

Jihomoravský kraj

se sídlem Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno

zastoupený Ing. Františkem Hasoněm, členem Rady Jihomoravského kraje, na základě pověření ze dne 05.11.2024

IČO: 70888337

DIČ: CZ70888337

(dále jen JMK)

a

YD Real Estate Delta s.r.o.

IČO: 10788468

se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové město, 110 00 Praha 1

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C348490

zastoupená Mgr. Ing. Lubomírem Peclem, jednatelem

(dále jen YD Real Estate Delta)

uzavírají v souladu s ustanovením § 1257 a násl., §1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,

SMLOUVU KUPNÍ A SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ A O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

I.

1. JMK prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 3763 s budovou č. p. 1855 jako jeho součástí a pozemku p. č. 3780, ostatní plocha-jiná plocha, vše v k. ú. Černá Pole, obec Brno, které jsou svěřeny k hospodaření Střední průmyslové škole stavební Brno, příspěvkové organizaci, IČO: 00559466 (dále jen „příspěvková organizace“).
2. YD Real Estate Delta prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 3781, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č. p. 1958 bytový dům jako jeho součástí, a pozemku p. č. 3782, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č. p. 1895 bytový dům jako jeho součástí, vše v k. ú. Černá Pole, obec Brno, a současně je investorem stavebního záměru, jehož obsahem je revitalizace, nástavba a dostavba budovy č.p. 1895 (dále také jen „stavební záměr“)
3. Součástí stavebního záměru je plán výstavby na pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, uvedeném v odst. 1 této smlouvy, jehož cílem je dostavba bloku budov na dotčených pozemcích do podoby uzavřeného obdélníkového pavlačového dvora. Dostavovaná část bude plně navazovat na budovu č. p. 1895, a to v celém řezu plánované revitalizace, tedy 2PP-6NP, přičemž do takto vzniklého komplexu budov bude zřízen vjezd z náměstí 28. října.

II.

Smluvní strany této smlouvy se dohodly na tomto principu, dle něhož dojde mezi stranami k majetkoprávnímu vyrovnání za realizaci stavebního záměru též na pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, které bude spočívat:

a) v převodu vlastnictví k pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, který se stane vlastnictvím YD Real Estate Delta a doplní tak pozemky p. č. 3781, p. č. 3782, vše k. ú. Černá Pole, obec Brno, v dotčeném území do podoby uzavřeného obdélníku,

b) v převodu vlastnictví k níže specifikovaným nemovitým věcem ve prospěch JMK, přičemž YD Real Estate Delta tímto bere na vědomí, že záměrem JMK je nabytí nebytové jednotky (specifikovaná níže) a parkovacích míst (specifikovány níže) v takové podobě, aby jejich celková užitná plocha odpovídala ploše 15 krytých parkovacích stání splňujících příslušné normy a zavazuje se v souladu s tímto záměrem stavební záměr realizovat a následně převést ve prospěch JMK vlastnictví:

- k nově vzniklé nebytové jednotce, včetně zákonného podílu na společných částech nemovité věci, umístěné v 1. NP nově vznikající části budovy, která se následně stane součástí pozemků p. č. 3780, p. č. 3781, p. č. 3782, vše k. ú. Černá Pole, obec Brno (dále jen „nebytová jednotka“),

- spoluvlastnického podílu na nově vzniklé nebytové jednotce podzemních garáží v 1. PP nově vznikající části budovy, která se následně stane součástí pozemku p. č. 3780, p. č. 3781, p. č. 3782, vše k. ú. Černá Pole, obec Brno, odpovídajícího minimálně 2 parkovacím místům včetně zákonného podílu na společných částech nemovité věci (dále také jen „parkovací místa“).

Smluvní strany prohlašují, že tím je předmět budoucího převodu jasně určen, a to mimo veškerou pochybnost.

c) v uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, resp. služebnosti užívání průjezdu (minimální světlé výšky 2,8 m pro vozidla do 3,5 tuny) zřízeného při realizaci stavebního záměru z nám. 28.října k vjezdu a průjezdu areálem k jednotkám uvedeným výše pod bodem b) tohoto článku, a to na dobu neurčitou a bezúplatně ve prospěch JMK jako vlastníka pozemku p. č. 3763 s budovou č. p. 1855 jako jeho součástí, k. ú. Černá Pole, obec Brno.

d) v uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, resp. služebnosti spočívající v povinnosti strpět přesah zateplovacího systému umístěného na fasádě budovy č. p. 1855, která je součástí pozemku p. č. 3763 v k. ú. Černá Pole, obec Brno, ve vlastnictví JMK, nad částí pozemku p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole, v rámci realizace stavby s názvem „Oprava fasád a energetické úspory SPŠ stavební Brno“, a to na dobu neurčitou a bezúplatně ve prospěch JMK jako vlastníka pozemku p. č. 3763 s budovou č. p. 1855 jako jeho součástí, k. ú. Černá Pole, obec Brno.

III.

K realizaci výše uvedeného ujednání dohodly smluvní strany následující postup:

A) PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole

1. Smluvní strany této smlouvy tímto uzavírají kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole z vlastnictví Jihomoravského kraje jako prodávajícího do vlastnictví YD Real Estate Delta jako kupujícího.
2. Kupní cena pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, je smluvními stranami dohodnuta ve výši 4.700.000 Kč (+ příslušná sazba daně z přidané hodnoty), tj. ve výši v místě a čase obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem č. 016743/2024, který byl zpracován společností STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881, se sídlem Purkyňova 125, 612 00 Brno. Splatnost kupní ceny je dohodnuta tak, že bude YD Real Estate Delta jako kupujícím uhrazena v budoucnu formou převodu vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v čl. II písm. b) a zřízením věcného břemene specifikovaného v čl. II písm. c) této smlouvy.
3. JMK jako prodávající tímto pozemek p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole prodává YD Real Estate Delta jako kupujícímu se všemi součástmi a příslušenstvím a YD Real Estate Delta jako kupující tento pozemek kupuje za kupní cenu dle odst. 2 tohoto článku a přijímá jej do svého vlastnictví.
4. YD Real Estate Delta jako kupující nabude vlastnické právo k pozemku vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na zahájení vkladového řízení dle této smlouvy podá JMK s tím, že YD Real Estate Delta se zavazuje uhradit náklady s tím spojené.
5. YD Real Estate Delta se současně zavazuje umožnit příspěvkové organizaci bezplatné užívání pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, k účelu a v rozsahu, jak jej užívá ke dni podpisu této smlouvy, tj. k parkování a přístupu do dvorního traktu budovy č. p. 1855, která je součástí pozemku p. č. 3763 v k. ú. Černá Pole, obec Brno, a to až do okamžiku zahájení takových stavebních prací, které budou v užívání pozemku příspěvkovou organizací z prokazatelných důvodů bránit.
O zahájení takových stavebních prací, které budou bránit či omezovat užívání pozemku příspěvkovou organizací, se YD Real Estate Delta zavazuje minimálně 30 kalendářních dnů předem písemně informovat JMK a příspěvkovou organizaci.
6. Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
Záměr prodeje pozemku byl řádně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce Krajského úřadu Jihomoravského kraje od 03.05.2024 do 05.06.2024.
Prodej pozemku byl schválen na 26. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 20.06.2024, usnesením č. 2703/24/Z26.

B) BUDOUCÍ PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEBYTOVÉ JEDNOTCE A PARKOVACÍM MÍSTŮM

1. YD Real Estate Delta se zavazuje, že z důvodu přijímacích a maturitních zkoušek (v součtu 7 dní za rok) přeruší či dle domluvy s příspěvkovou organizací omezí hlučné stavební práce, a to na základě oznámení příspěvkové organizace doručeného minimálně 30 dní předem.
YD Real Estate Delta se dále zavazuje, že umožní příspěvkové organizaci průběžnou

kontrolu provádění stavebních prací při realizaci výstavby předmětné nebytové jednotky ve formě účasti na kontrolních dnech stavby, přičemž termín kontrolního dne bude příspěvkové organizaci oznámen nejméně 14 dní předem, a to e-mailem na adresy: skola@spsstavbrno.cz a hobza@spsstavbrno.cz. Z kontrolního dne bude vyhotoven písemný protokol.

Minimálně 30 dní před plánovaným datem ukončení realizace stavby (kolaudace stavby) se YD Real Estate Delta zavazuje vyzvat příspěvkovou organizaci k projednání stavebně technického stavu nebytové jednotky, parkovacích míst a vjezdu z ul. nám. 28.října, přičemž k výzvě doloží dostupnou dokumentaci a další podklady, které si případně příspěvková organizace následně po doručení výzvy dodatečně vyžádá. V případě, že budou konstatovány ze strany příspěvkové organizace výhrady, zavazuje se je YD Real Estate Delta ve vzájemně dohodnutém termínu odstranit. Po tomto projednání bude sepsán písemný protokol.

2. Smluvní strany této smlouvy tímto uzavírají budoucí smlouvu kupní spočívající v závazku uzavřít spolu nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (popřípadě v souladu s platnou právní úpravou ode dne nabytí právní moci jiného povolovacího úkonu k užívání či jeho vydání), kterým bude definitivně ukončena realizace stavebního záměru, nejpozději však do 30.06.2030, a za podmínky podpisu protokolu bez výhrad dle odst. 1 tohoto bodu ze strany příspěvkové organizace, kupní smlouvu ve věci převodu vlastnického práva k nebytové jednotce a parkovacím místům, jak jsou definovány výše v čl. II písm. b) z vlastnictví YD Real Estate Delta do vlastnictví JMK. Výzvu k uzavření kupní smlouvy se YD Real Estate Delta jako budoucí prodávající zavazuje doručit JMK jako budoucímu kupujícímu nejpozději do 10 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (popřípadě v souladu s platnou právní úpravou ode dne nabytí právní moci jiného povolovacího úkonu k užívání či jeho vydání).

Kupní cena je smluvními stranami dohodnuta ve výši 4.700.000 Kč (+ příslušná sazba daně z přidané hodnoty) a smluvní strany shodně konstatují, že kupní cena bude v plné výši uhrazena před uzavřením kupní smlouvy formou převodu vlastnického práva k pozemku p. č. 3780 k. ú. Černá Pole, obec Brno, dle písm. A) tohoto článku. YD Real Estate Delta prohlašuje, že nebude po JMK požadovat jakékoli další doplatky a kupní cena bude tímto mezi stranami vyrovnána.

3. Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
Budoucí nabytí nemovitých věcí bylo schváleno na 26. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 20.06.2024, usnesením č. 2703/24/Z26.

C) BUDOUCÍ ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (průjezd)

1. Smluvní strany této smlouvy tímto uzavírají budoucí smlouvu o zřízení věcného břemene spočívající v závazku uzavřít spolu nejpozději do 90 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (popřípadě v souladu s platnou právní úpravou ode dne nabytí právní moci jiného povolovacího úkonu k užívání či jeho vydání), kterým bude definitivně ukončena realizace stavebního záměru, nejpozději však do 30.06.2030, a za podmínky podpisu protokolu bez výhrad dle odst. 1 tohoto bodu ze strany příspěvkové organizace, smlouvu o zřízení věcného břemene, resp. služebnosti užívání průjezdu zřízeného při realizaci stavebního záměru z nám. 28.října k vjezdu a průjezdu areálem k jednotkám uvedeným výše ve prospěch JMK jako vlastníka pozemku p. č. 3763 s budovou č. p. 1855 jako jeho součástí, k. ú. Černá Pole, obec Brno, a to bezúplatně a na

dobu neurčitou. Výzvu k uzavření smlouvy se YD Real Estate Delta zavazuje doručit JMK nejpozději do 10 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (popřípadě v souladu s platnou právní úpravou ode dne nabytí právní moci jiného povolenacího úkonu k užívání či jeho vydání).

2. Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
Budoucí řízení věcného břemene bylo schváleno na 131. schůzi Rady Jihomoravského kraje konané dne 29.05.2024, usnesením č. 9618/24/R131.

D) BUDOUCÍ ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (zateplovací systém)

1. Smluvní strany této smlouvy tímto uzavírají budoucí smlouvu o zřízení věcného břemene spočívající v závazku uzavřít spolu nejpozději do 60 dnů od doručení výzvy JMK, která bude YD Real Estate Delta doručena po ukončení realizace stavby s názvem „Oprava fasád a energetické úspory SPŠ stavební Brno“, smlouvu o zřízení věcného břemene, resp. služebnosti spočívající v povinnosti YD Real Estate Delta jako vlastníka pozemku p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole, obec Brno, strpět přesah zateplovacího systému umístěného na fasádě budovy č. p. 1855, která je součástí pozemku p. č. 3763 v k. ú. Černá Pole, obec Brno, ve vlastnictví JMK, nad částí pozemku p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole, ve prospěch JMK jako vlastníka pozemku p. č. 3763 s budovou č. p. 1855 jako jeho součástí, k. ú. Černá Pole, obec Brno, a to na dobu neurčitou a bezúplatně.
2. Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
Budoucí řízení věcného břemene bylo schváleno na 131. schůzi Rady Jihomoravského kraje konané dne 29.05.2024, usnesením č. 9618/24/R131.

IV.

1. Smluvní strany se zavazují, že k okamžiku podpisu příslušných smluv nebudou na žádném z uvedených předmětů smluv váznout žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena kromě těch, která vyplývají z právních předpisů, práva stavby, předkupní práva, zákazy zatížení nebo zcizení věci, ani jiná věcná či závazková práva třetích osob či právní vady, přičemž tyto nemovité věci zůstanou prosty těchto práv nebo vad i k datu převodu vlastnického práva.
V této souvislosti YD Real Estate Delta prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že na listu vlastnictví 1704 vedeném pro katastrální území Černá Pole je zapsána poznámka v části D – Upozornění na výzvu pod č. j. ZDŘ-24/2020-702 a že tuto skutečnost nepovažuje za právní vadu bránící převodu vlastnického práva.
2. V případě, že nebude smlouva o převodu vlastnictví nebytové jednotky a parkovacích míst dle čl. II. bod B) a smlouva o zřízení věcného břemene dle čl. II. bod C) z důvodů na straně YD Real Estate Delta ve smluvené lhůtě uzavřena, zavazuje se YD Real Estate Delta uhradit JMK smluvní pokutu ve výši 9.400.000 Kč, tj. ve výši dvojnásobku v místě a čase obvyklé ceny pozemku p. č. 3780 v k. ú. Černá Pole, obec Brno, stanovené znaleckým posudkem č. 016743/2024 zpracovaným společností STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881,

se sídlem Purkyňova 125, 612 00 Brno, a to na základě písemné výzvy JMK a v termínu a na bankovní účet uvedený ve výzvě.

3. Závazek uhradit smluvní pokutu dle odst. 2 tohoto článku je zajištěn neodvolatelnou a bezpodmínečnou bankovní zárukou až do výše 9.400.000 Kč ve prospěch JMK jako beneficenta zřízenou YD Real Estate Delta.
4. Uhrazením smluvní pokuty dle odst. 2 tohoto článku povinnost YD Real Estate Delta uzavřít příslušné smlouvy nezaniká.

V.

1. V případě, že stavební povolení (či jiné obdobné povolení v souladu s platnou právní úpravou) k realizaci stavebního záměru nenabude právní moci nejpozději do 31.12.2025, vzniká oběma smluvním stranám právo od této smlouvy odstoupit, a to písemným odstoupením doručeným druhé smluvní straně. Odstoupením jedné ze smluvních stran se tato smlouva ruší od počátku a smluvní strany se zavazují vrátit si, co bylo navzájem plněno, a to zejména:
 - a) YD Real Estate Delta se zavazuje bezúplatně převést pozemek p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, do vlastnictví Jihomoravského kraje, a to bezodkladně nejpozději do 30.06.2026.
 - b) Za podmínky, že by do okamžiku odstoupení od smlouvy, nebylo příspěvkové organizaci po celou dobu umožněno bezúplatné užívání pozemku p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, k účelu a v rozsahu jako při podpisu této smlouvy dle čl. III. A) odst. 5 této smlouvy, zavazuje se YD Real Estate Delta za tuto dobu, kdy nebylo příspěvkové organizaci umožněno bezúplatné užívání pozemku, uhradit JMK bezdůvodné obohacení ve výši v místě a čase obvyklého nájemného, jehož výše bude stanovena znaleckým posudkem a jehož zpracování zajistí JMK na náklady YD Real Estate Delta.Smluvní strany se dohodly, že možnost odstoupení od smlouvy dle tohoto odstavce se nevztahuje na tu část této smlouvy týkající se budoucího zřízení věcného břemene dle čl. III písm. D), přičemž skutečnost, že YD Real Estate Delta nezíská nejpozději do 31.12.2025 stavební povolení (či jiné obdobné povolení v souladu s platnou právní úpravou) k realizaci stavebního záměru nezakládá právo smluvních stran od této smlouvy odstoupit.
2. Smluvní strany se v souladu s § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na tom, že do okamžiku nabytí právní moci stavebního povolení (či jiného obdobného povolení v souladu s platnou právní úpravou) k realizaci stavebního záměru dle odst. 1 tohoto článku nejdéle však do 30.06.2026 není YD Real Estate Delta oprávněna bez předchozího písemného souhlasu JMK pozemek p. č. 3780, k. ú. Černá Pole, obec Brno, jakýmkoli způsobem zcizit nebo zatížit. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako právo věcné zapsané do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání zákazu zcizení a zatížení považují za přiměřenou a že zájem JMK na zřízení takového zákazu považují za hodný právní ochrany. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení (či jiného obdobného povolení v souladu s platnou právní úpravou) k realizaci stavebního záměru dle odst. 1 tohoto článku učinit veškeré kroky potřebné pro výmaz zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí, toto neplatí v případě, že v souladu s tímto článkem vznikne smluvním stranám právo od této smlouvy odstoupit.

VI.

1. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv JMK.
2. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle ust. § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Zhotovitel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
5. Strany této smlouvy výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž JMK i YD Real Estate Delta obdrží po jednom z nich a jedno je určeno pro potřeby vkladového řízení u katastrálního úřadu.

Doložka dle ustanovení § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena Radou Jihomoravského kraje dne 29.05.2024 na 131. schůzi usnesením č. 9618/24/R131.

V Brně dne 22.11.2024

V Brně dne 21.11.2024

Jihomoravský kraj
Ing. František Hason
člen Rady Jihomoravského kraje

YD Real Estate Delta
Mgr. Ing. Lubomír Pecl
jednatel