

## SMLOUVA O VÁZANÉM ÚČTU

**Raiffeisenbank a.s.**, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 2051 (dále jako „**Správce**“)

a

**České dráhy, a.s.**, se sídlem Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15, IČO 70994226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8039 (dále jako „**Prodávající**“)

a

**Brno new station development a.s.**, se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 27723607, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 4860 (dále jako „**Kupující**“)

(Správce, Prodávající a Kupující dále společně jako „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají tuto  
**Smlouvu o vázaném účtu**  
(dále jako „**Smlouva**“).

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající a Kupující společně prohlašují, že Prodávající a Kupující uzavřeli kupní smlouvu, ve znění pozdějších dodatků, jejíž kopie tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této Smlouvy (dále jako „**Kupní smlouva**“), na základě které Prodávající převede na Kupujícího vlastnické právo k Nemovitosti, jak je tento pojem definován v Kupní smlouvě (dále jako „**Nemovitost**“);
- (B) Převodce a Nabyvatel společně prohlašují, že částka ve výši 97.982.509,- CZK (dále jako „**Skládaná částka**“), odpovídající celé kupní ceně včetně DPH (tj. 80.977.280,- CZK kupní cena + 17.005.229,- CZK DPH) za převod vlastnického práva k Nemovitosti z Prodávajícího na Kupujícího, má být hrazena prostřednictvím Vázaného účtu (jak je tento pojem definován níže);
- (C) Kupující uhradí část Skládané částky ve výši alespoň [REDAKCE] na Vázaný účet z vlastních zdrojů;
- (D) Kupující uhradí zbývající část Skládané částky z úvěru poskytnutého Kupujícímu Správcem na základě Smlouvy o investičním úvěru [REDAKCE] která má být uzavřena mezi Kupujícím a Správcem (dale jako „**Úverová smlouva**“);
- (E) Pohledávky Správce za Kupujícím z Úverové smlouvy budou zajištěny mimo jiné i zástavním právem k Nemovitosti (včetně zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti) na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem, která bude uzavřena mezi Správcem, jako zástavním věřitelem, a Kupujícím, jako zástavcem a dlužníkem (dále jako „**Zástavní smlouva k Nemovitosti**“);
- (F) Výrazy s velkými počátečními písmeny použité v této Smlouvě pro účely označení a vymezení Nemovitosti, které nejsou touto Smlouvou výslovně definovány, mají shodný význam jako výrazy s velkými počátečními písmeny použité a definované v Kupní smlouvě;



19

## SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

### 1. Vázaný účet

- 1.1. Správce se zavazuje po nabytí účinnosti této Smlouvy zřídit pro Kupujícího (dále jako „**Majitel účtu**“) [REDACTED] Vztah mezi Správcem a Majitelem účtu upravený v tomto čl. 1. odstavci 1.1. této Smlouvy je dále označován jako „**Smlouva o účtu**“. Nedílnou součástí Smlouvy o účtu jsou Produktové podmínky k vedení účtů a vkladů, Všeobecné obchodní podmínky Správce (dále jako „**VOP**“) a Technické podmínky. Pojmy v této Smlouvě výslovně nedefinované mají význam uváděný ve VOP, Produktových podmínkách k vedení účtů a vkladů a/nebo Technických podmínkách, není-li v této Smlouvě pro jednotlivý případ výslovně uvedeno jinak. Majitel účtu a Prodávající podpisem této Smlouvy stvrzují, že se seznámili s uvedenými podmínkami, porozuměli jim a že s nimi souhlasí v plném rozsahu. Pro vyloučení pochybností platí, že jiní účastníci Smlouvy, než Majitel účtu se jejím uzavřením nestávají majiteli Účtu.
- 1.2. Podmínky pro spravování Prostředků na Účtu specifikovaném výše v čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy a podmínky výplaty Prostředků z tohoto Účtu se po dobu účinnosti této Smlouvy budou řídit podmínkami v této Smlouvě dohodnutými a tento Účet bude po celou dobu účinnosti této Smlouvy označován jako „**Vázaný účet**“.
- 1.3. Prostředky uložené na Vázaném účtu nebudou úročeny.
- 1.4. Vázaný účet slouží výhradně pro účely stanovené v této Smlouvě. S veškerými Prostředky na Vázaném účtu lze po dobu trvání této Smlouvy nakládat způsobem sjednaným v této Smlouvě, zejména pak v čl. 4. této Smlouvy.
- 1.5. Správce provede jakoukoli platbu z Vázaného účtu pouze za předpokladu, že bude na Vázaném účtu dostatek Prostředků k provedení celé takové platby a budou splněny všechny podmínky k provedení takové platby podle příslušných ustanovení této Smlouvy.

### 2. Platby na Vázaný účet

- 2.1. [REDACTED] lhůtě a za podmínek uvedených v čl. 3. odst. 3.1. této Smlouvy.
- 2.2. Správce poskytne výpis z Vázaného účtu Kupujícímu a Prodávajícímu do 3 Bankovních pracovních dnů poté, co byla k tíži nebo ve prospěch Vázaného účtu Správcem provedena Platební transakce. Majitel účtu s poskytnutím výpisu z Vázaného účtu dalšímu účastníkovi či účastníkům Smlouvy souhlasí.
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud nedojde k připsání Prostředků ve výši podle čl. 2. odst. 2.1. této Smlouvy na Vázaný účet nejpozději do dne 31.7.2025 (včetně), marným uplynutím lhůty ke složení Skládané částky na Vázaný účet účinnost této Smlouvy končí a Správce vrátí [REDACTED] Správce (dále jako „**Bankovní účet Kupujícího**“). Správce a Kupující se v této souvislosti dohodli, že splněním rozvazovací podmínky podle předchozí věty se stává část úvěru, která byla čerpána na základě Úvěrové smlouvy a byla převedena na Vázaný účet podle čl. 2. odst. 2.1. této Smlouvy, a to včetně příslušenství a případně peněžitých dluhů vzniklých na základě Úvěrové smlouvy z důvodu uplatnění smluvních pokut Správcem či vzniku nároku Správce na zaplacení poplatků či náhrady nákladů (společně uvedené dluhy Kupujícího dále jako „**Závazky**“), bez dalšího splatnou a Kupující je povinen Závazky zaplatit Správci způsobem stanoveným v Úvěrové smlouvě.

### 3. Odměna

- 3.1. Správce Vázaného účtu obdrží od Kupujícího za poskytnutí Bankovních služeb podle této Smlouvy [REDACTED] (dále jako „**Odměna**“). Odměna je splatná ve lhůtě 5 dnů ode dne

uzavření této Smlouvy. Správce je oprávněn inkasovat Odměnu z Vázaného účtu, a to přednostně před jinými platbami včetně případů, kdy již byly splněny podmínky pro výplatu Prostředků dle jiného ustanovení této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností platí, že Správce nebude Majiteli účtu účtovat poplatky související s Účtem stanovené v příslušném Ceníku.

#### 4. Vyplácení částek Správcem

4.1. Výplata Prostředků z Vázaného účtu v hotovosti není přípustná.

4.2. Správce vyplatí Prostředky ve výši Skládané částky bezhotovostním převodem z Vázaného účtu na účet Prodávajícího [redacted] vedený u Komerční banky, a.s., variabilní symbol platby: 27723607 (dále jako „**Účet Prodávajícího**“) do 5 Bankovních pracovních dnů poté, co jsou kumulativně splněny níže uvedené podmínky:

- (i) celá Skládaná částka a Odměna byla řádně uhrazena na Vázaný účet, a
- (ii) Správce obdržel listinný originál či listinnou úředně ověřenou kopii výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 5 kalendářních dní dokládající (i) výlučné vlastnictví Kupujícího k Nemovitosti, (ii) pravdivé právní vztahy a veškeré údaje o vlastnických právech k Nemovitosti, (iii) nezátíženost Nemovitosti jiným zástavním právem (včetně uvolněného zástavního práva), předkupním právem, právem stavby, věcným, či jiným břemenem, ani zákazem zcizení nebo zatížení Nemovitosti s výjimkou práv a omezení výslovně akceptovaných Správcem a s výjimkou práv a omezení zřízených ve prospěch Správce, (iv) že žádná třetí osoba nemá k Nemovitosti smluvní nebo věcné právo, s výjimkou věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí pod V-12453/2008-702, a s výjimkou služebnosti zřízené k tíži Nemovitostí, ve prospěch pozemku parc. č. 1338/1, k.ú. Staré Brno, na základě prohlášení Prodávajícího o zřízení služebnosti ze dne 2.12.2024, a předkupního práva Kupujícího zapsaného pod V-3624/2023-702 a že (v) byl proveden vklad zástavního práva ve prospěch Správce v prvním pořadí spolu se zákazem zcizení a zatížení dle Zástavní smlouvy k Nemovitosti. Na výpise nesmí být uvedena žádná poznámka či záznam ani nesmí být vyznačeno, že jsou právní vztahy dotčeny změnou, s výjimkou takových poznámek či záznamů nebo změn právních vztahů, které Správce výslovně akceptuje,

a následně Správce současně s provedením výplaty dle tohoto čl. 4. odst. 4.2. této Smlouvy výše vyplatí částku odpovídající případnému zůstatku Vázaného účtu po provedení výplaty dle tohoto čl. 4. odst. 4.2 této Smlouvy výše ve prospěch Bankovního účtu Kupujícího.

4.3. Správce vyplatí zůstatek z Vázaného účtu do 5 Bankovních pracovních dnů následovně:

- (a) Závazky (či jakoukoli jejich část až do celkové výše Závazků) vyplatí za účelem jejich splacení Správci [redacted]
- (b) případný rozdíl mezi zůstatkem Vázaného účtu a částkou Závazků vyplacenou podle čl. 4. odst. 4.3. písm. (a) této Smlouvy vyplatí na Bankovní účet Kupujícího,

a to vše za předpokladu, že:

- (i) do 31.7.2025 (včetně) nebudou splněny podmínky pro výplatu dle čl. 4. odst. 4.2. této Smlouvy, nebo
- (ii) Správci bude doručen originál rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitosti dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí včetně doložky o právní moci tohoto rozhodnutí,

přičemž Správce a Kupující se v této souvislosti dohodli, že splněním kterékoliv podmínky pro výplatu zůstatku Vázaného účtu podle tohoto čl. 4 odst. 4.3. této Smlouvy se stávají Závazky bez dalšího splatnými a Kupující je povinen Závazky zaplatit Správci způsobem stanoveným v Úvěrové smlouvě.

## 5. Doručování

5.1. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou zasílány na adresy uvedené v tomto čl. 5. odst. 5.1. této Smlouvy, nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana, které má být písemnost zaslána, včas ostatním Smluvním stranám písemně oznámí:

a) je-li adresátem Správce, pak na adresu:

**Raiffeisenbank a.s.**

Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

K rukám: [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

b) je-li adresátem Kupující, pak na adresu:

**Brno new station development a.s.**

Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno

K rukám: [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

c) je-li adresátem Prodávající, pak na adresu:

**České dráhy, a.s.**

Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15

K rukám: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

## 6. Společná ustanovení

- 6.1. Smluvní strany nejsou oprávněny závazek ze Smlouvy vypovědět. Pro vyloučení pochybností platí, že ujednání v čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy není od dalších ujednání ve Smlouvě obsažených oddělitelné; Správce ani Majitel účtu tak nejsou rovněž oprávněni vypovědět dílčí závazek sjednaný Smlouvou a označený v čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy jako Smlouva o účtu. Jestliže dojde z jakéhokoliv důvodu ke skončení účinnosti této Smlouvy, budou Prostředky dosud uložené na Vázaném účtu vyplaceny postupem dle čl. 4. odst. 4.3. této Smlouvy (předpoklady uvedené v čl. 4. odst. 4.3. pod body (i) a (ii) této Smlouvy se však v případě výplaty z důvodu skončení účinnosti této Smlouvy neuplatní).
- 6.2. Správce bude zkoumat pouze ty dokumenty, které jsou uvedeny v této Smlouvě, přičemž takové dokumenty je povinen zkoumat toliko v rozsahu údajů potřebných pro posouzení shody s údaji uvedenými v této Smlouvě, a to především s ohledem na posouzení splnění podmínek sjednaných pro výplatu Prostředků z Vázaného účtu. Správce není povinen ověřovat pravost jemu předkládaných dokumentů. Na základě dokumentů, které nebudou odpovídat smluvním podmínkám, nebude výplata z Vázaného účtu provedena.
- 6.3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že Nemovitostí (nebo její částí) vymezenou podle písmene (A) v úvodní preambuli této Smlouvy je jednotka, Správce nebude při hodnocení splnění podmínek pro výplatu Prostředků z Vázaného účtu zkoumat jakákoliv omezení (včetně práv třetích osob nebo věcných práv, případně poznámky nebo jiné skutečnosti, ze kterých by vyplývalo, že právní vztahy jsou dotčeny změnou) týkající se výlučně budovy, v níž je taková jednotka umístěna, pozemku nebo práva stavby, jichž je jednotka součástí.

6.4. V případě, že Prodávající nebo Kupující jsou právnickou osobou, musí být při podpisu jakéhokoli dokumentu dle této Smlouvy řádně zastoupeny. Pokud nevyplývá zástupčí oprávnění podepisujícího přímo z obchodního rejstříku, musí být Správci předložen také listinný originál nebo listinná úředně ověřená kopie plné moci nebo jiného pověření, ze kterého bude vyplývat zástupčí oprávnění příslušné osoby, přičemž podpis zástupce či zástupců příslušné právnické osoby, jako zmocnitele, na takovém dokumentu musí být úředně ověřen.

6.5. Práva a povinnosti, které nejsou výslovně upraveny ve Smlouvě, se řídí VOP, Produktovými podmínkami k vedení účtů a vkladů a Technickými podmínkami. Prodávající a Kupující prohlašují, že je jim obsah VOP znám a že mu porozuměli. Prodávající a Kupující podpisem dále stvrzují, že se seznámili, porozuměli obsahu a výslovně souhlasí s následujícími ustanoveními VOP:

(ii) čl. 1.5 až 1.7 upravujícími postup při změnách smluvních podmínek ze strany Banky, (iii) čl. 2.4 týkajícím se informační povinnosti Klienta v případě, že je politicky exponovanou osobou dle vymezení v tomto ustanovení, (iv) čl. 12.3 určujícím pravidla pro pořadí splácení splatných dluhů Klienta v případě, kdy poskytnuté plnění nepostačuje zcela k jejich úhradě, (v) čl. 12.4, jenž zakazuje postoupit pohledávky z jakýchkoliv Účtů a vkladů za Bankou a neumožňuje pohledávky z Účtů a vkladů za Bankou zastavit bez písemného souhlasu Banky, (vi) čl. 16.2. podpůrně určujícím výši úroku při sjednání úvěru, (vii) definicí pojmu Nepovolený záporný zůstatek, která pro případ překročení dostupných Prostředků na Účtu stanoví splatnost takové pohledávky Banky za Klientem.

Prodávající a Kupující pak podpisem dále stvrzují, že se seznámili, porozuměli obsahu a výslovně souhlasí s následujícími ustanoveními:

A. Produktových podmínek k vedení účtů a vkladů:

(i) čl. 3.2.3 týkajícím se námitek Klienta proti výpisu o zůstatku Prostředků na účtu, (ii) čl. 3.2.4 stanovícím oprávnění Banky nakládat s Prostředky na Účtu Klienta i bez jeho souhlasu v případech, které jsou v tomto ustanovení vypočteny, (iii) čl. 3.2.6. zakládajícím Bance oprávnění pro případy v tomto ustanovení vypočtené neprovést Platební příkaz Klienta a neumožnit tak dispozici s Prostředky na Účtu, (iv) čl. 3.3 určujícího pravidla pro stanovení úrokové sazby, která bude Bankou použita pro vypočtení úroku ze zůstatku Prostředků na Účtu, (v) čl. 3.4.1 o možnosti výpovědi Smlouvy o účtu ze strany Banky, (vi) čl. 3.4.5 uvádějícím pravidla pro vypořádání zůstatku rušeného Účtu, (vii) čl. 4.6 a 4.7 uvádějícími pravidla pro povinnost Klienta zaplatit Bance poplatek za předčasný výběr vkladu;

B. Technických podmínek:

(i) čl. 1.3.6 upravujícím povinnost Klienta ověřit existenci překážek bránících provedení Platebního příkazu, (ii) čl. 1.4.5 stanovícím očekávání Klienta jako Plátce ve vztahu k budoucí Platební transakci z podnětu Příjemce v rámci určeného limitu Prostředků, do něž lze takovou Platební transakci provést, (iii) čl. 1.4.9 stanovícím omezení pro odvolání souhlasu s Platební transakcí, v níž Banka vystupuje jako Příjemce, (iv) čl. 1.6.1 určujícím povinnost k náhradě dodatečných nákladů spojených s provedením Platební transakce, (v) čl. 1.7 upravujícím použití směnných kurzů, (vi) čl. 1.8.4 zakládajícím oprávnění Banky stanovit Maximální výdajové limity, (vii) čl. 1.9 obsahujícím odlišná ujednání pro některé Platební transakce a rovněž pro vztah Banky a Klienta, který není Spotřebitelem.

6.6. Jakákoli změna této Smlouvy může být provedena pouze písemně, a to na základě dodatku podepsaného všemi Smluvními stranami. Změna VOP, Produktových podmínek k vedení účtů a vkladů a Technických podmínek může být provedena rovněž v souladu s ustanoveními VOP.

6.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její Přílohy.

6.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis.

6.9. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy zajistí Prodávající, o čemž bude bez zbytečného odkladu od okamžiku tohoto uveřejnění



informovat Správce a Kupujícího, a to zasláním kopie potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv, které obdržel od správce tohoto registru. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.7.2025 (včetně). Tato Smlouva pozbývá účinnosti (i) uplynutím výše uvedené lhůty a Správce vyplatí případné Prostředky na Vázaném účtu postupem dle čl. 4. odst. 4.3. této Smlouvy (předpoklady uvedené v čl. 4. odst. 4.3. pod body (i) a (ii) této Smlouvy se však v případě výplaty z důvodu skončení účinnosti Smlouvy neuplatní) nebo (ii) před uplynutím této lhůty vyplacením veškerých Prostředků z Vázaného účtu podle podmínek této Smlouvy nebo (iii) splněním rozvazovací podmínky podle čl. 2. odst. 2.3. této Smlouvy. Nárok Správce na Odměnu tím však není dotčen.

Přílohy:

1. Kopie Kupní smlouvy

