

Směnná smlouva
(obsahující ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení
jako práv věcných),
smlouva o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu
a smlouva o budoucích smlouvách o zřízení služebností veřejného statku

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno

IČ: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

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

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., IČ: 452 44 782, se sídlem Praha, Krč (Praha 4),
Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

číslo účtu: 111 422 222/0800

variabilní symbol: 6321173214

na straně jedné /dále již jen „SMB“/

a

2. RUBELA, a.s.

IČ: 277 31 952

DIČ: CZ27731952

se sídlem Gajdošova 4392/7, Židenice, 615 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložka 4923

zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Ruliškem,
místopředsedou představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 115-511790227/0100

na straně druhé /dále již jen „RUBELA“/

a

3. Technické sítě Brno, akciová společnost

IČ: 255 12 285

DIČ: CZ25512285

se sídlem Brno, Zábrdovice, Barvířská 822/5, PSČ 602 00

zastoupená [REDACTED] generálním ředitelem

na straně třetí /dále již jen „TSB“/

takto:
ČÁST A.
ÚVOD

Článek I.

Úvodní ujednání a prohlášení smluvních stran

1.1 Smluvní strany úplným úvodem této smlouvy výslovně sjednávají, že bude-li kdekoli níže v této smlouvě pojednáváno o jakýchkoli nemovitých věcech, vždy se tím budou mínit nemovité věci nacházející se v katastrálním území Staré Brno (v části obce Staré Brno), v obci Brno, v okrese Brno-město, nebude-li výslovně uvedeno jinak.

1.2 SMB prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. 1095/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 212 m²;
- pozemku parc. č. 1095/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2 m²;
- pozemku parc. č. 1095/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12 m²;
- pozemku parc. č. 1095/12, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 11 m²;
- pozemku parc. č. 1095/14, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 23 m²;
- pozemku parc. č. 1097, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 128 m²;
- pozemku parc. č. 1098, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 148 m²;
- pozemku parc. č. 1109, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 811 m²;

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

1.3 RUBELA prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí:

- pozemku parc. č. 958/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 40 m²;
- pozemku parc. č. 1095/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 689 m²;
- pozemku parc. č. 1096/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 308 m²;

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 3960 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;

- pozemku parc. č. 1325/4, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 389 m²;
- pozemku parc. č. 1325/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 152 m²;
- pozemku parc. č. 1365/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 195 m²;
- pozemku parc. č. 1365/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 341 m²;
- pozemku parc. č. 1584/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 256 m²;
- pozemku parc. č. 1584/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 17 m²;

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4542 pro katastrální území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město.

1.4 Smluvní strany tímto prohlašují a navzájem si zaručují, že:

- jsou plně způsobilé a plně oprávněné uzavřít tuto smlouvu, vykonat svá práva a plnit své povinnosti podle této smlouvy;

- není proti nim veden výkon rozhodnutí či exekuce, ani nejsou v procesním postavení dlužníků účastníky insolvenčního řízení.

1.5 SMB a RUBELA tímto prohlašují a navzájem si zaručují, že:

- neučinili žádné právní jednání, na základě kterého by nemovitě věci, specifikované v odstavcích 1.2 a 1.3 tohoto článku, měla nabýt třetí osoba;
- nemovitě věci, specifikované v odstavcích 1.2 a 1.3 tohoto článku, nejsou postiženy výkonem rozhodnutí či exekucí, ani nejsou zapsány do soupisu majetkové podstaty v žádném insolvenčním řízení;
- nebyly podány žádné žaloby a neprobíhá žádné řízení týkající se vlastnictví nebo užívání nemovitých věcí, specifikovaných v odstavcích 1.2 a 1.3 tohoto článku; RUBELA, nicméně, výslovně upozorňuje SMB na to, že:

- u Krajského soudu v Brně je pod sp. zn. 50 Cm 114/2021 vedeno řízení o určení neplatnosti usnesení valné hromady IMPERY ze dne 24. 05. 2021, kterým bylo rozhodnuto o schválení převodu jmění zanikající IMPERY na RUBELU jako přejímajícího společníka (v rámci něhož přešly z IMPERY na RUBELU též nemovitě věci, specifikované v odstavci 1.3 tohoto článku) a o určení neplatnosti projektu převodu jmění jako takového, a eventuálně též určení, že usnesení valné hromady IMPERY ze dne 24. 05. 2021, kterým bylo rozhodnuto o schválení převodu jmění zanikající IMPERY na RUBELU jako přejímajícího společníka, a projekt převodu jmění jako takový jsou v rozporu s právními předpisy a společenskou smlouvou;
- u Krajského soudu v Brně je pod sp. zn. 36 Cm 130/2021 vedeno řízení, v němž se navrhovatel domáhá obnovení zápisu IMPERY do obchodního rejstříku poté, co IMPERA v důsledku přeměny - převodu jejího jmění na RUBELU zanikla a byla z obchodního rejstříku vymazána;

kdy však RUBELA současně výslovně ujišťuje a zaručuje SMB, že shora specifikovaná řízení nemají a do budoucna nebudou mít žádný vliv na plnění závazků smluvních stran dle této smlouvy a nevedou a do budoucna nepovedou ke zpochybnění vlastnického práva RUBELY k nemovitým věcem, specifikovaným v odstavci 1.3 tohoto článku, jakož i ke zpochybnění vlastnického práva SMB, které SMB nabude k jakýmkoli nemovitým věcem na podkladě této smlouvy; SMB bere na vědomí shora specifikované výslovné upozornění RUBELY a přijímá shora specifikované výslovné ujištění a záruku RUBELY; RUBELA se současně zavazuje nahradit SMB veškerou případnou škodu, která by SMB vznikla v příčinné souvislosti s tím, že by shora specifikovaná řízení v rozporu s výslovným ujištěním a zárukou RUBELY měla vliv na plnění závazků smluvních stran dle této smlouvy nebo by vedla ke zpochybnění vlastnického práva RUBELY k nemovitým věcem, specifikovaným v odstavci 1.3 tohoto článku, či návazně i ke zpochybnění vlastnického práva SMB, které SMB nabude k jakýmkoli nemovitým věcem na podkladě této smlouvy; SMB právě uvedený závazek RUBELY k náhradě škody přijímá;

- část pozemku parc. č. 1109, která je předmětem směny dle této smlouvy, byla ke dni uzavření této smlouvy vyňata z plochy nejvýznamnější zeleně města Brna - lokality č. 71 „Vnitroblok Pekařská-Anenská-Kopečná“, vymezené na podkladě obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně, v platném znění;
- na nemovitých věcech, specifikovaných v odstavcích 1.2 a 1.3 tohoto článku, nevážnou žádné právní závady, žádné zákonné nebo smluvní nároky a žádná omezení vlastnického práva či práva třetích osob (jako jsou zejména dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, zajišťovací převody práv, nájemní práva a jiná užívací práva),

ať již zapsaná nebo nezapsaná v katastru nemovitostí, s výjimkou níže specifikovaných práv a omezení vázoucích na pozemku parc. č. 1109:

- věcného břemene (podle listiny) strpět umístění a provozování vjezdu do podzemních garáží v rozsahu dle geometrického plánu č. 836-44/2007, které zatěžuje pozemek parc. č. 1109 (avšak nikoli tu jeho část, která je předmětem směny dle této smlouvy, tj. pozemek parc. č. 1109/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 m² vyznačený v geometrickém plánu č. 1478-125/2021, blíže popsáném v části B, čl. II, odst. 2.1. této smlouvy) a které bylo zřízené na podkladě smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 12. 01. 2010, sp. zn. V-953/2010-702, s právními účinky vkladu práva ke dni 19. 01. 2010, ve prospěch vlastníka pozemků parcelních čísel 1117/3 a 1121/2 a stavby - budovy č.p. 980 (dále již jen „Věcné břemeno sp. zn. V-953/2010-702“);
- práva nájmu, které ke dni uzavření této smlouvy zatěžuje část pozemku parc. č. 1109 (avšak nikoli tu jeho část, která je předmětem směny dle této smlouvy, tj. pozemek parc. č. 1109/6 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 m² vyznačený v geometrickém plánu č. 1478-125/2021, blíže popsáném v části B, čl. II, odst. 2.1. této smlouvy) a které bylo původně sjednané nájemní smlouvou č. 6293 002 02, uzavřenou v Brně dne 01. 01. 1993 mezi SMB jako pronajímatelem na straně jedné a obchodní společností INKO s.r.o., IČ: 469 02 511, se sídlem Brno, Trnitá, Mlýnská 388/68, PŠČ 602 00, jako nájemcem na straně druhé, přičemž nájemcem dle zmíněné nájemní smlouvy je ke dni uzavření této smlouvy právní nástupce obchodní společnosti INKO s.r.o., a to obchodní společnost MAGNUM Living, s.r.o., IČ: 479 14 637, se sídlem Brno, Brno-město, Jakubská 121/1, PŠČ 602 00 (dále již jen „Nájem dle nájemní smlouvy č. 6293 002 02“).

1.6 SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámili s právním i faktickým stavem nemovitých věcí, specifikovaných v odstavcích 1.2 a 1.3 tohoto článku, dále s tím, součástí jakých ploch dle platného Územního plánu města Brna jsou tyto nemovité věci a součástí jakých ploch dle připravovaného Územního plánu města Brna by měly být, jakož i s tím, jakými vedeními či jejich ochrannými pásmy jsou tyto nemovité věci dotčeny.

ČÁST B. SMĚNNÁ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI PRŮCHODU A PRŮJEZDU

Článek II.

Essentialia směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu

2.1 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že pro účely této smlouvy byl obchodní společností MapKart s.r.o., IČ: 255 72 822, vyhotoven geometrický plán pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1451-288/2020, který ověřil dne 08. 12. 2020 pod číslem 416/2020 Ing. Zbyněk Červinka, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, a který dále odsouhlasil dne 14. 12. 2020 pod číslem řízení PGP-2411/2020-702 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále již jen „GP č. 1451-288/2020“). Jelikož bylo následně zjištěno, že v GP č. 1451-288/2020 byl nesprávně rozdělen pozemek parc. č. 1109, byl obchodní společností MapKart s.r.o., IČ: 255 72 822, vyhotoven další geometrický plán pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1478-125/2021, který ověřil dne 25.5.2021 pod číslem 222/2021 Ing. Zbyněk Červinka, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, a který dále

odsouhlasil dne 26.5.2021 pod číslem řízení PGP-1021/2021-702 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále již jen „GP č. 1478-125/2021“). V GP č. 1478-125/2021 byl správně rozdělen pozemek parc. č. 1109, kdy smluvní strany pro vyloučení jakýchkoli pochybností tedy souhlasně prohlašují, že:

- rozdělení pozemků dle GP č. 1451-288/2020 považují za správné ve vztahu ke všem pozemkům, uvedeným v předmětném geometrickém plánu, s výjimkou pozemku parc. č. 1109, a
- rozdělení pozemku dle GP č. 1478-125/2021 považují za správné ve vztahu k pozemku parc. č. 1109.

Dle GP č. 1451-288/2020 a GP č. 1478-125/2021 tedy došlo k níže specifikovanému rozdělení pozemků:

- pozemek parc. č. 958/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 40 m², je rozdělen GP č. 1451-288/2020 :
 - na část tohoto pozemku o výměře 37 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 958/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 37 m²;
 - na část tohoto pozemku o výměře 3 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 958/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 3 m²;
- pozemek parc. č. 1095/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 689 m², je rozdělen GP č. 1451-288/2020:
 - na část tohoto pozemku o výměře 687 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1095/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 687 m²;
 - na část tohoto pozemku o výměře 2 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1095/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 2 m²;
- pozemek parc. č. 1096/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 308 m², je rozdělen GP č. 1451-288/2020:
 - na část tohoto pozemku o výměře 283 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1096/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 283 m²;
 - na část tohoto pozemku o výměře 25 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1096/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 25 m²;
- pozemek parc. č. 1109, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 811 m², je rozdělen GP č. 1478-125/2021:
 - na část tohoto pozemku o výměře 771 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 771 m²;
 - na část tohoto pozemku o výměře 40 m², kterážto je předmětným geometrickým plánem přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 m².

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že GP č. 1451-288/2020 a GP č. 1478-125/2021 tvoří přílohy č. 1a a 1b této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

2.2 SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že mají vůli směniti mezi sebou za podmínek dále sjednaných v této smlouvě jimi vlastněné nemovité věci, kdy předmětem směny jsou konkrétně:

- níže specifikované nemovité věci ve výlučném vlastnictví SMB:
 - pozemek parc. č. 1095/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 212 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1095/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1095/11, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1095/12, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 11 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1095/14, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 23 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1097, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 128 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1098, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 148 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - část pozemku parc. č. 1109 o výměře 40 m², kterážto je v GP č. 1478-125/2021 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, a kterážto není nijak dotčena ani Věcným břemenem sp. zn. V-953/2010-702, ani Nájmem dle nájemní smlouvy č. 6293 002 02;(dále již jen „POZEMKY SMB“), které se na podkladě směny stanou výlučným vlastnictvím RUBELY;

a

- níže specifikované nemovité věci ve výlučném vlastnictví RUBELY:
 - část pozemku parc. č. 958/5 o výměře 37 m², kterážto je v GP č. 1451-228/2020 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 958/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 37 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - část pozemku parc. č. 1095/1 o výměře 2 m², kterážto je v GP č. 1451-228/2020 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1095/15, ostatní plocha, zeleň, o výměře 2 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - část pozemku parc. č. 1096/1 o výměře 25 m², kterážto je v GP č. 1451-228/2020 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1096/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 25 m², v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1325/4, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 389 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1325/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 152 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1365/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 195 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1365/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 341 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1584/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 256 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;
 - pozemek parc. č. 1584/5, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 17 m², v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město;(dále již jen „POZEMKY RUBELA“), které se na podkladě směny stanou výlučným vlastnictvím SMB.

2.3 SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že dne 30. 11. 2020 byl Ing. Tomášem Janasem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zpracován znalecký posudek č. 1083-57/2020, kterým byla stanovena ke dni 30. 10. 2020 obvyklá cena za 1 m² pozemků parcelních čísel 1095/8, 1095/10, 1095/11, 1095/12, 1095/14, 1097 a 1098 ve vlastnictví SMB na částku 26.660,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: dvacet šest tisíc šest set šedesát korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty). SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že obvyklá cena za 1 m² té části pozemku parc. č. 1109 o výměře 40 m², kterážto je v GP č. 1478-125/2021 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 40 m², činí dle dohody smluvních stran částku 26.660,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: dvacet šest tisíc šest set šedesát korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty). SMB a RUBELA dále souhlasně prohlašují, že dne 30. 11. 2020 byl Ing. Tomášem Janasem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zpracován znalecký posudek č. 1085-59/2020, kterým byla stanovena ke dni 30. 10. 2020 obvyklá cena za 1 m² těch POZEMKŮ RUBELA, které se nacházejí v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, na částku 26.660,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: dvacet šest tisíc šest set šedesát korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty). Obvyklá cena za 1 m² těch POZEMKŮ RUBELA, které se nacházejí v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, činí dle dohody SMB a RUBELY částku 4.300,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: čtyři tisíce tři sta korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty). S ohledem na skutečnost, že mezi sebou SMB a RUBELA zamýšlí touto smlouvou směniti pozemky, jejichž celková obvyklá cena je rozdílná /celková obvyklá cena POZEMKŮ SMB činí částku ve výši 15.356.160,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: patnáct milionů tři sta padesát šest tisíc jedno sto šedesát korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty) a celková obvyklá cena POZEMKŮ RUBELA činí částku ve výši 7.511.240,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: sedm milionů pět set jedenáct tisíc dvě stě čtyřicet korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty)/, dohodli se SMB a RUBELA na tom, že RUBELA v souvislosti se směnou uhradí SMB doplatek směny ve výši rozdílu celkových obvyklých cen směňovaných pozemků, tj. v částce ve výši 7.844.920,- Kč včetně 21 % DPH (slovy: sedm milionů osm set čtyřicet čtyři tisíc devět set dvacet korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty).

2.4 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že mají vůli za podmínek dále sjednaných v této smlouvě zřídit:

- s povinností k níže specifikovaným služebným nemovitým věcem v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město:
 - pozemku parc. č. 1095/1;
 - pozemku parc. č. 1095/2;
 - pozemku parc. č. 1095/3;
 - pozemku parc. č. 1095/8;
 - pozemku parc. č. 1095/11;
 - pozemku parc. č. 1096/4;
 - pozemku parc. č. 1096/5;
 - pozemku parc. č. 1097;
 - pozemku parc. č. 1098;
 - části pozemku parc. č. 1109, kterážto je v GP č. 1478-125/2021 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/6;
- s oprávněním pro (ve prospěch) SMB a TSB, služebnost spočívající v právu průchodu a v právu průjezdu pro stavební mechanizaci a automobily do hmotnosti 3,5 t (bez zátěže) přes služebné nemovité věci, a to za účelem:

- oprav, úprav a údržby opěrné zdi, která se nachází na pozemcích parcelních čísel 1108 a 1109 na hranici s pozemky parcelních čísel 1098, 1097 a 1095/8;
- přístupu do podzemní stavby ve vlastnictví SMB, která je nemovitou věcí, a to historického sklepení „Provaznický vrch skála“, kdy do předmětné podzemní stavby vedou 2 (slovy: dva) vstupy nacházející se na pozemku parc. č. 1098.

Rozsah služebnosti průchodu a průjezdu je vymezen v GP č. 1451-288/2020 a v GP č. 1478-125/2021, přičemž v rozsahu, který je v geometrickém plánu č. 1451-288/2020 vymezen jako “Věcné břemeno A” ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/1, 1095/3, 1095/11, 1096/4, 1096/5, 1097 a 1098, mají SMB a TSB právo po služebných pozemcích procházet i projíždět, zatímco v rozsahu, který je vymezen ve dvou geometrických plánech, a to v GP č. 1451-288/2020 jako “Věcné břemeno B” ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/8, 1097 a 1098 a v GP č. 1478-125/2021 jako „Věcné břemeno“ ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/2 a 1109/6, mají SMB a TSB právo po služebných pozemcích toliko procházet. GP č. 1451-288/2020 a GP č. 1478-125/2021 tvoří přílohy č. 1a a 1b této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

Článek III.

Účel směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu

3.1 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že přistupují k uzavření této smlouvy za tím účelem, aby:

- mimo jiné na POZEMCÍCH SMB (jejichž výlučným vlastníkem se na podkladě směny stane RUBELA) byla v souladu s Územním plánem města Brna realizována na náklad a nebezpečí RUBELY výstavba polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána (dále již jen „polyfunkční objekt Rezidence Anenská brána“), podrobně specifikovaného a popsáno v projektové dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, která byla vypracovaná v měsíci květnu roku 2019 obchodní společností EA architekti s.r.o., IČ: 291 94 865, se sídlem Brno, Stránice, Rezkova 934/54, PSČ 602 00 (dále již jen „projektová dokumentace EA architekti s.r.o.“), a která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí;
- se POZEMKY RUBELA (jejichž výlučným vlastníkem se na podkladě směny stane SMB), na nichž se v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, nachází chodníky a na nichž chce SMB v katastrálním území Nový Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, v budoucnu umožnit bytovou výstavbu, převedly do vlastnictví SMB jakožto obce;
- bylo zřízeno pro SMB a TSB věcně-právní oprávnění pro průchod a průjezd přes služebné nemovité věci, specifikované v čl. II. odst. 2.4 této smlouvy, pro účely oprav, úprav a údržby opěrné zdi nacházející se na pozemcích parcelních čísel 1108 a 1109 na hranici s pozemky parcelních čísel 1098, 1097 a 1095/8, jakož i pro účely přístupu do podzemní stavby ve vlastnictví SMB - historického sklepení „Provaznický vrch skála“.

3.2 RUBELA bere na vědomí, že SMB neodpovídá za proveditelnost jejího záměru vystavět polyfunkční objekt Rezidence Anenská brána a zajištění všech potřebných rozhodnutí, povolení či souhlasů pro realizaci tohoto záměru je výlučně věcí RUBELY.

Článek IV. Předmět směnné smlouvy

4.1 SMB se touto smlouvou zavazuje převést RUBELE vlastnické právo k POZEMKŮM SMB, specifikovaným v článku II. odst. 2.2 této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství výměnou za závazek RUBELY převést SMB vlastnické právo k POZEMKŮM RUBELA, specifikovaným v článku II. odst. 2.2 této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství.

4.2 RUBELA se touto smlouvou zavazuje převést SMB vlastnické právo k POZEMKŮM RUBELA, specifikovaným v článku II. odst. 2.2 této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství výměnou za závazek SMB převést RUBELE vlastnické právo k POZEMKŮM SMB, specifikovaným v článku II. odst. 2.2 této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství.

4.3 RUBELA se touto smlouvou zavazuje uhradit SMB doplatek směny ve výši 7.844.920,-Kč včetně 21 % DPH (slovy: sedm miliónů osm set čtyřicet čtyři tisíc devět set dvacet korun českých včetně dvaceti jedna procentní daně z přidané hodnoty), specifikovaný v článku II. odst. 2.3 této smlouvy, v celé výši již před uzavřením této smlouvy, a to formou zálohy na převod pozemků, jejichž dodání podléhá DPH. Do 15 dnů ode dne připsání platby na účet SMB bude vystaven daňový doklad. SMB i RUBELA podpisem této smlouvy potvrzují, že předmětný doplatek směny byl RUBELOU před uzavřením této smlouvy v celé výši uhrazen.

4.4 RUBELA v souvislosti se směnou dle této smlouvy bere výslovně na vědomí, že:

- pozemky parcelních čísel 1095/3 a 1095/11 jsou dotčeny uložením jednotné kanalizační stoky DN 400/600 včetně jejího ochranného pásma, které je dle ust. § 23 odst. 3 písm. b) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400/600 na každou stranu;
- se v zájmovém území POZEMKŮ SMB nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví obchodní společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400, na něž se vztahuje omezení minimálních vzdáleností pro činnost v ochranném pásmu, platné pro nadzemní vedení NN dle podnikové normy energetiky PNE 33 3302 a dle ust. § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění; ke stavbě a činnosti v ochranném pásmu podzemního vedení NN je třeba zajistit si písemný souhlas ve smyslu ust. § 46 odst. 11 energetického zákona;
- se v zájmovém území POZEMKŮ SMB nachází plynovod NTL OC DN 300, 150 včetně přípojek a stávající zařízení aktivní protikorozní ochrany NTL plynovodů elektrická polarizovaná drenáž - Brno [Staré Brno]: EPD Pekařská (sestavující ze skříně - technologie, drenážních kabelů k plynovodům a drenážních kabelů ke koleji), to vše provozované obchodní společností GasNet, s.r.o., IČ: 272 95 567, se sídlem Ústí nad Labem, Klíše, Klíšská 940/96, PSČ 400 01; projektovou dokumentaci stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána bude třeba řešit v souladu s energetickým zákonem, ČSN EN 1594 a TPG 702 04 (Technická pravidla Gas) a v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění; GasNet, s.r.o. požaduje dodržet při výstavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána ČSN 73 6005; projektová dokumentace stavby polyfunkčního objektu Rezidence

Anenská brána - stavební záměr se zakresleným stávajícím plynárenským zařízením a zakótováním nových staveb vůči němu bude předložena k odsouhlasení obchodní společnosti GridServices, s.r.o., IČ: 279 35 311, se sídlem Brno, Zábřdovice, Plynárenská 499/1, PSČ 602 00.

Článek V.

Ujednání o zřízení výhrady zpětné koupě jako práva věcného

5.1 SMB a RUBELA tímto zřizují k POZEMKŮM SMB, které jsou specifikovány v článku II. odst. 2.2 této smlouvy a jež na podkladě směny dle této smlouvy nabývá do svého výlučného vlastnictví RUBELA, výhradu zpětné koupě, z níž vzniká RUBELE povinnost úplatně převést POZEMKY SMB na požádání zpět do výlučného vlastnictví SMB. SMB a RUBELA výslovně sjednávají, že SMB je oprávněno uplatnit výhradu zpětné koupě (tj. požádat RUBELU o zpětný úplatný převod POZEMKŮ SMB) výlučně v tom případě, kdy ze strany RUBELY nebude předloženo SMB ani do 8 (slovy: osmi) let ode dne uzavření této smlouvy pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby, vydané příslušným stavebním úřadem na základě žádosti RUBELY a týkajícím se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána (viz zvláštní závazek RUBELY dle článku IX. odst. 9.1 této smlouvy).

5.2 V případě zpětného úplatného převodu POZEMKŮ SMB z výlučného vlastnictví RUBELY do výlučného vlastnictví SMB na podkladě uplatněné výhrady zpětné koupě bude kupní cena za POZEMKY SMB ve výši obvyklé ceny POZEMKŮ SMB, maximálně však ve výši 15.356.160,- Kč včetně DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy v době uplatnění výhrady zpětné koupě (slovy: patnáct milionů tři sta padesát šest tisíc jedno sto šedesát korun českých včetně daně z přidané hodnoty), odpovídající obvyklé ceně POZEMKŮ SMB, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 1083-57/2020, vypracovaným dne 30. 11. 2020 Ing. Tomášem Janasem, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a která je specifikovaná v článku II. odst. 2.3 této smlouvy. Kupní cena bude splatná do 60 (slovy: šedesáti) dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva SMB k POZEMKŮM SMB, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob či omezeními vlastnického práva, a to s výjimkou těch práv třetích osob či omezení vlastnického práva, které zatěžují POZEMKY SMB již ke dni uzavření této smlouvy, nebo k jejichž zřízení a vzniku SMB poskytne předchozí písemný souhlas. V případě, že by POZEMKY SMB byly při uplatnění výhrady zpětné koupě SMB zatíženy jakýmkoli právy třetích osob či omezeními vlastnického práva, nespádajícími pod výše specifikované výjimky, bude SMB oprávněno zaplatit kupní cenu či její část přímo třetím osobám, které budou z těchto práv oprávněny či v jejichž prospěch bude vlastnické právo omezeno, tak, aby mohlo dojít k zániku těchto práv či omezení, váznoucích na POZEMCÍCH SMB; i tímto postupem bude splněn závazek SMB zaplatit RUBELE kupní cenu, přičemž případná zbylá část kupní ceny nebude zaplacená RUBELE dříve, než takováto práva třetích osob či omezení vlastnického práva, váznoucí na POZEMCÍCH SMB, zaniknou a budou vymazána z katastru nemovitostí.

5.3 SMB a RUBELA sjednávají výhradu zpětné koupě jako právo věcné, kteréžto vznikne až zápisem do katastru nemovitostí vkladem.

5.4 RUBELA tímto bere na vědomí, že v případě sjednání výhrady zpětné koupě jako práva věcného lze dle ust. § 2138 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále již jen „OZ“), zatížit POZEMKY SMB jen se souhlasem toho, pro koho je právo zpětné koupě v katastru nemovitostí zapsáno, tj. jen se souhlasem SMB.

5.5 SMB a RUBELA sjednávají výhradu zpětné koupě na dobu určitou, a to na dobu do dne, kdy nabude právní moci územní rozhodnutí o umístění stavby, vydané příslušným stavebním úřadem na základě žádosti RUBELY a týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána, nejdéle však na dobu 11 (slovy: jedenácti) let ode dne uzavření této smlouvy.

5.6 SMB právo zpětné koupě, zřízené v jeho prospěch, přijímá.

5.7 Dojde-li k uplatnění výhrady zpětné koupě:

- za situace, kdy již RUBELA doručila příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána, avšak příslušným stavebním úřadem o této žádosti doposud nebylo rozhodnuto, zavazuje se RUBELA bezodkladně doručit příslušnému stavebnímu úřadu zpětvzetí předmětné žádosti;
- za situace, kdy již příslušný stavební úřad na podkladě žádosti RUBELY vydal územní rozhodnutí o umístění stavby, týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána, avšak toto rozhodnutí doposud nenabývalo právní moci, zavazuje se RUBELA bezodkladně doručit příslušnému stavebnímu úřadu sdělení o tom, že upustila od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje, čímž předmětné územní rozhodnutí pozbyde platnosti /ust. § 93 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění/.

Článek VI.

Ujednání o zřízení zákazů zcizení a zatížení jako práva věcného

6.1 SMB a RUBELA tímto zřizují k POZEMKŮM SMB, které jsou specifikovány v článku II. odst. 2.2 této smlouvy a jež na podkladě směny dle této smlouvy nabývá do svého výlučného vlastnictví RUBELA, zákaz zcizení a zatížení, spočívající v zákazu:

- převést jakýmkoli způsobem vlastnické právo k POZEMKŮM SMB bez předchozího písemného souhlasu SMB;
- zatížit jakýmkoli způsobem (ať již jakýmkoli obligačním právem či jakýmkoli věcným právem) POZEMKY SMB bez předchozího písemného souhlasu SMB.

6.2 SMB a RUBELA sjednávají zákaz zcizení a zatížení jako právo věcné, kteréžto vznikne až zápisem do katastru nemovitostí vkladem.

6.3 SMB a RUBELA sjednávají zákaz zcizení a zatížení na dobu určitou, a to na dobu do dne, kdy na podkladě ujednání, obsažených v člancích XII. a XIII. této smlouvy, dojde mezi SMB a RUBELOU ke sjednání smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, eventuálně ke sjednání jiného právního jednání ve smyslu dle článku XIII. odst. 13.3 této smlouvy.

6.4 SMB zákaz zcizení a zatížení, zřízený v jeho prospěch, přijímá.

Článek VII.

Předmět smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu

7.1 V návaznosti na směnu dle této smlouvy RUBELA jakožto vlastník služebných nemovitých věcí zřizuje ve prospěch SMB a TSB jako oprávněných ze služebnosti průchodu a průjezdu služebnost průchodu a průjezdu, která bude zatěžovat níže specifikované služebné nemovité věci v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město:

- pozemek parc. č. 1095/1;
- pozemek parc. č. 1095/2;
- pozemek parc. č. 1095/3;
- pozemek parc. č. 1095/8;
- pozemek parc. č. 1095/11;
- pozemek parc. č. 1096/4;
- pozemek parc. č. 1096/5;
- pozemek parc. č. 1097;
- pozemek parc. č. 1098;
- část pozemku parc. č. 1109, kterážto je v GP č. 1478-125/2021 přesně polohově určena a označena jako pozemek parc. č. 1109/6;

a která bude spočívat v právu průchodu a v právu průjezdu pro stavební mechanizaci a automobily do hmotnosti 3,5 tuny (bez zátěže) přes služebné nemovité věci, a to za účelem:

- oprav, úprav a údržby opěrné zdi, která se nachází na pozemcích parcelních čísel 1108 a 1109 na hranici s pozemky parcelních čísel 1098, 1097 a 1095/8;
- přístupu do podzemní stavby ve vlastnictví SMB, která je nemovitou věcí, a to historického sklepení „Provaznický vrch skála“, kdy do předmětné podzemní stavby vedou 2 (slovy: dva) vstupy nacházející se na pozemku parc. č. 1098.

Rozsah služebnosti průchodu a průjezdu je vymezen v GP č. 1451-288/2020 a v GP č. 1478-125/2021, přičemž v rozsahu, který je v geometrickém plánu č. 1451-288/2020 vymezen jako „Věcné břemeno A“ ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/1, 1095/3, 1095/11, 1096/4, 1096/5, 1097 a 1098, mají SMB a TSB právo po služebných pozemcích procházet i projíždět, zatímco v rozsahu, který je vymezen ve dvou geometrických plánech, a to v GP č. 1451-288/2020 jako „Věcné břemeno B“ ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/8, 1097 a 1098 a v GP č. 1478-125/2021 jako „Věcné břemeno“ ve vztahu ke služebným pozemkům parcelních čísel 1095/2 a 1109/6, mají SMB a TSB právo po služebných pozemcích toliko procházet. GP č. 1451-288/2020 a GP č. 1478-125/2021 tvoří *přílohy č. 1a a 1b* této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

7.2 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany výslovně konstatují, že služebnost průchodu a průjezdu dle této smlouvy je zřizována jako služebnost *in personam*, která se váže k SMB a TSB jako právnickým osobám.

7.3 Smluvní strany se dohodly na tom, že se služebnost průchodu a průjezdu dle této smlouvy zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně.

7.4 Smluvní strany tímto sjednávají, že se na jejich práva vzniklá ze smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu neuplatní ust. § 633 odst. 1 OZ.

7.5 Smluvní strany konstatují, že služebnost průchodu a průjezdu dle této smlouvy vznikne až zápisem do katastru nemovitostí vkladem.

7.6 SMB i TSB jakožto oprávnění ze služebnosti průchodu a průjezdu služebnost průchodu a průjezdu, zřízenou v jejich prospěch, přijímají.

7.7 Smluvní strany nadto sjednávají, že v případě, kdy v důsledku terénních nerovností nebude možné dočasně vykonávat služebnost průchodu a průjezdu v rozsahu dle GP č. 1451-288/2020 a GP č. 1478-125/2021, se RUBELA jakožto vlastník služebných nemovitých věcí a současně vlastník pozemku parc. č. 1095/2 zavazuje umožnit bezplatně SMB a TSB *ad hoc* průchod a průjezd k opěrné zdi, specifikované v odstavci 7.1 tohoto článku, přes pozemek parc. č. 1095/2, a to za podmínky, že pozemek parc. č. 1095/2 nebude dotčen stavebními pracemi, které se nebudou slučovat s umožněním takového průchodu a průjezdu.

Článek VIII.

Nabytí a vznik práv k nemovitým věcem dle směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu

8.1 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že:

- SMB a RUBELA nabývají na podkladě směnné smlouvy v souladu s ust. § 1105 OZ směňované pozemky do svého vlastnictví zápisem jejich vlastnických práv k těmto pozemkům do katastru nemovitostí vkladem, provedeným příslušným katastrálním úřadem;
- výhrada zpětné koupě, zřízená v článku V. této smlouvy, respektive zákaz zcizení a zatížení, zřízený v článku VI. této smlouvy, vznikají jakožto práva věcná v souladu s ust. § 2128 odst. 2 OZ až jejich zápisem do katastru nemovitostí vkladem, provedeným příslušným katastrálním úřadem.
- služebnost průchodu a průjezdu, zřízená v článku VII. této smlouvy, vzniká jakožto věcné právo v souladu s ust. § 1262 odst. 1 OZ až jejím zápisem do katastru nemovitostí vkladem, provedeným příslušným katastrálním úřadem.

8.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že návrh na zahájení řízení o zápisech:

- vlastnického práva SMB k POZEMKŮM RUBELA;
 - vlastnického práva RUBELY k POZEMKŮM SMB;
 - výhrady zpětné koupě jako práva věcného, zřízeného k POZEMKŮM SMB ve prospěch SMB;
 - zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného, zřízeného k POZEMKŮM SMB ve prospěch SMB;
 - služebnosti průchodu a průjezdu, zřízené ke služebným nemovitým věcem, specifikovaným v článku II. odst. 2.4 této smlouvy, ve prospěch SMB;
 - služebnosti průchodu a průjezdu, zřízené ke služebným nemovitým věcem, specifikovaným v článku II. odst. 2.4 této smlouvy, ve prospěch TSB;
- do katastru nemovitostí vkladem doručí příslušnému katastrálnímu úřadu SMB, a to bez zbytečného odkladu poté, co budou kumulativně splněny níže sjednané podmínky:
- tato smlouva bude uzavřena (článek XVII. odst. 17.7 této smlouvy);
 - tato smlouva nabude účinnosti (článek XVII. odst. 17.14 věta čtvrtá této smlouvy).

8.3 Smluvní strany se dohodly, že správní poplatky spojené s návrhem na zahájení řízení o zápisech práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem uhradí SMB.

8.4 V případě, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přeruší řízení o zápisech práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem, zavazují se smluvní strany k poskytnutí součinnosti příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno. V případě, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítne návrh na zahájení řízení o zápisech práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem, zavazují se smluvní strany - bude-li to objektivně možné - k odstranění vad vedoucích k zamítavému rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu a k podání nového návrhu na zahájení řízení o zápisech práv z této smlouvy do katastru nemovitostí vkladem.

8.5 SMB a RUBELA výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na pozemcích, převáděných směnnou smlouvou, přechází na nabývací smluvní stranu dnem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden příslušným katastrálním úřadem vklad jejího vlastnického práva ke směňovaným pozemkům. Od stejného dne budou nabývací smluvní straně náležet plody a užitky na směňovaných pozemcích.

Článek IX. Zvláštní závazky RUBELY

9.1 RUBELA se v souvislosti se směnou dle této smlouvy a zejména pak s ohledem na její účel, podrobně specifikovaný v článku III. této smlouvy, zavazuje:

- vyvinout veškeré potřebné úsilí, aby nejpozději do 8 (slovy: osmi) let ode dne uzavření této smlouvy disponovala pravomocným územním rozhodnutím o umístění stavby, vydaným příslušným stavebním úřadem na základě její žádosti a týkajícím se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána;
- předložit SMB originál shora zmíněného územního rozhodnutí o umístění stavby s vyznačenou doložkou právní moci, a to bezodkladně poté, co shora zmíněné územní rozhodnutí o umístění stavby právní moci nabyde.

9.2 RUBELA se v souvislosti se směnou dle této smlouvy dále zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí opravu opěrné zdi, která se nachází na pozemcích parcelních čísel 1108 a 1109 na hranici s pozemky parcelních čísel 1098, 1097 a 1095/8; předmětná oprava bude realizována dle projektové dokumentace, jejíž zpracování zajistí v součinnosti se SMB na svůj náklad RUBELA, přičemž zpracovaná projektová dokumentace bude RUBELOU předložena k odsouhlasení SMB; RUBELA tímto bere na vědomí, že si pro předmětnou opravu bude muset zajistit závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče, a současně bude muset záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Brno, v. v. i., IČ: 680 81 758, se sídlem Brno, Trnitá, Čechyňská 363/19, PSČ 602 00, jakož i to, že pro opravu opěrné zdi byl v minulosti odsouhlasen ze strany Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče, následující postup opravy zdiva - vyjmutí nevhodných, druhotných a degradovaných cihel, kompletní očištění a biocidní ošetření vnějšího pláště, statické zajištění konstrukce dle návrhu statika (návrh horninových předpjatých kotev), vyplnění a dozdění zdiva ze starých cihel podobného charakteru, výroba a osazení pískovcových stříšek a hlavic včetně hydrofobizace, kompletní vyspárování zídky vápenopískovou maltou, osazení olověného okapového krycího plechu hřebene (závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče, ze dne 02. 08. 2009, čj. MMB/0126905/2009, sp. zn. 7510/OPP/MMB/0126905/2009/K/zs, ve věci: „ul. Pekařská/Anenská, pozemek parc. č. 1108 a 1109, k.ú. Staré Brno, Městská památková rezervace Brno ustanovená nařízením č. 54/1989 Sb., rekonstrukce opěrné cihlové zdi“, dále průzkum a projekt konzervace opěrné cihlové zdi, vypracovaný dne 11. 03. 2009 obchodní společností MARSTON-CZ s.r.o.,

IČ: 262 26 642, a konečně též vyjádření Národního památkového ústavu, Územního odborného pracoviště v Brně, ze dne 29. 06. 2009, č.j. NPÚ-371/5348//2009/OPPF, k záměru sanace a konzervace opěrné cihlové zdi tvoří *přílohu č. 3* této smlouvy a jsou její nedílnou součástí); RUBELA se zavazuje provést opravu opěrné zdi v té z níže sjednaných dob, která uplyne jako první:

- do 3 (slovy: tři) let ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o stavebním povolení, vydané příslušným stavebním úřadem na základě žádosti RUBELY a týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána;
- do dne, kdy bude ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána doručena příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu;
- do 4 (slovy: čtyři) měsíců ode dne, kdy bude RUBELE ze strany SMB doručeno odborné vyjádření či znalecký posudek, vyhotovený znalcem z oboru stavebnictví, z něž bude vyplývat, že se opěrná zeď nachází v havarijním stavu.

V případě, že RUBELA nesplní svůj závazek provést opravu opěrné zdi řádně a včas, zavazuje se zaplatit SMB smluvní pokutu v částce ve výši 6.000.000,- Kč (slovy: šest milionů korun českých).

9.3 RUBELA se v souvislosti se směnou dle této smlouvy dále zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí odstranění kanalizační stoky DN 400/600, která se nachází pod pozemky parcelních čísel 1095/3 a 1095/11; předmětné odstranění bude realizováno po dohodě se SMB a obchodní společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČ: 463 47 275, se sídlem Brno, Pisárky, Pisárecká 555/1a, PSČ 603 00, přičemž předmětná kanalizační stoka bude odstraněna dle podmínek stanovených v rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, ze dne 03. 07. 2020, č.j. MMB/0253791/2020, kteréžto nabylo právní moci dne 30. 07. 2020 (předmětné rozhodnutí tvoří *přílohu č. 4* této smlouvy a je její nedílnou součástí); RUBELA se zavazuje provést odstranění kanalizační stoky v té z níže sjednaných dob, která uplyne jako první:

- do 3 (slovy: tři) let ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o stavebním povolení, vydané příslušným stavebním úřadem na základě žádosti RUBELY a týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána;
- do dne, kdy bude ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána doručena příslušnému stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu.

V případě, že RUBELA nesplní svůj závazek provést odstranění kanalizační stoky řádně a včas, zavazuje se zaplatit SMB smluvní pokutu v částce ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

Článek X. Zvláštní závazek SMB

10.1 SMB se v souvislosti se směnou dle této smlouvy zavazuje v případě, kdy pro to budou splněny veškeré podmínky sjednané v této smlouvě, poskytnout RUBELE veškerou potřebnou součinnost pro účely zápisu výmazu výhrady zpětné koupě, zřízené v článku V. této smlouvy, a zákazu zcizení a zatížení, zřízeného v článku VI. této smlouvy, do katastru nemovitostí vkladem. Zmíněnou součinnost, spočívající ve vyhotovení a předání všech dokumentů nutných pro zápis výmazu výhrady zpětné koupě, zřízené v článku V. této smlouvy, a zákazu zcizení a zatížení, zřízeného v článku VI. této smlouvy, do katastru nemovitostí vkladem, se SMB zavazuje poskytnout RUBELE nejpozději do 60 (slovy: šedesáti) dnů ode dne, kdy k jejímu poskytnutí bude SMB ze strany RUBELY písemně vyzváno; předmětnou

písemnou výzvu je RUBELA oprávněna učinit vůči SMB nejdříve prvního dne poté, co v souladu s článkem V. odst. 5.5 této smlouvy, respektive v souladu s článkem VI. odst. 6.3 této smlouvy, uplyne doba, na niž byly výhrada zpětné koupě, respektive zákaz zcizení a zatížení sjednány.

ČÁST C. BUDOUCÍ ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ VEŘEJNÉHO STATKU

Článek XI.

Účel smluv o zřízení služebností veřejného statku

11.1 SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že dle projektové dokumentace EA architekti s.r.o. vzniknou v rámci výstavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána za účelem vyšší průchodnosti území mezi jednotlivými bloky budov veřejně přístupné prostory, které by měly sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů. Veřejně přístupné prostory se RUBELA zavazuje v souvislosti s výstavbou polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána vybudovat alespoň v rozsahu, v jakém jsou zakresleny v zákresech veřejně přístupných prostor polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána, a to:

- v zákresu veřejně přístupných prostor - průchodu nádvořím (dále již jen „Zákres průchodu nádvořím“), který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a je její nedílnou součástí);
- v zákresu veřejně přístupných prostor - průchodu budovou (dále již jen „Zákres průchodu budovou“), který tvoří přílohu č. 6 této smlouvy a je její nedílnou součástí).

Je ve veřejném zájmu, zájmu SMB i zájmu RUBELY, aby veřejně přístupné prostory mohli v rozsahu dle Zákresu průchodu nádvořím a dle Zákresu průchodu budovou užívat všichni lidé obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem v souladu s ujednáním článku XIII. odst. 13.1 písm. c. této smlouvy, respektive ujednáním článku XV. odst. 15.1 písm. c. této smlouvy, a obě smluvní strany s tímto užíváním ze strany široké veřejnosti souhlasí.

11.2 SMB a RUBELA souhlasně prohlašují, že hodlají do budoucna k nemovitým věcem, tvořícím veřejně přístupné prostory, zřídit v rozsahu dle Zákresu průchodu nádvořím a dle Zákresu průchodu budovou služebnost veřejného statku - průchodu nádvořím a služebnost veřejného statku - průchodu budovou, to vše za tím účelem, aby do budoucna bylo ve prospěch SMB jakožto obce vytvořeno věcně-právní oprávnění pro obecné užívání předmětných nemovitých věcí širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů.

Článek XII.

Podmínky pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím

12.1 SMB a RUBELA tímto sjednávají níže uvedené podmínky, které musí být kumulativně splněny pro to, aby mezi sebou mohli v budoucnu uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím. Jinými slovy, dle výslovného ujednání SMB a RUBELY je uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím možné striktně až po kumulativním splnění níže sjednaných podmínek:

- a. dle směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu, obsažených v ČÁSTI B. této smlouvy, bude proveden zápis práv do katastru nemovitostí vkladem;

- b. ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána bude příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o stavebním povolení a toto rozhodnutí nabude právní moci;
- c. bude zpracován geometrický plán pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, v němž bude rozsah veřejného statku - průchodu nádvořím vymezen tak, aby korespondoval Zákresu průchodu nádvořím a podmínkám rozhodnutí o stavebním povolení, vydaného příslušným stavebním úřadem na základě žádosti RUBELY a týkající se stavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána; geometrický plán pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bude tvořit přílohu a nedílnou součást smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím;
- d. návrh smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, vypracovaný na základě této smlouvy, bude schválen všemi kompetentními orgány SMB, zejména pak Zastupitelstvem města Brna.

12.2 SMB a RUBELA se zavazují vyvinout veškeré potřebné úsilí, aby výše sjednané podmínky pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím byly splněny (RUBELA, nicméně, bere na vědomí, že splnění podmínky pod bodem d. předchozího odstavce závisí na výsledku schvalovacího procesu v kompetentních orgánech SMB, kterýžto nelze předjímat). SMB a RUBELA jsou povinni se navzájem o plnění výše sjednaných podmínek informovat.

12.3 SMB i RUBELA jsou oprávněni vyzvat se navzájem v písemné formě k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy dojde ke kumulativnímu splnění výše sjednaných podmínek. Na takto řádně učiněnou písemnou výzvu je vyzývaná smluvní strana povinna uzavřít s vyzývanou smluvní stranou smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení předmětné písemné výzvy.

12.4 RUBELA se tímto zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím zdrží jakéhokoli (ať již právního či faktického) jednání, které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím. Pro případ, že RUBELA poruší svůj závazek dle tohoto odstavce, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v částce ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), kterou se RUBELA zavazuje zaplatit SMB.

12.5 SMB a RUBELA tímto výslovně sjednávají, že nebude-li podmínka pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, uvedená v odstavci 12.1 tohoto článku pod bodem a., splněna nejpozději do 3 (slovy: tři) let ode dne účinnosti této smlouvy, pak vzájemné závazky smluvních stran k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bez dalšího zanikají.

Článek XIII.

Závazek uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím

13.1 SMB a RUBELA se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou v budoucnu po splnění podmínek, sjednaných v článku XII. odst. 12.1 této smlouvy, a ve lhůtě, sjednané v článku XII. odst. 12.3 této smlouvy, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, jejíž obsah ujednávají následovně:

- a. Smluvními stranami smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím budou SMB na straně jedné a RUBELA na straně druhé.
- b. Služebnými nemovitými věcmi (tj. nemovitými věcmi zatíženými služebností veřejného statku) dle smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím budou nemovité věci, tvořící veřejně přístupné prostory, tak, jak jsou zakresleny v Zákresu průchodu nádvořím (rozsah zatížení služebných nemovitých věcí služebností veřejného statku - průchodem nádvořím bude korespondovat Zákresu průchodu nádvořím a bude dodatečně podrobně specifikován v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím).
- c. Předmětem smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bude:
 - zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím RUBELOU jakožto vlastníkem služebných nemovitých věcí ve prospěch SMB jako oprávněného ze služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, kdy služebnost veřejného statku - průchodu nádvořím bude zatěžovat služebné nemovité věci a bude spočívat v právu bezplatného obecného užívání služebných nemovitých věcí, tj. v právu bezplatného užívání služebných nemovitých věcí širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů; zřizovaná služebnost veřejného statku - průchodu nádvořím však nebude vylučovat:
 - možnost omezit či zcela vyloučit bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí po dobu výstavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána až do dne, kdy bude ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas a tento souhlas nabude právních účinků;
 - možnost omezit či zcela vyloučit bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí v noční době mezi 20. hodinou a 7. hodinou následujícího dne;
 - možnost umístit na služebných nemovitých věcech tzv. zahrádky hostinských zařízení.

Rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bude vymezen v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, který bude tvořit přílohu a nedílnou součást smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím.

- d. Smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bude dále obsahovat:
 - konstatování smluvních stran (pro vyloučení jakýchkoli pochybností), že služebnost dle smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím je zřizována jako služebnost *in personam*, která se váže k SMB jako obci, na jejímž území se služebné nemovité věci nacházejí;
 - ujednání o tom, že na práva smluvních stran vzniklá ze smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím se neuplatní ust. § 633 odst. 1 OZ;

- ujednání o tom, že se služebnost veřejného statku - průchodu nádvořím zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně;
- ujednání o tom, že se vlastník služebných nemovitých věcí zavazuje na své náklady provádět údržbu služebných nemovitých věcí;
- ujednání o tom, že v souvislosti se zatížením služebných nemovitých věcí služebností veřejného statku - průchodu nádvořím nebude vlastníkovi služebných nemovitých věcí náležet jakákoli náhrada či protiplnění s tím, že i kdyby ve shora uvedené souvislosti vlastníkovi služebných nemovitých věcí jakékoli nároky na jakoukoli náhradu či protiplnění v budoucnu vznikly, vlastník služebných nemovitých věcí se takovýchto nároků předem vzdává;
- ujednání o tom, že návrh na zahájení řízení o zápisu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím do katastru nemovitostí vkladem doručí příslušnému katastrálnímu úřadu SMB, a to bez zbytečného odkladu poté, co smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím nabude účinnosti;
- ujednání o tom, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím do katastru nemovitostí vkladem uhradí SMB;
- závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přeruší řízení o zápisu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím do katastru nemovitostí vkladem, poskytnout součinnost příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno;
- závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítne návrh na zahájení řízení o zápisu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím do katastru nemovitostí vkladem, odstranit vady vedoucí k zamítavému rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu a podat nový návrh na zahájení řízení o zápisu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím do katastru nemovitostí vkladem;
- konstatování SMB, které RUBELA vezme na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění;
- konstatování SMB, které RUBELA vezme na vědomí, že na SMB jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, pročež smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, kdy teprve dnem jejího uveřejnění v registru smluv nabude účinnosti;
- prohlášení smluvních stran, že skutečnosti uvedené ve smlouvě o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 OZ a že udělují svolení k jejich užití a zveřejnění v registru smluv bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek;
- ujednání o tom, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti se smlouvou o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím musí mít písemnou formu a budou doručeny:
 - osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti se smlouvou o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo

- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

13.2 SMB a RUBELA vzájemně přijímají své závazky k uzavření shora specifikované smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím. Pro případ, že se RUBELA ocitne v prodlení se splněním svého závazku uzavřít se SMB v souladu odstavcem 13.1 tohoto článku smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v částce ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), kterou se RUBELA zavazuje zaplatit SMB.

13.3 SMB a RUBELA se současně výslovně zavazují v případě, kdy by v mezidobí ode dne uzavření této smlouvy do okamžiku předcházejícího uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím došlo k jakékoli změně právních předpisů, v jejímž důsledku by nebylo možné *de lege lata* smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím uzavřít, sjednat mezi sebou jiné právní jednání, jehož obsah bude v nejvyšší možné míře korespondovat dohodnutému obsahu smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím a na jehož podkladě bude v nejvyšší možné míře dosaženo zamýšleného účelu smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím, tj. vytvoření oprávnění pro bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí.

13.4 SMB a RUBELA výslovně sjednávají, že v případě, kdy z jakéhokoli důvodu nebude rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím moci v konečném důsledku objektivně plně (ze 100 %) korespondovat rozsahu předmětné služebnosti, předběžně zakreslenému v Zákresu průchodu nádvořím, bude rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím vymezen v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím tak, aby v nejvyšší objektivně možné míře korespondoval rozsahu předmětné služebnosti, předběžně zakreslenému v Zákresu průchodu nádvořím, přičemž tato skutečnost nebude mít žádný vliv na závazky SMB a RUBELY uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu nádvořím.

13.5 SMB a RUBELA konečně výslovně konstatují, že vymezení služebných nemovitých věcí tak, jak je uvedeno v odstavci 13.1 tohoto článku pod bodem b., považují pro účely této smlouvy za dostatečně určité a srozumitelné, kdy ani jedna ze smluvních stran nemá žádné pochybnosti či nejasnosti ohledně tohoto vymezení.

Článek XIV.

Podmínky pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou

14.1 SMB a RUBELA tímto sjednávají níže uvedené podmínky, které musí být kumulativně splněny pro to, aby mezi sebou mohli v budoucnu uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou. Jinými slovy, dle výslovného ujednání SMB a RUBELY je uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou možné striktně až po kumulativním splnění níže sjednaných podmínek:

- a. dle směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti průchodu a průjezdu, obsažených v ČÁSTI B. této smlouvy, bude proveden zápis práv do katastru nemovitostí vkladem;

- b. ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána bude příslušným stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o stavebním povolení a toto rozhodnutí nabude právní moci;
- c. do katastru nemovitostí budou na podkladě právního jednání RUBELY zapsány rozestavěné jednotky v budově, skrze niž dle Zákresu průchodu budovou povede předmětný průchod; nebude-li RUBELA na podkladě svého právního jednání zapisovat do katastru nemovitostí rozestavěné jednotky v předmětné budově, pak bude podmínka dle tohoto bodu naplněna v okamžiku zápisu dokončených jednotek v předmětné budově do katastru nemovitostí;
- d. ve schématu 1. nadzemního podlaží budovy, skrze niž dle Zákresu průchodu budovou povede předmětný průchod, bude detailně zakreslen rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, a to tak, aby korespondoval Zákresu průchodu budovou; předmětný zakres ve schématu 1. nadzemního podlaží předmětné budovy bude tvořit přílohu a nedílnou součást smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou;
- e. návrh smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, vypracovaný na základě této smlouvy, bude schválen všemi kompetentními orgány SMB, zejména pak Zastupitelstvem města Brna.

14.2 SMB a RUBELA se zavazují vyvinout veškeré potřebné úsilí, aby výše sjednané podmínky pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou byly splněny (RUBELA, nicméně, bere na vědomí, že splnění podmínky pod bodem e. předchozího odstavce závisí na výsledku schvalovacího procesu v kompetentních orgánech SMB, kterýžto nelze předjímat). SMB a RUBELA jsou povinni se navzájem o plnění výše sjednaných podmínek informovat.

14.3 SMB i RUBELA jsou oprávněni vyzvat se navzájem v písemné formě k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy dojde ke kumulativnímu splnění výše sjednaných podmínek. Na takto řádně učiněnou písemnou výzvu je vyzývaná smluvní strana povinna uzavřít s vyzývanou smluvní stranou smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení předmětné písemné výzvy.

14.4 RUBELA se tímto zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou zdrží jakéhokoli (ať již právního či faktického) jednání, které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou. Pro případ, že RUBELA poruší svůj závazek dle tohoto odstavce, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v částce ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), kterou se RUBELA zavazuje zaplatit SMB.

14.5 SMB a RUBELA tímto výslovně sjednávají, že nebude-li podmínka pro uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, uvedená v odstavci 14.1 tohoto článku pod bodem a., splněna nejpozději do 3 (slovy: tři) let ode dne účinnosti této smlouvy, pak vzájemné závazky smluvních stran k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou bez dalšího zanikají.

Článek XV.

Závazek uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou

15.1 SMB a RUBELA se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou v budoucnu po splnění podmínek, sjednaných v článku XIV. odst. 14.1 této smlouvy, a ve lhůtě, sjednané v článku XIV. odst. 14.3 této smlouvy, smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, jejíž obsah ujednávají následovně:

- a. Smluvními stranami smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou budou SMB na straně jedné a RUBELA na straně druhé.
- b. Služebními nemovitými věcmi (tj. nemovitými věcmi zatíženými služebností veřejného statku) dle smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou budou všechny rozestavěné, eventuálně dokončené jednotky v budově, skrze niž dle Zákresu průchodu budovou povede předmětný průchod (rozsah zatížení služebných nemovitých věcí služebností veřejného statku - průchodem budovou bude korespondovat Zákresu průchodu budovou a bude dodatečně podrobně specifikován ve schématu 1. nadzemního podlaží předmětné budovy).
- c. Předmětem smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou bude:
 - zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou RUBELOU jakožto vlastníkem služebných nemovitých věcí ve prospěch SMB jako oprávněného ze služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, kdy služebnost veřejného statku - průchodu budovou bude zatěžovat služebné nemovité věci a bude spočívat v právu bezplatného obecného užívání služebných nemovitých věcí, tj. v právu bezplatného užívání služebných nemovitých věcí širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů; zřizovaná služebnost veřejného statku - průchodu budovou však nebude vylučovat:
 - možnost omezit či zcela vyloučit bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí po dobu výstavby polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána až do dne, kdy bude ve vztahu ke stavbě polyfunkčního objektu Rezidence Anenská brána vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas a tento souhlas nabude právních účinků;
 - možnost omezit či zcela vyloučit bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí v noční době mezi 20. hodinou a 7. hodinou následujícího dne.

Rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu budovou bude vymezen ve schématu 1. nadzemního podlaží předmětné budovy, které bude tvořit přílohu a nedílnou součást smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou.
- d. Smlouva o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou bude dále obsahovat:
 - konstatování smluvních stran (pro vyloučení jakýchkoli pochybností), že služebnost dle smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou je zřizována jako služebnost *in personam*, která se váže k SMB jako obci, na jejímž území se služebné nemovité věci nacházejí;
 - ujednání o tom, že na práva smluvních stran vzniklá ze smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou se neuplatní ust. § 633 odst. 1 OZ;
 - ujednání o tom, že se služebnost veřejného statku - průchodu budovou zřizuje na dobu neurčitou a bezúplatně;
 - ujednání o tom, že se vlastník služebných nemovitých věcí zavazuje na své náklady provádět údržbu služebných nemovitých věcí;

- ujednání o tom, že v souvislosti se zatížením služebných nemovitých věcí služebností veřejného statku - průchodu budovou nebude vlastníkově služebných nemovitých věcí náležet jakákoli náhrada či protiplnění s tím, že i kdyby ve shora uvedené souvislosti vlastníkově služebných nemovitých věcí jakékoli nároky na jakoukoli náhradu či protiplnění v budoucnu vznikly, vlastník služebných nemovitých věcí se takovýchto nároků předem vzdává;
- ujednání o tom, že návrh na zahájení řízení o zápisu služebností veřejného statku - průchodu budovou do katastru nemovitostí vkladem doručí příslušnému katastrálnímu úřadu SMB, a to bez zbytečného odkladu poté, co smlouva o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou nabude účinnosti;
- ujednání o tom, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu služebností veřejného statku - průchodu budovou do katastru nemovitostí vkladem uhradí SMB;
- závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu přeruší řízení o zápisu služebností veřejného statku - průchodu budovou do katastru nemovitostí vkladem, poskytnout součinnost příslušnému katastrálnímu úřadu tak, aby v řízení mohlo být pokračováno;
- závazek smluvních stran pro případ, že příslušný katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítne návrh na zahájení řízení o zápisu služebností veřejného statku - průchodu budovou do katastru nemovitostí vkladem, odstranit vady vedoucí k zamítavému rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu a podat nový návrh na zahájení řízení o zápisu služebností veřejného statku - průchodu budovou do katastru nemovitostí vkladem;
- konstatování SMB, které RUBELA vezme na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění;
- konstatování SMB, které RUBELA vezme na vědomí, že na SMB jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, pročež smlouva o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna, kdy teprve dnem jejího uveřejnění v registru smluv nabude účinnosti;
- prohlášení smluvních stran, že skutečnosti uvedené ve smlouvě o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 OZ a že udělují svolení k jejich užití a zveřejnění v registru smluv bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek;
- ujednání o tom, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti se smlouvou o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou musí mít písemnou formu a budou doručeny:
 - osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví smlouvy o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti se smlouvou o zřízení služebností veřejného statku - průchodu budovou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo
 - datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

15.2 SMB a RUBELA vzájemně přijímají své závazky k uzavření shora specifikované smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou. Pro případ, že se RUBELA ocitne v prodlení se splněním svého závazku uzavřít se SMB v souladu odstavcem 15.1 tohoto článku smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v částce ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých), kterou se RUBELA zavazuje zaplatit SMB.

15.3 SMB a RUBELA se současně výslovně zavazují v případě, kdy by v mezidobí ode dne uzavření této smlouvy do okamžiku předcházejícího uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou došlo k jakékoli změně právních předpisů, v jejímž důsledku by nebylo možné *de lege lata* smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou uzavřít, sjednat mezi sebou jiné právní jednání, jehož obsah bude v nejvyšší možné míře korespondovat dohodnutému obsahu smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou a na jehož podkladě bude v nejvyšší možné míře dosaženo zamýšleného účelu smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou, tj. vytvoření oprávnění pro bezplatné obecné užívání služebných nemovitých věcí.

15.4 SMB a RUBELA výslovně sjednávají, že v případě, kdy z jakéhokoli důvodu nebude rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu budovou moci v konečném důsledku objektivně plně (ze 100 %) korespondovat rozsahu předmětné služebnosti, předběžně zakreslenému v Zákresu průchodu budovou, bude rozsah služebnosti veřejného statku - průchodu budovou vymezen ve schématu 1. nadzemního podlaží předmětné budovy tak, aby v nejvyšší objektivně možné míře korespondoval rozsahu předmětné služebnosti, předběžně zakreslenému v Zákresu průchodu budovou, přičemž tato skutečnost nebude mít žádný vliv na závazky SMB a RUBELA uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku - průchodu budovou.

15.5 SMB a RUBELA konečně výslovně konstatují, že vymezení služebných nemovitých věcí tak, jak je uvedeno v odstavci 15.1 tohoto článku pod bodem b., považují pro účely této smlouvy za dostatečně určité a srozumitelné, kdy ani jedna ze smluvních stran nemá žádné pochybnosti či nejasnosti ohledně tohoto vymezení.

ČÁST D. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

Článek XVI.

Obecná ujednání ve vztahu ke smluvním pokutám

16.1 Smluvní strany výslovně sjednávají, že kterákoli smluvní pokuta dle této smlouvy je splatná ve lhůtě 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, kdy povinné smluvní straně bude doručena ze strany oprávněné smluvní strany písemná listinná výzva k zaplacení smluvní pokuty.

16.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, nedojde-li v důsledku jiných právních skutečností k zániku (zrušení) vzájemných závazků smluvních stran dle této smlouvy, jsou smluvní strany povinny splnit závazky zajištěné smluvní pokutou i po jejím zaplacení. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že nárok na zaplacení kterékoli smluvní pokuty dle této smlouvy trvá i poté, co dojde z jakéhokoli důvodu k zániku (zrušení) vzájemných závazků smluvních stran dle této smlouvy.

16.3 Smluvní strany výslovně sjednávají, že závazek zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy nevyklučuje právo na náhradu škody, způsobené porušením závazku zajištěného smluvní pokutou, ve výši, v jaké tato škoda převyšuje výši sjednané smluvní pokuty.

Článek XVII.

Závěr

17.1 *Přílohou č. 1a* této smlouvy a její nedílnou součástí je GP č. 1451-288/2020, *přílohou č. 1b* této smlouvy a její nedílnou součástí je GP č. 1478-125/2021.

17.2 *Přílohou č. 2* této smlouvy a její nedílnou součástí je projektová dokumentace EA architekti s.r.o.

17.3 *Přílohou č. 3* této smlouvy a její nedílnou součástí jsou závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru památkové péče, ze dne 02. 08. 2009, č.j. MMB/0126905/2009, sp. zn. 7510/OPP/MMB/0126905/2009/K/zs, dále průzkum a projekt konzervace opěrné cihlové zdi, vypracovaný dne 11. 03. 2009 obchodní společností MARSTON-CZ s.r.o., IČ: 262 26 642, a konečně též vyjádření Národního památkového ústavu, Územního odborného pracoviště v Brně, ze dne 29. 06. 2009, č.j. NPÚ-371/5348//2009/OPPF, k záměru sanace a konzervace opěrné cihlové zdi, zmíněné v článku IX. odst. 9.2 této smlouvy.

17.4 *Přílohou č. 4* této smlouvy a její nedílnou součástí je rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, ze dne 03. 07. 2020, č.j. MMB/0253791/2020.

17.5 *Přílohou č. 5* této smlouvy a její nedílnou součástí je Zákres průchodu nádvořím.

17.6 *Přílohou č. 6* této smlouvy a její nedílnou součástí je Zákres průchodu budovou.

17.7 Tato smlouva se považuje za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou.

17.8 Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, sjednaných smluvními stranami v listinné formě.

17.9 Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

17.10 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsah této smlouvy je výsledkem jednání smluvních stran, a že každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.

17.11 Ukáže-li se některé ujednání této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ujednání této smlouvy obdobně podle ust. § 576 OZ.

17.12 Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Žádná smluvní strana však bez výslovného souhlasu zbylých smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu.

17.13 RUBELA bere na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

17.14 RUBELA rovněž bere vědomí, že na SMB jako územní samosprávný celek a na TSB jakožto právnickou osobu, v níž má SMB jako územní samosprávný celek většinovou majetkovou účast, se vztahují zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, kdy tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. SMB a TSB zašlou tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 OZ, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

17.15 Není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a budou doručeny:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž smluvní strany současně sjednávají, že veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky smluvní strany, přičemž ID datové schránky SMB je „a7kbrn“, ID datové schránky RUBELY je „htmlf5h2“ a ID datové schránky TSB je „55kgzb“.

17.16 Tato smlouva je sepsána v 6 (slovy: šesti) vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží SMB, dvě vyhotovení obdrží RUBELA a dvě vyhotovení obdrží TSB.

17.17 Smluvní strany závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož pod tuto smlouvu připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

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

Záměr směny nemovitých věcí dle této smlouvy byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Směna nemovitých věcí dle této smlouvy, zřízení služebnosti průchodu a průjezdu k nemovitým věcem dle této smlouvy a budoucí zřízení služebností veřejného statku k nemovitým věcem dle této smlouvy byly schváleny na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/24, konaném dne 16.2.2021, bod č. 103, na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/28, konaném dne 22.6.2021, bod č. 10 a na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/37, konaném dne 5.4.2022, bod č. 130.

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

RUBELA, a.s., zastoupená
Ing. Jaromírem Benešem, předsedou
představenstva a Ing. Jiřím Ruliškem,
místopředsedou představenstva

V Brně dne

Technické sítě Brno, akciová společnost
[redacted]
generální ředitel