

SMĚNNÁ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

1. Brněnské komunikace a.s.

se sídlem Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno - Štýřice

IČO: 60733098

DIČ: CZ60733098

bankovní spojení: [REDACTED]

účet č.: [REDACTED]

zapsána dne 1.1.1995 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl B, vložka 1479

zastoupena Ing. Davidem Grundem, předsedou představenstva

JUDr. Michalem Markem, místopředsedou představenstva

ve věcech běžného plnění smlouvy:

Ing. Ludkem Borovým, generálním ředitelem

[REDACTED]

[REDACTED]

5800 - oddělení strategických projektů

číslo smlouvy: 5800 - 15000418

(dále jen jako „BKOM“)

a

2. ESOX, spol. s r.o.

se sídlem Libušina třída 826/23, Kohoutovice, 623 00 Brno

IČO: 00558010

DIČ: CZ00558010

bankovní spojení: [REDACTED]

účet č.: [REDACTED]

zapsána dne 5.9.1990 v obchodním rejstříku u KS v Brně, oddíl C, vložka 143

zastoupena: Ing. Janem Polickým, jednatelem

(dále jen jako „ESOX“)

II.

Preamble

(1) **BKOM** prohlašuje, že je v souladu s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- pozemku p. č. **920** o výměře 528 m², zahrada,
- pozemku p. č. **921** o výměře 350 m², ostatní plocha,
- pozemku p. č. **923/1** o výměře 762 m², zahrada,
- pozemku p. č. **924/1** o výměře 730 m², ostatní plocha,

všechny zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 434 pro obec Brno a katastrální území Trnitá.

(2) **ESOX** prohlašuje, že je v souladu s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- pozemku p. č. **922** o výměře 582 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Trnitá, č. p. 373, občanská vybavenost,

zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 331 pro obec Brno a katastrální území Trnitá.

(3) Na základě **geometrického plánu pro rozdělení a změnu hranic pozemků**, číslo plánu **1639-158/2025**, vyhotovitele společnosti Hloušek s.r.o., Vančurova 56, 615 00 Brno, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město dne 9.6.2025 pod č. PGP-1055/2025-702 (dále jen „**Geometrický plán**“), byly pozemky v k.ú. Trnitá uvedené v čl. II. odst.

(1) a odst. (2) této smlouvy rozděleny následujícím způsobem, a to na:

- pozemek p. č. **920/3** o výměře 368 m², zahrada,
- pozemek p. č. **920/4** o výměře 231 m², zahrada (předmět směny),
- pozemek p. č. **921/7** o výměře 208 m², ostatní plocha,
- pozemek p. č. **921/8** o výměře 142 m², ostatní plocha (předmět směny),
- pozemek p. č. **922/7** o výměře 495 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek p. č. **922/8** o výměře 87 m², ostatní plocha, (předmět směny),
- pozemek p. č. **923/1** o výměře 691 m², zahrada,
- pozemek p. č. **924/1** o výměře 403 m², ostatní plocha,
- pozemek p. č. **924/15** o výměře 327 m², ostatní plocha (předmět směny).

III.

Směna

(1) Předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z výlučného vlastnictví BKOM do výlučného vlastnictví ESOX jsou níže uvedené pozemky, včetně všech práv a povinností, a to:

- a. pozemek p. č. **920/4** o výměře 231 m², zahrada, pozemek vznikl oddělením z původního pozemku p. č. 920 na základě Geometrického plánu,
- b. pozemek p. č. **921/8** o výměře 142 m², ostatní plocha, pozemek vznikl oddělením z původního pozemku p. č. 921 na základě Geometrického plánu,
- c. pozemek p. č. **924/15** o výměře 327 m², ostatní plocha, pozemek vznikl oddělením z původního pozemku p. č. 924/1 na základě Geometrického plánu,

všechny zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 434 pro obec Brno a katastrální území Trnitá a nově vymezené na základě Geometrického plánu (dále jen „**Pozemky BKOM**“), přičemž BKOM Pozemky BKOM převádí do výlučného vlastnictví ESOX a ESOX tyto pozemky přijímá.

(2) Předmětem převodu vlastnického práva na základě této smlouvy z výlučného vlastnictví ESOX do výlučného vlastnictví BKOM je níže uvedený pozemek, včetně všech práv a povinností, a to:

- a. pozemek p. č. **922/8** o výměře 87 m², ostatní plocha, pozemek vznikl oddělením z původního pozemku p. č. 922 na základě Geometrického plánu,

zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. 331 pro obec Brno a katastrální území Trnitá (dále jen „**Pozemek ESOX**“), přičemž ESOX Pozemek ESOX převádí do výlučného vlastnictví BKOM a BKOM tento pozemek přijímá.

(3) Pozemky BKOM a Pozemek ESOX jsou dále společně označeny jen jako „**Předmět směny**“.

(4) Hodnota převáděných pozemků byla stanovena znaleckým posudkem č. 2700-43/2025 ze dne 14.7.2025 a znaleckým posudkem č. 2701-44/2025 ze dne 14.7.2025, které vyhotovila [REDAKCE], přičemž pozemky jsou oceněny následovně:

- a) Obvyklá cena Pozemků BKOM činí částku ve výši 18 620 000,- Kč včetně DPH (21 %), tj. 15 388 429,75 Kč bez DPH, z toho DPH činí 3 231 570,25 Kč. Na základě dohody smluvních stran byla pro účely této směnné smlouvy hodnota pozemků BKOM stanovená ve znaleckém posudku č. 2700-43/2025 navýšena o 20 %, přičemž tak pro účely této směnné smlouvy činí hodnota pozemků BKOM částku **22 344 000,- Kč včetně DPH (21 %)**, tj. 18 466 115,70 Kč bez DPH, z toho DPH činí 3 877 884,30 Kč.
- b) Obvyklá cena Pozemku ESOX činí částku ve výši **1 209 300,- Kč včetně DPH (21 %)**, tj. 999 421,49 Kč bez DPH, z toho DPH činí 209 878,51 Kč.

(5) Směna pozemků podléhá dani z přidané hodnoty v sazbě 21 %, nestanoví-li zákon jinak.

(6) Rozdíl ve výši **21 134 700 Kč včetně DPH (21 %)** bude před podpisem této smlouvy ESOXEM uhrazen ve prospěch BKOM formou zálohové platby k plnění, které podléhá DPH na účet BKOM uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě zálohové faktury, kterou vystaví BKOM. Splatnost zálohové

faktury bude činit 30 dnů. ESOX prohlašuje, že doplatek směny dle tohoto odstavce této smlouvy bude hradit z vlastních zdrojů. Nedojde-li k úhradě rozdílu směny ve stanovené lhůtě, zavazuje se ESOX uhradit BKOM smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý den svého prodlení se splněním této povinnosti.

- (7) BKOM a ESOX se dohodly, že do 15 dní od přijetí platby na účet BKOM bude BKOM vystaven daňový doklad k přijaté platbě.
- (8) Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se v tomto případě považuje den předání směřovaných pozemků BKOM a ESOX do užívání dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy, si BKOM a ESOX vzájemně vystaví daňové doklady ve výši cen směřovaných pozemků.
- (9) Smluvní strany se dohodly ohledně vzájemných peněžitých pohledávek v rozsahu, v němž se kryjí, že zaniknou započtením ke dni splatnosti pohledávky ESOX.

IV.

Prohlášení a předání Předmětu směny

- (1) ESOX podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl ze strany BKOM srozuměn s tím, že na Pozemcích BKOM, jmenovitě pozemcích parc. č. 920, parc. č. 921 a parc. č. 923/1 v k.ú. Trnitá se nachází dočasná stavba „Parkoviště při ulici Trnitá, pozemek par. čís. 919, 920, 921 k.ú. Trnitá, obec Brno“ v majetku společnosti [REDACTED] (dále jen „nájemce č. 1“), která byla povolena na základě rozhodnutí č.j.: 120089622/ŠKAR/STU/002 ze dne 14.12.2012 vydaného ÚMČ Brno-střed, Odborem výstavby a územního rozvoje (stavební úřad), které nabylo právní moci dne 19.12.2012. Pozemky jsou užívány na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi BKOM a nájemcem č. 1 dne 31.03.2023 (dále jen „nájemní smlouva č. 1“). Okamžikem provedení zápisu této směnné smlouvy do katastru nemovitostí se ESOX stane pronajímatelem z nájemní smlouvy č. 1, přičemž BKOM a ESOX se zavazují tuto skutečnost mezi sebou a nájemcem č. 1 smluvně vypořádat do 3 (tří) měsíců ode dne provedení zápisu této směnné smlouvy v katastru nemovitostí. Součástí vypořádání bude také finanční vyrovnání případně uhrazeného nájemného nájemcem č. 1.
- (2) ESOX podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl ze strany BKOM srozuměn s tím, že na Pozemku BKOM parc. č. 924/1 v k.ú. Trnitá se dočasně nachází provizorní staveništní komunikace a sestava stavebních buněk v majetku společnosti [REDACTED] (dále jen „nájemce č. 2“), přičemž tyto pozemky jsou užívány na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi BKOM a nájemcem č. 2 dne 22.03.2022 (dále jen „nájemní smlouva č. 2“). Okamžikem provedení zápisu této směnné smlouvy do katastru nemovitostí se ESOX stane pronajímatelem z nájemní smlouvy č. 2, přičemž BKOM a ESOX se zavazují tuto skutečnost mezi sebou a nájemcem č. 2 smluvně vypořádat do 3 (tří) měsíců ode dne provedení zápisu této směnné smlouvy v katastru nemovitostí. Součástí vypořádání bude také finanční vyrovnání případně uhrazeného nájemného nájemcem č. 2.
- (3) BKOM dále prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Pozemkům BKOM není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s těmito pozemky a že na těchto pozemcích nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo (vyjma nájemních práv uvedených v odst. 1 a odst. 2 tohoto článku této smlouvy), věcné břemeno - služebnost, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob. BKOM se dále zavazuje, že předmět převodu nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a to až do převodu vlastnického práva k pozemkům BKOM na ESOX, a zdrží se jakéhokoli jednání, kterým by v budoucnu pozemky BKOM zatížil.
- (4) ESOX prohlašuje, že je mu znám právní i skutečný stav Pozemků BKOM, a že je v tomto stavu přijímá.
- (5) ESOX prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Pozemku ESOX není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s tímto pozemkem a že na tomto pozemku nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno - služebnost, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a další práva třetích osob. ESOX se dále zavazuje, že Pozemek ESOX nezatíží závazky ve prospěch třetích osob, a to až do převodu

vlastnického práva k pozemku ESOX na BKOM, a zdrží se jakéhokoli jednání, kterým by v budoucnu pozemek ESOX zatížil.

- (6) BKOM prohlašuje, že je mu znám právní i skutečný stav Pozemku ESOX, a že ho v tomto stavu přijímá.
- (7) ESOX prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti jeho osobě vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
- (8) BKOM prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není proti jeho osobě vedeno insolvenční či exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti němu podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém, rozhodčím či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
- (9) Pokud se prokáže, že některé výše uvedené prohlášení je nesprávné nebo neúplné, má druhá smluvní strana nárok na náhradu újmy tímto prohlášením způsobené. V případě, že se jedná o podstatné porušení smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna bez zbytečného odkladu od této smlouvy písemně odstoupit.
- (10) Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
- (11) Pozemky nebudou protokolárně předávány. Smluvní strany se dohodly, že se má za to, že předmět převodu byl předán bez fyzického předání a převzetí ke dni podání návrhu na vklad této smlouvy.
- (12) Nebezpečí škody na Předmětu směny přechází na druhou smluvní stranu dnem předání Předmětu směny.
- (13) ESOX prohlašuje, že na předmětu směny plánuje připravit a realizovat záměr výstavby „Kolonáda ŠTIKA“ (dále jen „projekt ESOX“), který spočívá ve vybudování polyfunkčního komplexu souboru budov. Realizace projektu ESOX se předpokládá v roce 2027.
- (14) ESOX podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s budoucími záměry BKOM v řešeném území. V rámci nového vlastnického uspořádání území založeného touto smlouvou se ESOX zavazuje podobu projektu ESOX předem konzultovat a koordinovat s BKOM.
- (15) Kontaktní osoby pro koordinaci záměrů:
 - za ESOX: [REDACTED]
 - za BKOM: [REDACTED]

V.

Vklad do katastru nemovitostí

- (1) Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje podat ESOX do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- (2) Vkladové řízení bude probíhat podle zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
- (3) Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva u příslušného katastrálního pracoviště uhradí ESOX.
- (4) 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.

- (5) V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či zamítne, smluvní strany se zavazují poté uzavřít ve lhůtě do 60 dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení či zamítnutí vkladu smluvními stranám novou smlouvu s totožným obsahem, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, bude-li to možné. Pro případ, že by byla jakákoliv smluvní strana v prodlení s povinností uzavřít novou smlouvu dle tohoto odstavce, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu 5.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

VI.

Závěrečná ustanovení

- (1) Vztahy v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (2) Smluvní pokuty dle této smlouvy nevylučují právo na náhradu škody. Smluvní strany vylučují užití § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (3) 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.
- (4) Tuto smlouvu lze měnit pouze čísloványi dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- (5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
- (6) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu bude uveřejňovat BKOM.
- (7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou i její přílohy - geometrický plán č. 1639-158/2025.
- (8) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, kdy po uzavření směnné smlouvy obdrží jedno vyhotovení BKOM, jedno vyhotovení ESOX a jedno vyhotovení bude použito pro vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.
- (9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, bezvýhradně souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, prostě omylu či tísně. Na důkaz toho připojují podpisy svých oprávněných zástupců.
- (10) Ujednání této smlouvy se použijí i na právní poměry vzniklé mezi stranami v důsledku jejího plnění před nabytím její účinnosti a smluvní strany je výslovně podřizují této smlouvě.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Geometrický plán č. 1639-158/2025

V Brně dne

Za BKOM: 23-09-2025

.....
Ing. David Grund
předseda představenstva

JUDr. Michal Marek
místopředseda představenstva

V Brně dne 4.9.2025

Za ESOX:

Ing. Jan Polický
jednatel

