

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi níže uvedenými

I.

Smluvní strany

Prodávající: Brněnské komunikace a.s.
se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice
IČO: 60733098
DIČ: CZ60733098
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: [REDAKCE]
zapsán dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479
zastoupen Ing. Petrem Kratochvílem, předsedou představenstva
Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva
ve věcech běžného plnění smlouvy:
Ing. Luďkem Borovým, generálním ředitelem
číslo smlouvy prodávajícího: 22000499
(dále jen „**prodávající**“)

a

Kupující: PROPERITY NS sever s.r.o.
se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 08240884
DIČ: CZ08240884
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet č.: 2 [REDAKCE]
zapsán dne 10. 6. 2019 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl C, vložka 112646
zastoupen Ing. Jiřím Maršálkem, jednatelem
číslo smlouvy kupujícího:
(dále jen „**kupující**“)

II.

Preambule

- (1) Prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí, a to:
- pozemku p. č. 1332/1 o výměře 174 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1332/2 o výměře 684 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1333/1 o výměře 273 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1333/2 o výměře 120 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č.e., jiná stavba,
 - pozemku p. č. 1334 o výměře 59 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku p. č. 1335 o výměře 261 m², druh pozemku ostatní plocha, a
 - pozemku p. č. 1336 o výměře 353 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno, k. ú. Staré Brno na LV 6039, o celkové výměře 1.924 m² (dále jen „**předmět převodu**“).
- (2) Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva je uzavřena v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní ze dne 21. 8. 2020, číslo smlouvy prodávajícího 20000355, ve znění svých dodatků

č. 1 a č. 2 (dále jen „smlouva o smlouvě budoucí kupní“), na základě které došlo ke splnění v ní předpokládaných podmínek, a proto smluvní strany přistupují k uzavření této kupní smlouvy.

- (3) Nemovitosti tvořící předmět převodu jsou dotčeny stavebním povolením pro stavbu Komplex Centropolis vydaným stavebním úřadem městské části města Brno, Brno-střed, dne 1. 8. 2022, č.j. MCBS/2022/0130965/ZEMK, které nabylo právní moci dne 6. 9. 2022 a stavebním povolením pro stavbu TITANIUM X vydaným stavebním úřadem městské části města Brno, Brno-střed, dne 1. 8. 2022, č.j. MCBS/2022/0130916/ZEMK, které nabylo právní moci dne 8. 9. 2022 (dále též společně obě povolení jen jako „**stavební povolení záměru**“). Kupující se zavazuje postupovat při využívání pozemků tvořících předmět převodu dle stavebního povolení záměru.
- (4) Důvodem prodeje předmětu převodu je realizace výstavby záměru kupujícího, na který bylo vydáno stavební povolení záměru. Kupující se zavazuje, že výstavbu tohoto záměru na předmětu převodu zrealizuje v souladu se stavebním povolením záměru, smlouvou o smlouvě budoucí kupní a touto smlouvou. Prodávající bere na vědomí, že v souladu s nabídkou kupujícího ze dne 23. 4. 2020 v rámci nabídkového řízení prodávajícího „Revitalizace území Nové Sady - Hybešova“ dojde na části předmětu převodu též k realizaci stavebního záměru vlastníka pozemků sousedících s předmětem převodu, kterým je nyní společnost JRA Estate, a.s, sídlem Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 27757960.

III.

Předmět smlouvy

- (1) **Prodávající touto smlouvou prodává předmět převodu specifikovaný v čl. II. odst. (1) této smlouvy**, tj. pozemky p. č. 1332/1, 1332/2, 1333/1, 1333/2, 1334, 1335 a 1336, vše v k. ú. Staré Brno, na LV 6039, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví, a **kupující tento předmět převodu od prodávajícího takto kupuje**, zavazuje se jej převzít a uhradit dohodnutou souhrnnou kupní cenu.
- (2) Předmětem této smlouvy je i závazek kupujícího provést, dostavit a řádně zkolaudovat v objektivně co nejkratší době na předmětu převodu stavbu záměru, která bude v souladu se stavebním povolením záměru, podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ a nabídkou kupujícího učiněnou v nabídkovém řízení (s ohledem na změny popsané v dodatku č. 1 a č. 2 ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní).

IV.

Kupní cena

- (1) Smluvní strany se dohodly na **souhrnné kupní ceně** (bez rozdělení na dílčí kupní ceny) **za předmět převodu ve výši 30.090.000,- Kč** (slovy: třicet milionů devadesát tisíc korun českých) **bez DPH**, která vychází z nabídky kupujícího předložené v rámci nabídkového řízení a navazuje na cenu určenou znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaného znaleckým ústavem Stavexis s.r.o., který stanovil obvyklou cenu předmětu převodu částkou ve výši 29.862.000,- Kč, případně navazuje na aktualizovanou kupní cenu dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Ke kupní ceně bude připočteno DPH ve výši stanovené platnými a účinnými právními předpisy k okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění.
- (2) Na kupní cenu se nabytím účinnosti této smlouvy automaticky započte doposud nevyčerpaná část kupujícím složené kauce (původní výše dosahovala částky ve výši 3.000.000,- Kč), která byla poukázána na účet prodávajícího na základě smlouvy o složení a užití kauce uzavřené mezi smluvními stranami dne 6. 5. 2020.

V.

Platební podmínky

- (1) Kupující uhradí kupní cenu (respektive její zbývající část po odečtení doposud nevyčerpané kauce určené k započtení na kupní cenu) bezhotovostním převodem na účet prodávajícího vedený u [redacted] **ještě před uzavřením této**

kupní smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že nabytím účinnosti této smlouvy je již celá kupní cena uhrazena.

VI.

Prohlášení smluvních stran

- (1) Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není ke dni uzavření této smlouvy zatížen žádným věcným právem k věci cizí (např. zástavní právo) či jiným relativním majetkovým právem (např. nájem) či jiným omezením vlastnického práva zapsaným či nezapsaným v katastru nemovitostí, s výjimkou:
 - v katastru nemovitostí zapsaného **věcného břemene vstupu za účelem údržby a oprav horkovodní přípojky v rozsahu GP č. 815-245/2007** zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, IČO: 46347534, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012;
 - v katastru nemovitostí zapsaného věcného břemene **zřízení ochranného pásma kanalizační stoky DN 600 dle čl. X. smlouvy v rozsahu GP č.1127-165/2013** zatěžující pozemek p.č. 1332/2 v k. ú. Staré Brno, oprávnění pro Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 555/1a, Pisárky, 60300 Brno, IČO: 46347275, a pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 44992785, a to na základě smlouvy směnné o zřízení věcných břemen, zřízení zástavního práva ze dne 18.12.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013,
 - **užívacího práva zřízeného k celému předmětu převodu dle čl. VII. smlouvy o smlouvě budoucí kupní** ve prospěch kupujícího, na které případně může být navázáno oprávnění společnosti FORS, spol.s r.o., sídlem Tišnov, Drbalova 274, PSČ 66601, IČO: 47905824, užívat část předmětu převodu za účelem podnájmu, a to na základě smlouvy o užívání předmětu nájmu ze dne 27. 11. 2020 uzavřenou mezi touto společností, kupujícím a prodávajícím.
- (2) Prodávající se zavazuje, že po dobu od uzavření této smlouvy do vkladu vlastnického práva pro kupujícího do příslušného katastru nemovitostí předmět převodu nezatíží žádným věcným právem k věci cizí nebo nájemním právem bez písemného souhlasu kupujícího. Prodávající prohlašuje, že neučinil právní jednání, kterým by disponoval vlastnickým právem k předmětu převodu a že nejsou podány žádné návrhy na vklad do katastru nemovitostí pro třetí osoby ohledně předmětu převodu, a že mu nejsou známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení týkající se předmětu převodu.
- (3) Prodávající a kupující dále společně prohlašují, že nejsou jakkoli omezeni v právu předmět převodu převést a nabýt, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs, nucené vyrovnání nebo prohlášen úpadek v insolvenčním řízení, případně povoleno oddlužení. Dále prohlašují, že proti nim není vedeno žádné exekuční řízení, nebyl vydán exekuční příkaz a že nemají daňové nedoplatky, které by mohly mít za následek zřízení zástavního práva k předmětu převodu finančním úřadem a že nemají dluhy v souvislosti s předmětem převodu.
- (4) Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i skutkový stav předmětu převodu, důkladně si jej prohlédl a nežádá vůči prodávajícímu další specifikaci či vysvětlení a popis nemovitostí, či jejich prohlídku; v tomto stavu předmět převodu kupuje. Dále prohlašuje, že se seznámil se zápisem předmětu převodu v katastru nemovitostí, jakož i se znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, jenž byl zpracován znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. Dále prohlašuje, že si je vědom, že u jednotlivých nemovitostí tvořící předmět převodu je v katastru nemovitostí evidován způsob ochrany – ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace a nemovité národní kulturní památky.
- (5) Pokud se prokáže, že některé výše uvedené prohlášení kupujícího je nesprávné nebo neúplné, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit. V případě vzniklé újmy má prodávající nárok na náhradu újmy tímto prohlášením způsobené.

VII.

Vklad do katastru nemovitostí a předání předmětu převodu

- (1) Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to k okamžiku, kdy návrh došel příslušnému katastrálnímu úřadu.
- (2) K předání předmětu převodu ze strany prodávajícího na kupujícího dojde automaticky vkladem vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany však konstatují, že na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní je předmět převodu kupujícím již delší dobu užíván na základě užívacího práva dle čl. VII. smlouvy o smlouvě budoucí kupní, a proto bude předmět převodu odevzdán a předán v takovém stavu, v jakém jej kupující zanechal na základě zmíněného užívacího práva.
- (3) Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na kupující dnem nabytí vlastnického práva.
- (4) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se smluvní strany zavazují podat do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této kupní smlouvy. Přílohou návrhu na vklad bude potvrzení o uveřejnění této kupní smlouvy v registru smluv. Vkladové řízení bude probíhat podle zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
- (5) Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva hradí kupující. Kupující taktéž zařídí faktické podání návrhu na vklad.
- (6) Smluvní strany žádají katastrální úřad, aby dle § 16 zákona č. 256/2013 Sb. katastrální zákon, zaslal informace vlastníkům nemovitosti na adresu uvedenou v záhlaví a prodávajícímu na e-mailovou adresu [REDAKCE] nebo prostřednictvím datové schránky, ID: tk7c8xt.
- (7) Smluvní strany se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky k odstranění případných nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, případně listiny, na základě které má být právo zapsáno, vyvinou potřebnou součinnost k jejich odstranění ve stanovené lhůtě.
- (8) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či zamítne, smluvní strany se zavazují poté uzavřít ve lhůtě do 90-ti kalendářních dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení či zamítnutí vkladu oběma smluvními stranám novou smlouvu s totožným obsahem (zejména se shodným předmětem převodu, cenou a stanovenými podmínkami), ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.
- (9) Pokud by některý účastník této smlouvy byl v prodlení se splněním tohoto závazku, je oprávněn druhý účastník smlouvy účastníka, který je v prodlení, písemně doporučeným dopisem či osobně doručenou listinou vyzvat k součinnosti, tuto ve výzvě určitým způsobem popsat a stanovit pro poskytnutí součinnosti přiměřenou lhůtu. Pro případ, že by byl kupující v prodlení s povinností uzavřít novou smlouvu dle tohoto odstavce, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,2 % z kupní ceny za každý den prodlení se splněním této povinnosti; prodávající má navíc v takovém případě právo od této smlouvy odstoupit.
- (10) Do doby vkladu vlastnického práva pro kupující z této smlouvy do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými projevy vázáni.

VIII.

Důvěrnost informací o ochrana osobních údajů

- (1) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této smlouvy si mohou vzájemně poskytnout důvěrné informace. Obě strany se zavazují nepublikovat žádným způsobem důvěrné informace druhé strany, nepředat je třetí straně ani svým vlastním zaměstnancům a zástupcům s výjimkou těch, kteří s nimi potřebují být seznámeni, aby mohli splnit smlouvu. Obě strany se zároveň zavazují nepoužít důvěrné informace druhé strany jinak než za účelem plnění smlouvy nebo uplatnění svých práv z této smlouvy.
- (2) Nedohodnou-li se smluvní strany výslovně jinak, považují se za důvěrné implicitně všechny informace, které jsou a nebo by mohly být součástí obchodního tajemství, tj. například popisy nebo části popisů technologických procesů a vzorců, technických vzorců a technického know-how, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech, obchodní nebo

marketingové plány, koncepce a strategie nebo jejich části, nabídky a všechny další informace, jejichž zveřejnění přijímající stranou by předávající straně mohlo způsobit škodu.

- (3) Smluvní strany se dále zavazují nakládat s osobními údaji subjektů údajů, s nimiž přijdou do styku, plně v souladu s Obecným nařízením o ochraně osobních údajů (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679) v platném znění. Dále jsou zejména povinni zachovávat mlčenlivost o těchto údajích, dále pak zajistit vhodným způsobem bezpečnostní, technická a organizační opatření dle článku 32 Obecného nařízení. Dále jsou povinni okamžitě si vzájemně sdělit jakékoliv podezření z nedostatečného zajištění osobních údajů nebo podezření z neoprávněného využití osobních údajů neoprávněnou osobou.
- (4) Povinnost ochrany osobních údajů a mlčenlivosti trvá i po skončení smluvního vztahu.
- (5) Účastníci této smlouvy se dohodli, že prodávající je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Účastníci této smlouvy výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Kupující bere na vědomí, že prodávající si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

IX.

Smluvní pokuta

- (1) Nepodaří-li se kupujícímu provést, dostavit a řádně zkolaudovat stavbu záměru do dne 31.03.2025, je v prodlení se splněním této povinnosti. V takovém případě se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy šedesát tisíc korun českých) za každý den svého prodlení až do doby, kdy bude stavba záměru provedena, dostavěna a řádně zkolaudována.
- (2) Ke smluvní pokutě bude vystavena samostatná faktura se lhůtou splatnosti 30 dnů.
- (3) Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny ani kompenzovány nároky na náhradu újmy.
- (4) Úhrada smluvní pokuty nezbavuje kupujícího povinnosti splnit svůj dluh zajištěný smluvní pokutou.
- (5) Smluvní pokutu je kupující povinen zaplatit prodávajícímu bez ohledu na to, zda kupující porušení povinnosti zavinil či nezavinil.
- (6) Podle tohoto článku této smlouvy se řídí všechny smluvní pokuty této smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Vztahy v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že vzájemné doručování bude probíhat na adresy uvedené v této smlouvě, pokud jedna ze stran písemně neoznámí jinou doručovací adresu druhé straně.
- (3) Pro případ, že by bylo některé ujednání této smlouvy shledáno jako neplatné nebo nevynutitelné, bude toto ujednání smlouvy považováno za samostatné, oddělitelné od ostatních ujednání v této smlouvě a nezpůsobí jejich neplatnost a nevymahatelnost.
- (4) Ustanovení § 607 zákona č. 89/2012 Sb. se na lhůty podle této smlouvy nepoužije.
- (5) Ustanovení § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. o snížení smluvní pokuty soudem se na smluvní pokuty podle této smlouvy nepoužije.
- (6) Kupující na sebe v souladu s ust. § 1765 odst. (2) zák. 89/2012 Sb. bere nebezpečí změny okolností.
- (7) Práva i povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran. Obě strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách. Smluvní strany jsou povinny se navzájem informovat o tom, že se dostaly do úpadku ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- (8) Smluvní strany berou na vědomí, že společnost Brněnské komunikace a.s. je povinna dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- (9) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- (10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.

(11) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) a její zveřejnění zajistí prodávající.

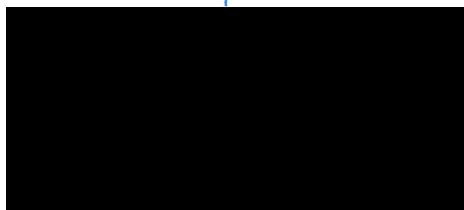
(12) Tato smlouva je vyhotovena **v pěti stejnopisech**, kdy dvě vyhotovení obdrží prodávající, dvě kupující a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy, včetně podepsaného návrhu na vklad a potvrzení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv, bude použito pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.

(13) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, prosté omylu. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

V Brně dne: 26 -10- 2022

V Brně dne: 22.9.2022

Za prodávajícího:



Ing. Petr Kratochvíl
předseda představenstva



Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

Za kupujícího:



Ing. Jiří Maršálek
jednatel

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19748/214/2022/C.

Já, níže podepsaný, Mgr. Michal Wiedermann, advokát se sídlem [REDACTED] [REDACTED] zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 12662, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v pěti vyhotoveních podepsal (a/i/y)

Ing. Jiří Maršálek, [REDACTED] jehož totožnost jsem ověřil z občanského průkazu [REDACTED]

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

V Brně dne 22.9.2022

[REDACTED]
Mgr. Michal Wiedermann
advokát

