení o postoupení, přičemž souhlas nemůže být bez závažného důvodu odepřen, bude-li postupníkem institucionální investor. Jestliže SMB nevyjádří souhlas s postoupením Smlouvy o nájmu pozemků ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne obdržení oznámení o záměru na změnu vlastníka Komplexu, nebo pokud vyjádří svůj nesouhlas, má Town Square právo doplatit SMB nájemné za dobu dvaceti (20) let nájmu ponížené o nájemné, které Town Square SMB z titulu Smlouvy o nájmu pozemků již zaplatil, a po doplacení Nájemní smlouvu převést na postupníka i bez souhlasu SMB.
6. Rámcové znění Smlouvy o nájmu pozemků, z něhož Smluvní strany budou vycházet, je uvedeno v Příloze č. 6 k této Smlouvě. Rámcové znění Smlouvy o nájmu pozemků bude doplněno o chybějící údaje, o aktualizované údaje a případně o požadavky dle platných a účinných právních předpisů (aktuální specifikace Smluvních stran, aktuální specifikace pozemků v katastru nemovitostí atd.). Smluvní strany berou na vědomí, že znění Smlouvy o nájmu pozemků může být změněno či doplněno pouze v důsledku odůvodněných objektivních skutečností, které nastaly po dni podpisu této Smlouvy, a dále dohodou Smluvních stran.

XVII.
PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU POZEMKŮ

1. Smluvní strany se zavazují, že Smlouvu o nájmu pozemků uzavřou na výzvu kterékoliv Smluvní strany nejpozději do tří (3) měsíců ode dne, kdy budou splněny všechny následující podmínky:
 - a. kolaudace Komplexu, a
 - b. zrušení místních komunikací na předmětu nájmu a jejich vynětí z evidence místních komunikací.
2. V případě, kdy by s ohledem na změny právních předpisů v době dokončení Komplexu, proces kolaudace byl zrušen či nahrazen, je rozhodující okamžik, kdy Komplex bude možné dle platné a účinné právní úpravy užívat ke svému účelu. Za kolaudaci ve smyslu této části Smlouvy se považuje i zkušební provoz a/nebo předčasné užívání stavby či jiný institut stavebního práva, který umožňuje užívání Komplexu či jakékoliv jeho části za účasti veřejnosti. V případě, kdy Komplex bude kolaudován po částech, je pro učinění výzvy dle odst. 2 tohoto článku rozhodující okamžik kolaudace první části Komplexu.
3. Společnost Town Square se zavazuje, že bude SMB oznamovat jakékoliv skutečnosti, které v budoucnu nastanou a které mohou mít vliv na účinnost Smlouvy o nájmu pozemků.
4. Ohledně zrušení místních komunikací na předmětu nájmu a jejich vynětí z evidence místních komunikací si smluvní strany ujednaly, že budou postupovat ve vzájemné součinnosti a s vědomím, že iniciovat řízení o zrušení místních komunikací na předmětu nájmu a jejich vynětí z evidence postupem dle § 18 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, bude možno až poté, kdy zanikne jejich dopravní význam, což smluvní strany předpokládají nejdříve po kolaudaci Komplexu.
5. Lhůta pro uzavření Smlouvy o nájmu pozemků je dohodou smluvních stran stanovena nejpozději do dne do dne 31.12.2029 (třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvacet devět). Smluvní strany se dohodly, že nedojde-li na podkladě oprávněné výzvy k uzavření Smlouvy o nájmu pozemků v uvedené lhůtě, povinnost uzavřít Smlouvu o nájmu pozemků zcela zaniká.

XVIII.
NÁJEMNÉ

1. Společnost Town Square se tímto zavazuje, že za užívání Pozemků bude hradit SMB nájemné. Nájemné se sjedná dohodou smluvních stran před uzavřením Smlouvy o nájmu pozemků ve výši obvyklé v daném místě a čase, nejméně však ve výši 670,- Kč/1m²/rok (slovy: šest set sedmdesát korun českých za jeden metr čtverečný a rok Pozemků. Nedohodnou-li se smluvní strany na konkrétní výši nájemného, bude nájemné stanoveno znaleckým posudkem zpracovaným znalcem, který bude určen v souladu s pravidly pro určení znalce stanovenými v čl. V odst. 2.
2. Roční nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude společností Town Square jako nájemcem hrazeno vždy k 31. 5. příslušného kalendářního roku na základě daňového dokladu vystaveného SMB jako pronajímatelem.
3. Poměrná část nájemného za rok, v němž bude nájem pozemků započat, bude uhrazena společností Town Square do třiceti (30) dnů ode dne zahájení nájmu pozemků na základě daňového dokladu vystaveného SMB.
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje kalendářním rokem následujícím po uzavření Smlouvy o nájmu pozemků se výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku každoročně zvýší, vždy zpětně s účinností k počátku každého kalendářního roku, o poměrnou část odpovídající míře inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb pro další rok. Společnost Town Square se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení nájemného SMB jako pronajímatelem vyrozuměn, a to počínaje nejbližší splátkou nájemného následující po takovém písemném oznámení.

5. Za účelem zajištění platebních povinností Town Square jako nájemce si smluvní strany dále ujednaly, že kauce dle čl. XV. odst. 4 písm. b. této Smlouvy zůstane i po uzavření Smlouvy o nájmu pozemků Town Square v dispozici SMB jako zajištění plnění peněžních závazků Town Square z Nájemní smlouvy. Bude-li taková kauce SMB použita v souladu s Nájemní smlouvou, bude Town Square povinna kauci doplnit do původní výše. I v tomto případě je však Town Square oprávněna se závazku dle tohoto bodu zprostit, předloží-li SMB bankovní záruku či ručitelské prohlášení na zajištění svých platebních povinností dle Smlouvy o nájmu pozemků, a to za obdobných podmínek, které jsou sjednány v čl. XV. odst. 4 písm. b. této Smlouvy. Po uplynutí 20 let trvání nájmu se kauce automaticky sníží na hodnotu půlroční výše nájmu. Zbylou, nevyčerpanou kauci bude SMB povinnou vrátit Town Square do 30 dní ode dne uplynutí 20 let trvání nájmu.

Část D. OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

XIX. PROHLÁŠENÍ SPOLEČNOSTI TOWN SQUARE

1. Společnost Town Square prohlašuje a statutárnímu městu Brnu plně garantuje, že:
- a. je společností řádně založenou a platně existující v souladu s právním řádem České republiky a nedošlo k žádnému porušení právních předpisů, jímž by její řádné založení a platná existence byly dotčeny;
 - b. společnost Town Square je oprávněna v souladu s platnými právními předpisy uzavřít tuto Smlouvu a splnit své povinnosti z ní vyplývající a uhradit doplatek dle čl. V. odst. 1 písm. a) této Smlouvy, nájemné dle čl. XIII. této Smlouvy, nájemné dle čl. XVIII. této Smlouvy, smluvní pokuty stanovené v této Smlouvě, jakožto splnit i všechny ostatní své závazky;
 - c. společnost Town Square má dostatek finančních prostředků a zkušeností k realizaci a dokončení Projektu;
 - d. společnost Town Square tuto Smlouvu řádně a platně podepsala a touto Smlouvou byl založen zákonný, platný a závazný závazek společnosti Town Square, který je vůči společnosti Town Square v souladu s jejími podmínkami vynutitelný;
 - e. uzavřením této Smlouvy ani plněním povinností společnosti Town Square z ní vyplývajících nedojde k porušení ustanovení žádného zakladatelského anebo obdobného dokumentu společnosti Town Square, ani jakékoli smluvní či jiné povinnosti společnosti Town Square, soudního nebo správního rozhodnutí, které je vůči společnosti Town Square závazné nebo které se vztahuje na jeho majetek či část majetku, nebo jehož je takový majetek předmětem, ani žádného platného právního předpisu vztahujícího se na společnost Town Square;
 - f. uzavření této Smlouvy bylo schváleno řádným způsobem orgány společnosti Town Square, pokud tak vyžadují právní předpisy nebo zakladatelské nebo jiné interní dokumenty společnosti Town Square;
 - g. jí není známo, že by došlo k zahájení soudního, rozhodčího nebo jiného řízení, které by mohlo ovlivnit způsobilost společnosti Town Square realizovat Projekt, nabytí pozemky dle smlouvy uvedené v části B této Smlouvy, a společnosti Town Square dále není známo, že by ve vztahu k němu probíhalo řízení o exekuci na majetek společnosti Town Square, likvidaci, konkurzu či vyrovnání či jeho zrušení;
 - h. jí není známo, že by nějaký soud, rozhodčí soud nebo rozhodce, správní orgán, instituce nebo jiný orgán vydal předběžné opatření nebo bylo před ním vedeno řízení s účastí společnosti Town Square nebo jiného subjektu, jimiž by mohla být dotčena platnost nebo vynutitelnost této Smlouvy vůči společnosti Town Square nebo její schopnost plnit své povinnosti ze Smlouvy, a dle vědomí společnosti Town Square vydání takového předběžného opatření či zahájení takového řízení nehrozí; a
 - i. peněžní prostředky určené na úhradu doplatku dle čl. V. odst. 1 písm. a) této Smlouvy nabude společnost Town Square v souladu s platnými právními předpisy, zejména s aplikovatelnými předpisy na ochranu proti praní špinavých peněz.

XX. ZÁVAZEK REKULTIVACE OKOLÍ KOMPLEXU

1. Společnost Town Square se zavazuje, že na svůj náklad a odpovědnost provede rekultivaci a celkové zvelebení pozemků, které jsou nebo budou ve vlastnictví SMB, a které jsou vymezeny v Příloze č. 7 - *Situační náčrtes vymezující prostory SMB určené k rekultivaci*. Uvedená rekultivace a zvelebení bude především zahrnovat úpravy povrchů (nová dlažba, nový asfalt, úprava travnatých ploch), vybudování nové komunikace včetně kompletní výměny povrchů na zpevněných plochách, vybudování systému odvodnění všech zpevněných ploch, výsadba zeleně (stromů, keřů, květin v rostlém terénu a květnících), vytvoření průchozích a klidových zón, umístění nového veřejného osvětlení, umístění prvků drobné architektury (laviček, košů na odpadky a obdobného městského mobiliáře). Výslovně se sjednává, že veškeré zhodnocení nemovitých věcí ve vlastnictví SMB provedené Town Square je přírůstkem takových nemovitých věcí a stává se tedy vlastnictvím SMB okamžikem zabudování a že takové zhodnocení nemovitých věcí SMB je výlučně dobrovolným nákladem Town Square, za který nebude požadovat žádnou náhradu či kompenzaci. Rekultivaci dle tohoto odstavce provede Town Square nejpozději do 1 (jednoho) roku ode dne kolaudace Komplexu.

XXI. BUDOUCÍ DAROVÁNÍ POZEMKU

1. Společnost Town Square tímto prohlašuje, že je vlastníkem části pozemku parc. č. 998/1 o výměře cca 159 m², zastavěná plocha a nádvoří, vyznačené v *Grafickém plánu*, v katastrálním území Trnitá, v obci Brno (dále jen jako „**Část pozemku parc. č. 998/1**“). Na Části pozemku parc. č. 998/1 ke dni podpisu této Smlouvy stojí stavba č. p. 404, stavba občanského vybavení (dále jen jako „**Stavba č.p. 404**“).
2. Společnost Town Square prohlašuje, že Stavba č.p. 404 je určena k demolici, která proběhne až po podpisu Směnné smlouvy. Z tohoto důvodu a dalších objektivních skutečností Část pozemku parc. č. 998/1 nemohla být zařazena do předmětu Směnné smlouvy. Smluvní strany se tedy dohodly, že s ohledem na spolupráci Smluvních stran společnost Town Square statutárnímú městu Brnu Část pozemku parc. č. 998/1 bezúplatně převede darováním.
3. Společnost Town Square, jakožto dárce, se tímto zavazuje, že na podkladě samostatné budoucí darovací smlouvy uzavřené dle § 2055 Občanského zákoníku, statutárnímú městu Brnu, jakožto obdarovanému, bezúplatně převede vlastnické právo k Části pozemku parc. č. 998/1, a SMB se tímto zavazuje, že Část pozemku parc. č. 998/1 jako dar přijme do svého vlastnictví (dále jen jako „**Darovací smlouva**“). Závazek dle tohoto odstavce tvoří smlouvu o smlouvě budoucí dle § 1785 Občanského zákoníku. Poruší-li Town Square svou povinnost uzavřít Darovací smlouvu s SMB, je povinna zaplatit SMB smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo SMB požadovat náhradu škody v plné výši jako samostatného nároku, který se uplatní vedle nároku na smluvní pokutu, jakož i tím není dotčeno právo SMB uplatnit vůči společnosti Town Square jakékoliv další nároky dle platných právních předpisů. Smluvní pokuta dle tohoto odstavce a případný nárok na náhradu škody jsou splatné ve lhůtě čtrnácti (14) dní ode dne odeslání výzvy k úhradě smluvní pokuty společnosti Town Square.
4. Smluvní strany se dohodly, že Darovací smlouva bude uzavřena na podkladě písemné výzvy kterékoliv ze smluvních stran, a to nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne doručení této výzvy druhé smluvní straně. Výzvu je oprávněna učinit kterékoliv Smluvní strana, jakmile budou splněny tyto podmínky:
 - a. dojde ke vkladu vlastnických práv k Pozemkům SMB a Pozemkům Town Square dle Směnné smlouvy do katastru nemovitostí;
 - b. dojde k demolici Stavby č.p. 404, a tato stavba bude alespoň v Části pozemku parc. č. 998/1 vymazána z katastru nemovitostí, což bude společností Town Square statutárnímú městu Brnu doloženo příslušným listem vlastnictví;
 - c. Část pozemku parc. č. 998/1 bude oddělena na podkladě katastrálním úřadem odsouhlaseného geometrického plánu, který se zavazuje nejpozději do tří (3) měsíců ode dne dokončení demolice na své náklady a odpovědnost zajistit a statutárnímú městu Brnu doručit společnost Town Square, a to včetně příslušného souhlasu stavebního úřadu s dělením

pozemků. Ustanovení čl. III. odst. 4 této Smlouvy se užije obdobně. Oddělení Části pozemku parc. č. 998/1 může být též součástí Geometrického plánu zpracovaného dle čl. III. odst. 4 této Smlouvy.

Společnost Town Square se zavazuje, že splnění podmínek dle písm. a) a písm. b) tohoto odstavce splní a SMB prokáže nejpozději do tří (3) let ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí.

XXII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Není-li v některém ustanovení této Smlouvě stanoveno jinak, brání-li Smluvní straně ve splnění svého závazku (s výjimkou finančních závazků) tzv. vyšší moc, tak, jak je definována tímto odstavcem, prodlužuje se termín pro splnění daného závazku o dobu působení příslušné vyšší moci. Za vyšší moc se považují objektivní, nepředvídatelné a neodvratitelné okolnosti, které objektivně a prokazatelně znemožní splnění povinností vyplývajících ze Smlouvy, např. živelní pohroma, výluky, stávky, klimatické podmínky, požár, vyhlášení nouzového stavu, přerušení či omezení provozu správních úřadů apod. V případech, kdy vznikne okolnost vyšší moci, je společnost Town Square povinna bez zbytečného odkladu informovat SMB o vzniklé situaci a mezi Smluvními stranami bude jednáno o termínech pro splnění závazků, jejichž včasné splnění je ohroženo vyšší mocí. SMB po posouzení vlivů vyšší moci navrhne odpovídající posun termínu, tak aby bylo možné splnění závazku, a následně bude uzavřen dodatek k této Smlouvě. Vyšší moci dle tohoto odstavce se však nemůže dovolávat ta smluvní strana, která je v okamžiku vzniku vyšší moci v prodlení se splněním jakékoliv povinnosti dle této Smlouvy, a to bez ohledu na to, zde povinnost, s níž je v prodlení, s okolnostmi vyšší moci, jakkoliv souvisí a/nebo ta smluvní strana, která k odvrácení vyšší moci neučinila všechny potřebné právní či faktické úkony.
2. 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 této Smlouvě.
3. Smluvní strany budou usilovat o vyřešení veškerých sporů, které případně vzniknou 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 soud příslušný dle odst. 4 tohoto článku.
4. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen jako „o.s.ř.“), dohodly na místní příslušnosti obecného soudu SMB, tedy na místní příslušnosti Městského soudu v Brně pro věci, o nichž v prvním stupni rozhodují okresní soudy (§ 9 odst. 1 o.s.ř.), a na místní příslušnosti Krajského soudu v Brně pro věci, o nichž v prvním stupni krajské soudy rozhodují jako soudy prvního stupně (§ 9 odst. 2 o.s.ř.).
5. SMB je oprávněno od této Smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a. společnost Town Square porušila nebo nesplnila podstatnou povinnost vyplývajících z této Smlouvy a nenapravila takové porušení v přiměřené lhůtě určené SMB v písemné výzvě k nápravě, doručené společnosti Town Square, kde bylo specifikováno příslušné porušení; lhůta k nápravě nesmí být kratší než jeden měsíc;
 - b. jakékoliv prohlášení společnosti Town Square uvedené v této Smlouvě, zejména pak prohlášení dle čl. XIX. této Smlouvy, je nebo se stane nepravdivým, neúplným či zavádějícím a společnost Town Square tuto skutečnost nenapraví v přiměřené lhůtě určené SMB v písemné výzvě k nápravě, doručené společnosti Town Square; lhůta k nápravě nesmí být kratší než jeden (1) měsíc;
 - c. stane se objektivně zřejmé, že společnost Town Square není schopna realizovat Projekt a/nebo splnit veškeré své závazky dle této Smlouvy;
 - d. nastane kterákoliv z následujících situací: (i) společnost Town Square vstoupí do likvidace; nebo (ii) soud rozhodne o úpadku společnosti Town Square; nebo (iii) společnost Town Square podá insolvenční návrh na svou osobu; (iv) insolvenční návrh na společnost Town Square bude zamítnut pro nedostatek majetku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006

Sb., insolvenční zákon, v platném znění.

6. Společnost Town Square je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud SMB poruší tuto Smlouvu podstatným způsobem a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě určené společností Town Square v písemné výzvě k nápravě, doručené SMB, kde bylo specifikováno příslušné porušení; lhůta k nápravě nesmí být kratší než šedesát (60) dnů.
7. Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy dojde k odstoupení od této Smlouvy z důvodů na straně společnosti Town Square, nemá společnost Town Square vůči SMB nárok na náhradu jakékoliv škody, újmy či bezdůvodného obohacení, včetně nároku na uhrazení nákladů na investice vynaložené v souvislosti s touto Smlouvou a/nebo v souvislosti s Projektem a/nebo v souvislosti se zhodnocením nemovitých věcí. Společnost se tedy všech nároků uvedených v předchozí větě tímto předem výslovně vzdává, a to s jedinou výjimkou nároků na náhradu újmy uvedené v § 2898 Občanského zákoníku, kterých se platně nelze vzdát.
8. Výslovně se stanoví, že závazek SMB uzavřít kteroukoli z budoucích smluv dle této Smlouvy nijak nevylučuje či neomezuje práva a povinnosti SMB (či jakéhokoliv jeho orgánu) jako případného orgánu veřejné moci rozhodujícího v příslušných řízeních, nebo jako účastníka dle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn) a SMB jako účastníka dalších navazujících a souvisejících řízení, nebo jako dotčeného orgánu státní správy. Společnost Town Square taktéž bere na vědomí, že SMB neodpovídá za případné právní či faktické jednání jednotlivých městských částí, které mohou mít vliv na realizaci Projektu a na povolovací řízení.

XXIII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato Smlouva se uzavírá ve čtyřech (4) vyhotoveních, s tím, že SMB a společnost Town Square obdrží každý dvě (2) její vyhotovení.
2. Veškeré změny této Smlouvy jsou možné pouze písemně. Za písemnou formu se nepovažuje prostá elektronická komunikace.
3. Town Square se zavazuje veškeré písemnosti dle této Smlouvy doručovat SMB na adresu Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, nesdělí-li SMB Town Square písemně jinou doručovací adresu.
4. Společnost Town Square bere na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Společnost Town Square dále bere na vědomí, že na SMB jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění (dále jen jako „**Zákon o registru smluv**“), a tato Smlouva a další smlouvy uzavřené dle této Smlouvy, budou prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněny. SMB zašle uvedené smlouvy správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od uzavření. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle Zákona o registru smluv.
6. 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 jejich 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.
7. Přílohu této Smlouvy tvoří:

- a) Příloha č. 1:
 - *LV. č. 165 pro katastrální území Trnitá*
- b) Příloha č. 2:
 - *Grafický plán A*
 - *Grafický plán B*
- c) Příloha č. 3:
 - *Rámcové znění směnné smlouvy*
- d) Příloha č. 4:
 - *Rámcové znění nájemní smlouvy na stavenišťě*
- e) Příloha č. 5:
 - *Situační náskres vymezující severojižní průchod ve východní části komplexu a severojižní průchod v západní části komplexu*
- f) Příloha č. 6:
 - *Rámcové znění Smlouvy o nájmu pozemků*
- g) Příloha č. 7:
 - *Situační náskres vymezující prostory SMB určené k rekultivaci*
- h) Příloha č. 8:
 - *Stanoviska orgánu a organizací SMB k pozemkům dotčeným směnou*
- i) Příloha č. 9:
 - *Situační náskres vymezující pozemky nájmu*

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

Záměr budoucí směny Pozemků SMB za Pozemky Town Square byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Záměr budoucího nájmu Pozemků pro potřeby staveniště dle části B. Smlouvy byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.


Záměr budoucího nájmu Pozemků pro potřeby Komplexu dle části C. Smlouvy byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato Smlouva byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/21 konaném dne 10.11.2020.

V BRNĚ dne 14. 11. 2020

V Praze dne 19. 11. 2020


za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka





Square, s.r.o.
son
jednatelem



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

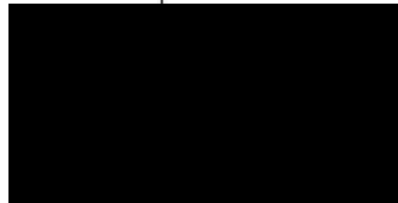
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017398/497/2020/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Tomáš Radkovský, advokát se sídlem v Praze 2, Francouzská 172/30, PSČ 120 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14344, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 4 vyhotoveních podepsal (a/í/y)

1. Simon Johnson, nar.  bytem (s místem pobytu v  jehož (jejíž) totožnost jsem zjistil z občanského průkazu 

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 19.11.2020


vlastnoruční podpis advokáta