

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K NEMOVITÝM VĚCEM

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů,
níže uvedeného data mezi těmito účastníky smlouvy:

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

bankovní účet: 3401803/0300 u ČSOB, a.s., Brno

(účastník smlouvy označen dále jako „prodávající“)

a

OLMAN SERVICE s.r.o.

IČO: 26293102

sídlem Brno, Bystrc, Jakuba Obrovského 1389/1b, PSČ 635 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 42257

zastoupená: Mgr. Miroslavem Olejářem, jednatelem

bankovní účet: 2110605800/2700 u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

(účastník smlouvy označen dále jako „kupující“)

a

JUDr. PhDr. Radek Mylbachr, advokát se sídlem v Brně, Výstaviště 405/1, PSČ 603 00,
zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod. ev. č. 15362

(dále jen „schovatel“)

t a k t o :

I.

Prohlášení o vlastnictví

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- pozemek – p. č. 31, o výměře 726 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, stavba občanského vybavení, stavba stojí na pozemku p. č. 31,
- pozemek – p. č. 24/18, o výměře 273 m², ostatní plocha,
- pozemek – označen jako p.č. 24/124, o výměře 2.104 m², ostatní plocha, který vznikl oddělením od pozemku p. č. 24/19 dle geometrického plánu č. 1714-44/2020, vyhotoveného společností GEOCART CZ a.s., IČO: 25567179, sídlem Brno, Pisárky, Výstaviště 405/1, PSČ 603 00, ověřeného zeměměřičským inženýrem Ing. Zdeňkem Drápelou a schváleného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dne 10.11.2020 (dále jen „GP“; GP tvoří přílohu této smlouvy), to vše 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 označeny souborně jako „převáděné nemovitosti“ nebo „předmět koupě“).

II. Převod vlastnického práva

Prodávající převádí touto smlouvou vlastnické právo k převáděným nemovitostem uvedeným v ust. čl. I. této smlouvy za níže dohodnutou kupní cenu na kupujícího a kupující přijímá převáděné nemovitosti 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 nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetí osoby (např. právo nájmu),
 - 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.
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 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.

IV. Kupní cena a její úhrada

1. Kupní cena předmětu koupě byla dohodou smluvních stran stanovena na celkovou částku ve výši 45.712.700,00 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů sedm set dvanáct tisíc sedm set korun českých).

2. Kupující uhradil v souladu s uzavřenou dohodou o rezervaci prodávajícímu před uzavřením této smlouvy rezervační jistotu ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Smluvní strany tuto skutečnost podpisem této smlouvy potvrzují. Podpisem této kupní smlouvy započítávají smluvní strany pohledávku kupujícího za prodávajícím na vrácení této rezervační jistoty vůči pohledávce prodávajícího za kupujícím na úhradu kupní ceny dle této smlouvy, a to ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých).
3. Zbývající část kupní ceny v celkové výši 43.712.700,00 Kč (slovy: čtyřicet tři miliony sedm set dvanáct tisíc sedm set korun českých) bude kupujícím uhrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od podpisu této smlouvy.

V.

Přechod vlastnického práva

1. Prodávající seznámil kupujícího se stavem předmětu koupě, a to jak se stavem právním, tak se stavem faktickým. Kupující prohlašuje, že je mu stav předmětu koupě znám a že proti tomuto stavu nevznáší 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. Kupující bere výslovně na vědomí, že budova postavená na pozemku p. č. 31, k.ú. Pisárky (budova UMPRUM+AVU) je předmětem památkové ochrany jako nemovitá kulturní památka.
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. 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 kupní cena uvedená v ust. čl. IV. odst. 1. této smlouvy bude v celé její výši uhrazena prodávajícímu, doručen schovatelem v souladu s ust. čl. X. odst. 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 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 odstoupit písemným oznámením adresovaným druhé smluvní straně. Smluvní strany jsou povinny si po zániku smlouvy vrátit bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem plnily.

VI.

Předání a převzetí předmětu koupě

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá kupujícími předmět koupě nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího. O předání a převzetí předmětu koupě bude sepsán písemný protokol, který bude popsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Při předání předmětu koupě budou za účasti zástupců obou smluvních stran zjištěny též stavy všech energií dle stávajících měřidel. Ode dne předání a převzetí předmětu koupě je povinen hradit platby spojené s užíváním předmětu koupě kupující.
3. Okamžikem předání a převzetí předmětu koupě přechází na kupujícího veškerá odpovědnost za stav předmětu koupě a nebezpečí škody na nemovitostech představujících předmět koupě.
4. V případě prodlení prodávajícího s předáním předmětu koupě dle čl. VI. odst. 1. této smlouvy kupujícímu z důvodů ležících na straně prodávajícího má kupující vůči prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) denně za každý den prodlení s řádným předáním předmětu koupě dle této smlouvy.

VII.

Budoucí věcná břemena

1. Prodávající se zavazuje umožnit kupujícímu vjezd do areálu výstaviště a výjezd z areálu výstaviště jakož i pohyb v areálu výstaviště za účelem obsluhy předmětu koupě. Režim vjezdu a výjezdu jakož i režim pohybu v areálu výstaviště podléhá obecné úpravě podmínek platných pro areál výstaviště BVV (dopravní řád, propustkové řízení). Prodávající seznámil kupujícího s platnou úpravou těchto podmínek a rovněž se zavazuje – v případě jejich změny – kupujícího seznámit s příslušnými změnami bez zbytečného odkladu po jejich přijetí. Kupující se zavazuje respektovat modifikované podmínky vjezdu do areálu výstaviště, pohybu v areálu výstaviště jakož i výjezdu z areálu výstaviště, které budou prodávajícím přijaty vzhledem ke konání jednotlivých akcí v areálu výstaviště. Kupující využije pro parkování vozidel přednostně pozemky, které nabyl dle této smlouvy. V případě potřeby prodávající poskytne kupujícímu na jeho žádost případné další parkovací kapacity v areálu výstaviště za standardních podmínek uplatňovaných prodávajícím pro tento typ služby.
2. Prodávající se zavazuje zajišťovat od okamžiku předání a převzetí předmětu koupě dle této smlouvy kupujícímu dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody a tepla a zajištění odvádění odpadních vod do budovy, bez čp/če, postavené na pozemku p.č. 31, k.ú. Pisárky (budova UMPRUM+AVU), ve prospěch kupujícího, za cenu dodávky od externích dodavatelů s další úhradou ceny za služby zajištění této dodávky ze strany prodávajícího za obdobných podmínek uplatňovaných prodávajícím vůči odběratelům tohoto zboží (médií) a souvisejících služeb v areálu výstaviště prodávajícího. Příslušná smlouva v této věci bude uzavřena nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od data předání a převzetí předmětu koupě.

3. Smluvní strany konstatují, že na předmětu koupě se nacházejí sítě elektrické energie, plynu, vody a kanalizace, tepla, veřejného osvětlení a optického kabelu ve vlastnictví prodávajícího, které nejsou předmětem převodu dle této smlouvy. Umístění sítí je zachyceno v GP (viz příloha smlouvy). Smluvní strany se zavazují nejpozději do 12 (dvanácti) měsíců od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího uzavřít příslušné smlouvy o zřízení bezúplatných a časově neomezených služebností ve prospěch prodávajícího spočívajících v právu prodávajícího na umístění, vedení a provozování výše uvedených sítí na předmětu koupě, vstupu prodávajícího na nebo do nemovitostí představujících předmět koupě za účelem provádění odečtů měřidel, údržby a oprav sítí jakož i dalších činností vyplývajících z vlastnictví těchto sítí. Podkladem pro rozsah uvedených věcných břemen bude GP (viz příloha smlouvy).

VIII.

Zákaz konkurence

1. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě bude využívat přednostně pro účely umístění a/nebo provozu svého sídla, příp. sídla osob kupujícímu blízkých. Prodávající se zavazuje užívat předmět koupě způsobem nezasahujícím do podnikatelské činnosti prodávajícího a šetřícím jeho dobré jméno a pověst. Za takový způsob využití 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 který nepoškozuje dobré jméno a pověst prodávajícího. Kupující bere na vědomí, že se předmět koupě nachází v uzavřeném areálu výstaviště prodávajícího a je veřejností vnímán jako jeho součást. S přihlédnutím k tomu je výše uvedený závazek mezi smluvními stranami sjednáván.
2. V případě záměru změny způsobu nebo účelu využití předmětu koupě zavazuje se kupující o tomto novém záměru v dostatečném předstihu před jeho realizací vyrozumět prodávajícího a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s touto změnou.
3. V případě, bude-li způsob nebo účel využití předmětu koupě v rozporu s výše popsány mi požadavky, zavazuje se kupující na základě písemné výzvy prodávajícího tento závadný stav bezodkladně po obdržení příslušné výzvy ze strany prodávajícího odstranit s tím, že pokud se tak nestane, vzniká prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den, po který bude kupující v prodlení s odstraněním závadného stavu počínaje prvním dnem následujícím po marném uplynutí lhůty poskytnuté prodávajícímu kupujícímu k nápravě závadného stavu.
4. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 12 (dvanácti) měsíců od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího uzavřít smlouvu o zřízení bezúplatné a časově neomezené služebnosti ve prospěch prodávajícího, příp. jeho právního nástupce, zavazující kupujícího i každého budoucího vlastníka předmětu koupě či jeho části nebo podílu na něm zdržet se užívání předmětu koupě či jeho části způsobem kontradiktorním k zájmům prodávajícího, jak výše v čl. VIII. odst. 1.-3. této smlouvy popsáno.

IX. Předkupní právo

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující zřizuje touto smlouvou ve prospěch prodávajícího, příp. jeho právního nástupce, předkupní právo k předmětu koupě, tj. nemovitostem uvedeným v čl. I. této kupní smlouvy, a to jako věcné právo.
2. Kupující a případný další vlastník či spoluvlastníci jakékoli z nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy jako jeho právní nástupci jsou povinni pro případ jakéhokoli zcizení nemovitosti ze skupiny nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy nebo její části nebo podílu na ní nabídnout tuto takto převáděnou nemovitost, její část nebo podíl na ní ke koupi prodávajícímu, příp. jeho právnímu nástupci.
3. Předkupní právo podle této smlouvy se mezi účastníky sjednává bezúplatně.
4. Při realizaci předkupního práva bude nabídková cena stanovena jako cena tržní v místě a čase obvyklá.
5. Prodávající nabude předkupní právo podle tohoto článku vkladem do katastru nemovitostí.

X. Závěrečná ujednání

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. Smluvní strany se dohodly, 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. odst. 3. této smlouvy, tj. do okamžiku připsání zbývající části kupní ceny ve výši 43.712.700,00 Kč (slovy: čtyřicet tři miliony sedm set dvanáct tisíc sedm set korun českých) na bankovní účet prodávajícího. Kupující vyrozumí schovatele o úhradě kupní ceny prodávajícímu a skutečnost úhrady zbývající části kupní ceny schovateli doloží výpisem z bankovního účtu potvrzujícím skutečnost této úhrady. Tato úhrada bude realizována ze zveřejněného bankovního účtu kupujícího uvedeného v záhlaví této smlouvy. Schovatel ověří dotazem ve formě e-mailové zprávy zasláné na e-mailové adresy: [REDACTED] u prodávajícího skutečnost uhrazení zbývající části kupní ceny ve výši 43.712.700,00 Kč (slovy: čtyřicet tři miliony sedm set dvanáct tisíc sedm set korun českých) kupujícím ve prospěch prodávajícího a prodávající se zavazuje tuto skutečnost schovateli obratem potvrdit. Má se za to, že v případě, že by prodávající tuto skutečnost na výzvu schovatele zaslou způsobilým způsobem výše popsaným schovateli nepotvrdil ani do pěti pracovních dnů od zaslání této výzvy na shora uvedenou e-mailovou adresu/y výslovně, že částka kupní ceny, jejíž úhradu kupující schovateli způsobem výše popsaným doložil, byla uhrazena. Schovatel se zavazuje nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od obdržení potvrzení prodávajícího o úhradě zbývající části kupní ceny v celé její výši doručit příslušnému

katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy vč. jednoho vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy prodávajícího a kupujícího.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, nebude-li závazek kupujícího k úhradě celkové kupní ceny za převod předmětu koupě dle této smlouvy ve výši 45.712.700,00 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů sedm set dvanáct tisíc sedm set korun českých) splněn ani do dvou měsíců od podpisu této kupní smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti z této smlouvy. Prodávajícímu za toto porušení smlouvy ze strany kupujícího vzniká právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých). Smluvní strany jsou povinny vrátit si veškerá dosud vzájemně si poskytnutá plnění s tím, že prodávající je oprávněn započíst závazek vůči kupujícímu na vrácení části kupní ceny ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých), složené původně kupujícím jako rezervární jistota na koupi předmětu koupě, proti závazku kupujícího vůči prodávajícímu na úhradu výše uvedené smluvní pokuty ve výši 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých).
5. 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.
6. Výraz „smluvní strany, příp. obě smluvní strany“ užitý v textu této smlouvy je souborným označením osoby prodávajícího a osoby kupujícího dle této smlouvy.

XI.

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 14. ledna 2021

