

**KUPNÍ SMLOUVA
O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI
A SMLOUVA O ÚSCHOVĚ**

uzavřená níže uvedeného data mezi těmito účastníky:

Veletrhy Brno, a.s.

IČO: 25582518

sídlem Brno, Pisárky, Výstaviště 405/1, PSČ 603 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3137

zastoupená: JUDr. Tomášem Kratochvílem, předsedou představenstva, a Ing. Jiřím Kulišem,
členem představenstva

(účastník smlouvy označen dále jako „prodávající“)

a

VTP Brno, a.s.

IČO: 63483122

sídlem Brno, Medlánky, Purkyňova 648/125, PSČ 612 00

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl
B, vložka 1753

zastoupená Ing. Michalem Šteflem, předsedou představenstva, a Ing. Michalem Burianem,
členem představenstva

(účastník smlouvy označen dále jako „kupující“)

a

t a k t o :

I. Prohlášení o vlastnictví

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:
 - pozemek parc. č. 36/1, o výměře 1.207 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV 344 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město.
(dále označena jako „převáděná nemovitost“ nebo „předmět koupě“).

2. Na převáděné nemovitosti stojí nemovitá věc:
 - budova č.p. 487, stojící na pozemcích parc. č. 36/1, 36/2 a 36/3, zapsaná na LV 852 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město.Tato stavba je k datu podpisu ve vlastnictví zapsaného spolku Český svaz vědeckotechnických společností z.s., IČO: 00444502, sídlem Praha 1, Staré Město, Novotného lávka 200/5, PSČ 110 00 (dále jen „budova KCB“).

II. Převod vlastnického práva

Prodávající převádí touto smlouvou vlastnické právo k převáděné nemovitosti uvedené v ust. čl. I. této smlouvy za níže dohodnutou kupní cenu na kupujícího a kupující přijímá převáděnou nemovitost do svého výlučného vlastnictví.

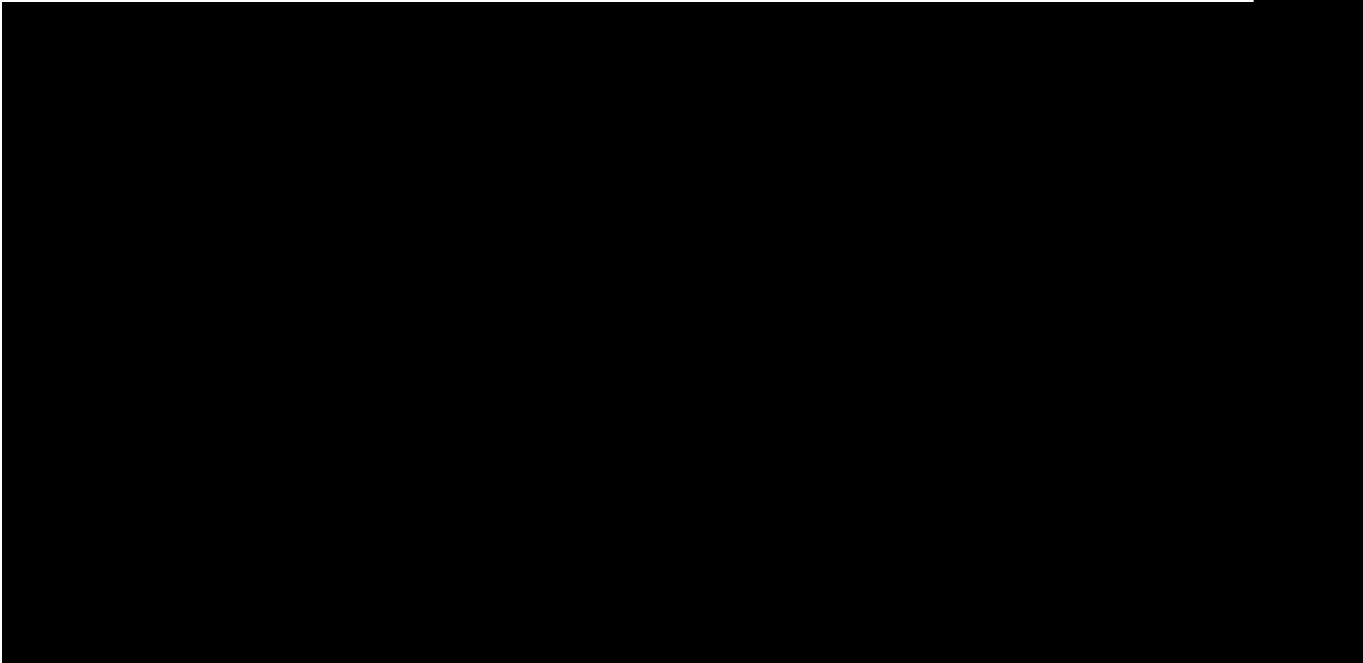
III. Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy a ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě budou pravdivá následující prohlášení:
 - a) na předmětu koupě či jeho části neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetí osoby (např. právo nájmu) s výjimkou předkupního práva předkupníků dle čl. VIII. této smlouvy,
 - b) vlastnické právo k předmětu koupě či jeho části ani jakékoli jeho části není sporné, ani soudně nebo jinak napadeno,
 - c) proti prodávajícímu není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, není v situaci faktického úpadku,
 - d) prodávající nemá žádné daňové, či jiné splatné závazky vůči státu ani dluhy v souvislosti s užíváním předmětu koupě vůči obci či dodavatelům služeb po termínu jejich splatnosti;

- e) s ohledem na veškeré relevantní okolnosti a skutečnosti nemůže být tato kupní smlouva považována za relativně neúčinné jednání,
 - f) prodávající si není vědom, že by na předmětu koupě či jeho části byly přítomny jakékoliv nebezpečné látky, kontaminované látky, znečišťující látky, toxické látky, odpady či látky šířící nákazu, který by mohly ohrozit životní prostředí nebo zdraví osob,
 - g) prodávajícímu není známo, že by předmět koupě či jeho část byly předmětem vyvlastňovacích opatření ze strany veřejných orgánů ani předmětem restitučních nároků,
 - h) uzavřením této smlouvy nedochází ze strany prodávajícího ke zhoršení postavení jakéhokoli jeho věřitele,
 - i) prodávající neuzavřel s jinou osobou smlouvu se stejným či obdobným obsahem,
 - j) neoznámil žádnému ze svých věřitelů, že má v úmyslu využít ochrannou dobu dle zákona č. 177/2020 Sb., o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů v souvislosti s pandemií COVID-19 (dále jen „ZoS“), ani že v době uzavření této smlouvy netrvá ochranná doba dle ZoS a že není omezen v nakládání s majetkem dle § 10 odst. 2 ZoS.
2. Kupující kupuje předmět koupě spoléhaje na pravdivost prohlášení prodávajícího. V případě, že se kterékoli z výše uvedených prohlášení ukáže být nepravdivým nebo klamavým, má kupující právo od této smlouvy písemným oznámením adresovaným prodávajícímu odstoupit.
3. Prodávajícímu se zakazuje zatížit předmět koupě služebností / věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch 3. osob nebo zcizit předmět koupě do doby nabytí vlastnického práva k předmětu koupě kupujícím, s výjimkou zástavního práva vč. souvisejících omezení ve prospěch financující instituce kupujícího zřízeného, jak uvedeno v čl. VI., odst. 4, této smlouvy.

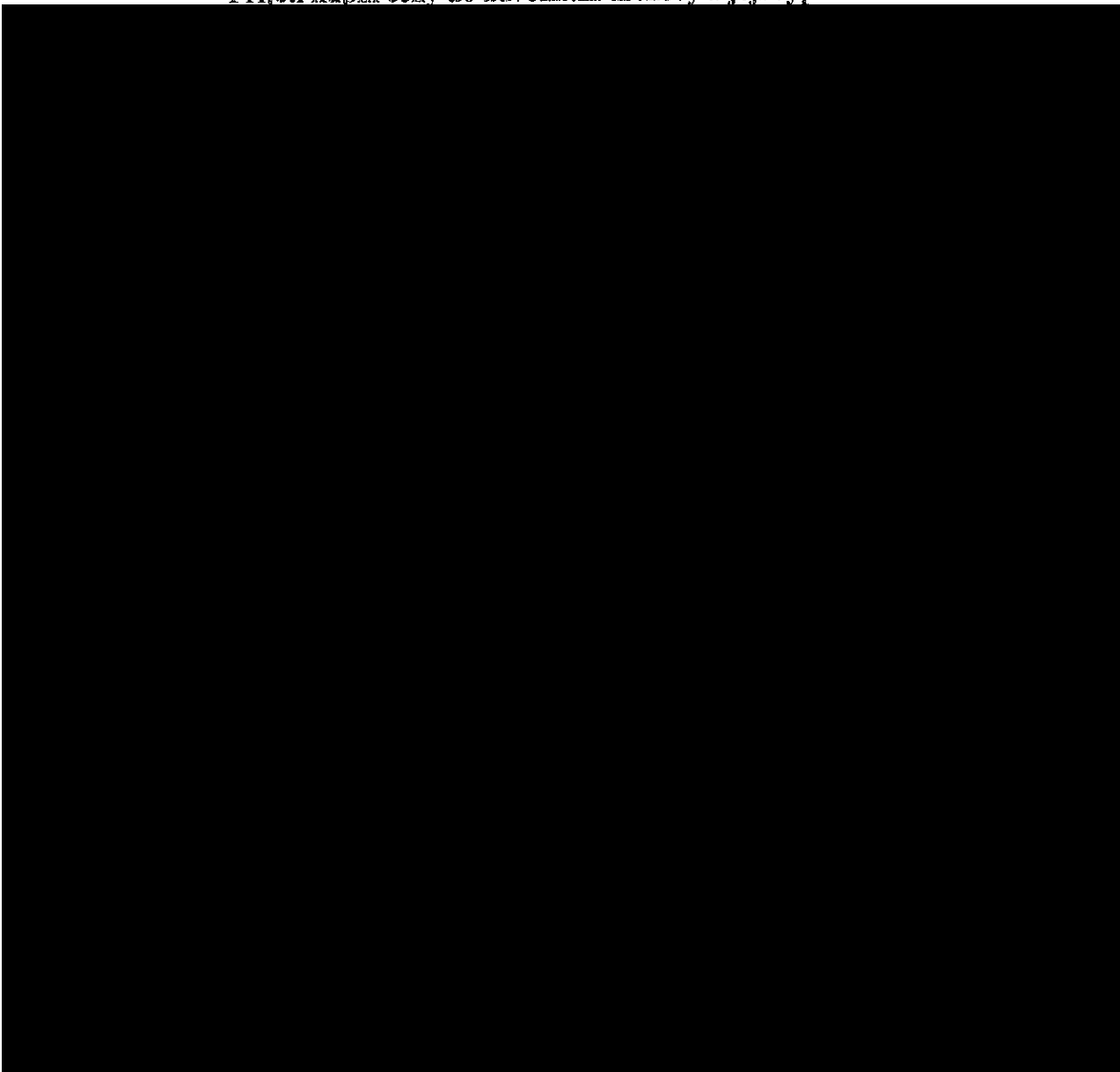
IV.





V.

Přijetí kupní ceny do advokátní úschovy a její výplata



VI. Přechod vlastnického práva

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětu koupě. Kupující prohlašuje, že je mu z povahy věci stav předmětu koupě znám a že proti tomuto stavu nevznášá žádné námitky, že ho v tomto stavu s přihlédnutím k prohlášením prodávajícího dle ust. čl. III. této smlouvy od prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
2. Vlastnické právo k předmětu koupě přejde na kupujícího zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) s právními účinky okamžikem, kdy návrh na zápis bude doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Obě smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost k odstranění případných vad a nedostatků smlouvy či podání, které by vytknul katastrální úřad.
3. Návrh na vklad vlastnického práva bude po splnění podmínky, že celková kupní cena uvedená v ust. čl. IV., bod 1. a 2. této smlouvy bude připsána na účtu advokátní úschovy, doručen schovatelem v souladu ust. čl. XII., bod 3. této smlouvy společně s touto smlouvou příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Pro případ, že by příslušný katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího v souladu s touto smlouvou zamítl, a to i částečně, příp. řízení ve věci povolení návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího v souladu s touto smlouvou zastavil, zavazují se obě smluvní strany podat ve věci opravený návrh na vklad vlastnického práva na základě odstranění případných vad a nedostatků smlouvy či podání, které by vytknul katastrální úřad. Pro případ, že by se tak nestalo ani do dvou měsíců od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této

smlouvy či zastavení řízení o vklad vlastnického práva dle této smlouvy, je kterákoli ze stran smlouvy oprávněna od této smlouvy písemným oznámením adresovaným druhé smluvní straně odstoupit. Smluvní strany jsou povinny si po zániku smlouvy vrátit bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem plnily.

VII.

Předání předmětu koupě

1. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem předání a převzetí předmětu koupě je okamžik přechodu vlastnického práva k předmětu koupě.
2. Okamžikem předání a převzetí převáděné nemovitosti přechází na kupujícího veškerá odpovědnost za stav převáděné nemovitosti a nebezpečí škody na této nemovitosti.

VIII.

Zákonné předkupní právo

1. Prodávající prohlašuje a kupující bere na vědomí, že s odkazem na ust. § 3056 občanského zákoníku má k předmětu koupě zákonné předkupní právo vlastník budovy KCB (viz čl. I., bod 2. této smlouvy).
2. Prodávající se zavazuje do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy zaslat předkupníkovi (vlastníkovi budovy KCB) nabídku na koupi předmětu koupě dle této smlouvy, a to za cenu shodnou s cenou uvedenou v čl. IV., bod 1. této smlouvy.
3. Kupující a prodávající berou na vědomí, že pokud zákonný předkupník (vlastník budovy KCB) využije svého zákonného předkupního práva v zákonné lhůtě, tato kupní smlouva se od počátku ruší a kupující a prodávající jsou povinni si vzájemně vrátit veškerá plnění, která si podle této kupní smlouvy poskytli.
4. Prodávající se zavazuje doručit kupujícímu vyrozumění o tom, že se zákonný předkupník (vlastník budovy KCB) svého předkupního práva ke koupi předmětu koupě dle této smlouvy vzdal, nebo vyrozumění o tom, že zákonný předkupník (vlastník budovy KCB) svého předkupního práva ke koupi předmětu koupě dle této smlouvy nevyužil v zákonné lhůtě, nebo že k využití předkupního práva zákonným předkupníkem (vlastníkem budovy KCB) došlo, a to do deseti (10) dnů, kdy se o této skutečnosti prodávající dozví, nejpozději pak do 31.5.2021. Spolu s vyrozuměním je povinen prodávající doručit kupujícímu dokumenty k prokázání tvrzených skutečností, tj. zejména kopii předkupníkovi (vlastníkovi budovy KCB) odeslané nabídky dle čl. VIII., bod 2. této smlouvy, společně s potvrzením o jejich řádném doručení předkupníkovi (vlastníkovi budovy KCB), a v případě vzdání se předkupního práva ze strany předkupníka (vlastníka budovy KCB) také listinu obsahující řádné vzdání se předkupního práva předkupníkem (vlastníkem budovy KCB).

IX. Zvláštní ujednání

1. Prodávající, jakož i jeho případní právní nástupci, se zavazuje umožnit kupujícímu provádění pravidelné údržby (čištění a opravy) na vnějším plášti budovy KCB, stane-li se kupující jejím vlastníkem. Tyto práce musí být prováděny vždy a jen po předchozí vzájemné dohodě obou smluvních stran, aby nebyl narušen provoz prodávajícího a způsobem šetřícím zájmy prodávajícího. Za tímto účelem uzavřou smluvní strany smlouvu o zřízení služebnosti, kde povinnými pozemky budou pozemky bezprostředně přiléhající k budově KCB, které jsou ve vlastnictví prodávajícího.
2. Smluvní strany za účelem řádné úpravy vztahů vyplývajících ze skutečnosti, že předmět koupě i budova KCB (stavba na předmětu koupě umístěná) jsou lokalizovány v prostoru spojeném s areálem výstaviště prodávajícího, uzavřou mezi sebou smlouvy o zřízení služebností (dodávka vody, plynu, tepelné energie (teplovod), elektrické energie, zajištění odvodu odpadních vod do kanalizace, zajištění toku dat do / z budovy KCB Brno), případně dalších sítí nezbytných k provozu budovy KCB. K vymezení rozsahu těchto služebností ve prospěch kupujícího budou na náklady kupujícího zpracovány příslušné geometrické plány, vymezující nezbytný rozsah zatížení služebných pozemků prodávajícího, a dále znalecké posudky k určení ceny za zřízení těchto služebností.
3. Služebnosti dle čl. IX., bod 1 a bod 2 tohoto článku budou zřízeny po nabytí vlastnictví budovy KCB kupujícím, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců od doručení písemné výzvy kupujícího adresované prodávajícímu k uzavření příslušné smlouvy, resp. příslušných smluv za předpokladu, že k okamžiku doručení výzvy kupujícího prodávajícímu budou k dispozici příslušné geometrické plány a znalecké posudky k určení ceny za zřízení služebností, nejpozději však do 2 (dvou) let od uzavření této smlouvy. Předmětná výzva může být nejdříve učiněna po zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy ve prospěch kupujícího.
4. Prodávající poskytne kupujícímu možnost parkování v bezprostřední blízkosti budovy KCB pro účely výkonu vlastnického práva k předmětu koupě a budově KCB na svých pozemcích dle dispozic prodávajícího v rozsahu 20 (dvaceti) standardních parkovacích míst, a to formou dlouhodobého nájmu, resp. formou služebnosti parkování. Nájemné případně úplata za zřízení služebnosti bude vycházet z obvyklé výše nájemného nebo úplaty za zřízení služebnosti za tento typ parkovacích ploch v daném čase a místě. Příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o zřízení služebnosti bude uzavřena po nabytí vlastnictví budovy KCB kupujícím, a to nejpozději do 6 (šesti) měsíců od doručení písemné výzvy kupujícího adresované prodávajícímu k uzavření příslušné smlouvy, nejpozději však do 2 (dvou) let od uzavření této smlouvy. Prodávající pak poskytne kupujícímu za úplatu vycházející z obvyklé výše této služby nad rámec výše uvedené parkovací kapacity celoroční vjezdy do areálu výstaviště prodávajícího umožňující parkování na pozemku (pozemcích)

prodávajícího v blízkosti budovy KCB v počtu specifikovaném kupujícím, max. 20 (dvacet) takovýchto vjezdů.

X.

Zákaz konkurence

1. Kupující prohlašuje, že podnikatelským záměrem, který hodlá realizovat v budově KCB, je vybudování inovační infrastruktury – vědeckotechnického parku sloužícího pro zasedání inovativních společností, a poskytování coworkingu a seminárních, konferenčních a kongresových služeb. Kupující prohlašuje, že budoucí podnikatelský záměr kupujícího v budově KCB není v jakémkoli kontradiktorním vztahu k podnikatelským aktivitám prodávajícího realizovaným v době uzavření této smlouvy v areálu brněnského výstaviště.
2. Kupující bude v budově KCB provozovat pouze činnost vymezenou v čl. X. odst. 1 této smlouvy, a to způsobem nezasahujícím do podnikatelské činnosti prodávajícího. Za způsob využití v souladu s podnikatelskou činností je považován zejména takový způsob užívání, který nekonkuruje hlavní podnikatelské činnosti prodávajícího (zejm. pořádání hospodářských veletrhů a výstav – v klasifikaci produkce CZ-CPA dle ČSÚ pod č. 823012, poskytování servisu pro vystavovatele a návštěvníky) a který nezasahuje do řádného chodu a obsluhy výstaviště a do dobrého jména a pověsti prodávajícího.
3. V případě záměru změny využití budovy KCB vyžádá si kupující předem písemný souhlas prodávajícího se zamýšlenou změnou využití objektu.
4. V případě, bude-li způsob využití nebo účel využití budovy KCB v rozporu s výše popsánými požadavky, zavazuje se kupující uvést na základě písemné výzvy prodávajícího tento závadný stav bezodkladně po obdržení příslušné výzvy prodávajícího se stanovením přiměřené lhůty k nápravě odstranit. V případě marného uplynutí této lhůty vzniká prodávajícímu vůči kupujícímu právo na zaplacení smluvní pokuty [REDAKCE] za každý den, po který bude kupující v prodlení s odstraněním závadného stavu počínaje prvním dnem následujícím po marném uplynutí lhůty poskytnuté prodávajícím kupujícímu k nápravě závadného stavu, max. ve výši [REDAKCE]
5. V případě budoucího zcizení vlastnického práva k budově KCB kupujícím a současném nevyužití předkupního práva dle čl. XI. této smlouvy ze strany prodávajícího učiní kupující součástí smlouvy s budoucím nabyvatelem budovy KCB obdobné ujednání regulující činnost nabyvatele budovy KCB v tomto objektu, jak výše v čl. X., body 2.-4. této smlouvy uvedeno, s tím, že se prodávající v této části stane smluvní stranou této smlouvy. Nebude-li tento postup, lhostejno z jakého důvodu, možný, zprostředkuje kupující paralelně s uzavřením příslušné smlouvy týkající se zcizení vlastnického práva k budově

KCB, její části nebo podílu na ní, uzavření samostatné smlouvy mezi prodávajícím a novým nabyvatelem budovy KCB s obdobným vymezením zákazu konkurence, jak výše v čl. X., body 2.-4. této smlouvy uvedeno s tím, že tento závazek kupujícího bude řádně splněn sjednáním takovéto smlouvy. V případě porušení jakéhokoli závazku výše uvedeného vzniká prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši [REDACTED]. Budoucí zcizení vlastnického práva k budově KCB zahrnuje rovněž i případ vložení budovy KCB jejím vlastníkem do základního kapitálu jiné obchodní korporace.

6. Pro vyloučení pochybností se označením „budova KCB“, použitým v tomto článku, rozumí budova KCB, případně pozemek či pozemky, jejichž se budova KCB v souladu s platnou právní úpravou stane součástí, jakož i její (jejich) část nebo podíl na ní (nich).
7. Oprávnění prodávajícího ze zákazu konkurence, jak výše v čl. X., body 2.-5. této smlouvy uvedeno, přechází i na případného právního nástupce prodávajícího.

XI.

Budoucí předkupní právo

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že kupující zřídí nejpozději do 6 (šesti) měsíců od nabytí vlastnictví k budově KCB ve prospěch prodávajícího předkupní právo k budově KCB nejpozději však do 2 (dvou) let ode dne uzavření této smlouvy, a to jako věčné právo.
2. Kupující a případný další vlastník či spoluvlastník budovy KCB, příp. pozemku či pozemků, jejichž se budova KCB v souladu s platnou právní úpravou stane součástí, jakož i právní nástupci kupujícího, budou povinni pro případ jakéhokoli zcizení vlastnického práva k budově KCB, příp. pozemku či pozemků, jejichž se budova KCB v souladu s platnou právní úpravou stane součástí, nebo její části nebo podílu na ní nabídnout tuto převáděnou nemovitost, její část nebo podíl na ní ke koupi prodávajícímu. Předmětná smlouva bude obsahovat ustanovení, které umožní bez souhlasu prodávajícího: i) prodej budovy KCB jiné společnosti v rámci holdingové struktury vlastníka budovy KCB, nebo ii) vložení budovy KCB do základního kapitálu společnosti, která bude náležet do holdingové struktury vlastníka budovy KCB. V těchto případech se předkupní právo neuplatní.
3. Pro vyloučení pochybností se označením „budova KCB“, použitým v tomto článku, rozumí budova KCB, případně pozemek či pozemky, jejichž se budova KCB v souladu s platnou právní úpravou stane součástí, jakož i její (jejich) část nebo podíl na ní (nich).
4. Prodávající nabude předkupní právo podle tohoto článku vkladem do katastru nemovitostí.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden (1) bude doručen společně s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom (1) vyhotovení obdrží prodávající, kupující a schovatel.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem všech účastníků této smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že jedno vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy, které se stane přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení, bude ponecháno v úschově schovatele, a to do doby splnění podmínky uvedené v ust. čl. IV., bod 2. této smlouvy, tj. do okamžiku připsání celkové kupní ceny ve výši [REDAKCE] do advokátní úschovy schovatele, a poté se schovatel zavazuje nejpozději do 7 (sedmi) pracovních dnů doručit příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy vč. jednoho vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, nebude-li celková kupní cena ve výši [REDAKCE] připsána na účtu [REDAKCE] je prodávající oprávněn od této smlouvy písemným oznámením adresovaným kupujícímu odstoupit. Odstoupením nejsou dotčeny nároky na zaplacení smluvní pokuty a nároky z titulu náhradu škody vzniklé na základě porušení této smlouvy.
5. V případě, že nedojde k výplatě kupní ceny, resp. její části z účtu advokátní úschovy ani do 31.7.2021, nikoli pak z důvodů na straně schovatele, a strany smlouvy neučiní jinou dohodu stran výplaty těchto peněžních prostředků, vrátí schovatel peněžní prostředky nacházející se na účtu advokátní úschovy k uvedenému datu na bankovní účet, ze kterého peněžní prostředky byly poukázány, resp. na bankovní účet, který mu kupující písemně sdělí.
6. Smlouva nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí prodávající.
7. Výraz „smluvní strany, příp. obě smluvní strany“ užitý v textu této smlouvy je souborným označením osoby prodávajícího a osoby kupujícího dle této smlouvy.

XIII.

Závěrečné prohlášení účastníků smlouvy

Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu svobodně ujednali, určili její obsah, před jejím podpisem přečetli a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, čímž považují smlouvu za uzavřenou.

V Brně dne 21. prosince 2020

