

SMLOUVA O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ

TUTO SMLOUVU O KOUPI NEMOVITÝCH VĚCÍ („Smlouva“) uzavřely níže uvedeného dne následující strany:

- (1) **MS Trnitá 2, s.r.o.**, IČO: 076 69 305, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 109451, e-mail: [REDACTED] („**Prodávající**“);
- (2) **Statutární město Brno**, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, e-mail: [REDACTED] („**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně jako „**Strany**“ a každý jednotlivě jako „**Strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Prodávající je vlastníkem Předmětu převodu (jak je tento i další pojmy definovány níže ve Smlouvě) a má zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě prodat Předmět převodu Kupujícímu za dohodnutou Kupní cenu;
- (B) Kupující má zájem za podmínek uvedených v této Smlouvě Předmět převodu od Prodávajícího koupit a zaplatit za něj Prodávajícímu dohodnutou Kupní cenu,

SE STRANY DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:

1. PRODEJ PŘEDMĚTU PŘEVODU

Prodávající touto Smlouvou prodává pozemek p.č. 148/5 a pozemek p.č. 148/3, vše v katastrálním území Štýřice, včetně všech součástí a příslušenství („**Předmět převodu**“), Kupujícímu a Kupující Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví kupuje a zavazuje se za něj zaplatit Prodávajícímu Kupní cenu, a to vše za podmínek stanovených v této Smlouvě.

2. KUPNÍ CENA

- 2.1 Kupní cena za Předmět převodu činí 25.350.000 Kč („**Kupní cena**“) stanovená znaleckým posudkem č. 043693/2025 ze dne 26.05.2025 vyhotoveném Ing. Tomášem Janasem, znalcem. Strany výslovně prohlašují, že Kupní cena je cenou konečnou, bez možnosti dalšího případného navýšení (např. o daň z přidané hodnoty apod.).
- 2.2 Kupující se zavazuje zaplatit Kupní cenu do 3 pracovních dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, a to tak, že ji složí (či zajistí její složení) na Úschovni účet.
- 2.3 Strany se dohodly, že k výplatě Kupní ceny dojde způsobem uvedeným ve Smlouvě o advokátní úschově.

3. KROKY PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY A BEZPROSTŘEDNĚ PO UZAVŘENÍ TÉTO SMLOUVY

- 3.1 Strany potvrzují, že před uzavřením této Smlouvy uskutečnily následující kroky:
 - (a) Prodávající, Kupující a Kocián Šolc Balaštík, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 26739291, jako schovatel („**Schovatel**“), uzavřeli smlouvu o advokátní úschově za účelem úhrady a vypořádání Kupní ceny („**Smlouva o advokátní úschově**“), na

základě níž Schovatel spravuje účet č. 2108550417/2700 („**Úschovní účet**“; úschova dle Smlouvy o advokátní úschově jen „**Úschova**“).

3.2 Strany se zavazují bezprostředně po uzavření této Smlouvy učinit následující kroky:

- (a) Prodávající a Kupující předají 3 vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy Prodávajícího Schovateli do Úschovy a 1 vyhotovení Schovateli do spisu;
- (b) Prodávající a Kupující vyhotoví a podepíší 3 vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy („**Návrh na vklad VP**“) a všechna vyhotovení předají Schovateli do Úschovy.

4. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- 4.1 Vlastnictví k Předmětu převodu nabyde Kupující na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí k okamžiku, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen Návrh na vklad VP.
- 4.2 Shledá-li příslušný katastrální úřad v Návrhu na vklad VP vady, které brání zápisu vlastnického práva podle této Smlouvy a vyzve jednu nebo obě Strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny bez zbytečného odkladu. Bude-li hrozit zamítnutí Návrhu na vklad VP, zavazují se Strany vzít Návrh na vklad VP zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad Návrh na vklad VP podle této Smlouvy, zavazují se Strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.
- 4.3 Strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost rozumně potřebnou k provedení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.
- 4.4 Náklady na Návrh na vklad VP (vč. správního poplatku) nese Kupující.

5. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY PRODÁVAJÍCÍHO

- 5.1 Prodávající Kupujícímu prohlašuje, že všechna následující prohlášení Prodávajícího („**Prohlášení prodávajícího**“) jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivá a zavazuje se, že zůstanou pravdivá do dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího („**Den zápisu**“):
 - (a) Prodávající je právnickou osobou a daňovým rezidentem České republiky.
 - (b) Prodávající je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a řádně plnit závazky v ní obsažené; uzavřením této Smlouvy Prodávající neporušuje žádnou zákonnou ani smluvní povinnost a k jejímu uzavření se nevyžaduje souhlas nebo schválení žádné třetí strany nebo orgánu z důvodů na straně Prodávajícího.
 - (c) Prodávající není v úpadku ani v hrozícím úpadku, na jeho majetek není vedena exekuce nebo jiné vymáhací řízení a podle jeho nejlepšího vědomí žádná taková situace nehrozí.
 - (d) Prodávající je vlastníkem Předmětu převodu a neuzavřel žádnou smlouvu ani budoucí smlouvu o zcizení jakékoli části Předmětu převodu.

- (e) Předmět převodu je prost jakéhokoli věcněprávního či obligačního zatížení s výjimkou zatížení vyplývajících z Poskytnutých informací.
 - (f) Nájem dle nájemní smlouvy uzavřené dne 30. 9. 2020 mezi Zahrádky Brno, z.s., IČO: 04511247, a [REDACTED] nar. dne [REDACTED] bytem [REDACTED] („**Nájemní smlouva**“) zanikne 30. 9. 2025. Nájemní smlouva je uzavřena v podobě, ve které byla poskytnuta Kupujícímu, zejména k Nájemní smlouvě není uzavřen žádný dodatek či vedlejší dohoda. Na základě Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní není ani nebude Kupující povinen uhradit jakoukoliv částku.
 - (g) K okamžiku zániku nájmu dle Nájemní smlouvy k 30. 9. 2025 zaniknou užívací práva řádných stávajících uživatelů (hospodařících zahrádkářů) k Předmětu převodu;
 - (h) Podle nejlepšího vědomí Prodávajícího není Předmět převodu předmětem žádného restitučního řízení.
- 5.2 Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že nad rámec Prohlášení prodávajícího Prodávající nečiní žádná další prohlášení či ujištění ohledně právního či faktického stavu Předmětu převodu či jiných vlastnostech práv a povinností nabývaných podle této Smlouvy či v souvislosti s ní, a Prodávající nad rámec Prohlášení prodávajícího nijak neodpovídá za právní či faktický stav Předmětu převodu, tedy zejména za žádné zjevné ani skryté vady.
- 5.3 V případě, že se jakékoli Prohlášení prodávajícího ukáže být nepravdivé ke dni podpisu či ke Dni zápisu („**Vadné prohlášení**“), má Předmět převodu vady a tato skutečnost se považuje za porušení povinností Prodávajícího z této Smlouvy a Kupujícímu vznikají vůči Prodávajícímu práva z vadného plnění v souladu s článkem 6., která je Kupující oprávněn uplatnit postupem podle článku 6..
- 5.4 Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně vyžadovanou součinnost k ukončení Nájemní smlouvy a vyklizení Předmětu převodu nájemcem dle Nájemní smlouvy či faktickými uživateli Předmětu převodu, a to zejména ve vztahu k neznámým okolnostem, které vyplývají z článku 7.(h).

6. ODPOVĚDNOST PRODAVAJÍCÍHO

6.1 V případě, že:

- (a) některé z Prohlášení prodávajícího je Vadné prohlášení; nebo
- (b) Prodávající jinak poruší tuto Smlouvu

(„**Porušení**“),

Prodávající se zavazuje nahradit Kupujícímu veškerou újmu, která vznikne nebo existuje z důvodu Porušení, a to z titulu práv Kupujícího z vadného plnění nebo porušení této Smlouvy („**Nárok**“).

- 6.2 Kupující je povinen oznámit Porušení nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Kupující skutečně zjistil nebo zjistit měl či mohl skutečnost zakládající Nárok, nikdy však později než do 12 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy. Po uplynutí uvedených lhůt odpovědnost Prodávajícího za jakékoliv Porušení zaniká.

- 6.3 Za Porušení se nepovažují skutečnosti a Kupujícímu nevzniká Nárok ve vztahu k jakékoliv újmě vzniklé v důsledku takových skutečností a informací, které vyplývají z („**Poskytnuté informace**“):
- (a) této Smlouvy;
 - (b) informací vyplývajících za použití odborné péče z informací či dokumentů, které před uzavřením této Smlouvy (i) Prodávající poskytl, (ii) jsou zveřejněné a dostupné v příslušných veřejných seznamech, veřejných rejstřících či jiných obdobných evidencích, zejména v obchodním rejstříku, katastru nemovitostí (vč. katastrální mapy), insolvenčním rejstříku, živnostenského rejstříku, rejstříku Úřadu průmyslového vlastnictví, (iii) vyplývají z právní či fyzické prohlídky Předmětu převodu, (iv) byly veřejně dostupné nebo (v) byly Kupujícímu známy jinak.
- 6.4 Strany potvrzují, že Kupující má v případě Porušení pouze práva stanovená v této Smlouvě a Strany výslovně vylučují jakákoliv další práva, která Kupující může mít podle právních předpisů pro případ Porušení (např. právo odstoupit).

7. PROHLÁŠENÍ KUPUJÍCÍHO A ODPOVĚDNOST KUPUJÍCÍHO

- 7.1 Kupující Prodávajícímu prohlašuje, že všechna následující prohlášení Kupujícího („**Prohlášení kupujícího**“) jsou ke dni uzavření této Smlouvy pravdivá a zavazuje se, že zůstanou pravdivá do Dne zápisu:
- (a) Kupující je daňovým rezidentem České republiky.
 - (b) Kupující je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a řádně plnit závazky v ní obsažené; uzavřením této Smlouvy Kupující neporušuje žádnou zákonnou ani smluvní povinnost a k jejímu uzavření se nevyžaduje souhlas nebo schválení žádné třetí strany nebo orgánu z důvodů na straně Kupujícího nebo takové souhlasy či schválení byly uděleny.
 - (c) Kupující není v úpadku ani v hrozícím úpadku, na jeho majetek není vedena exekuce nebo jiné vymáhací řízení, a podle jeho nejlepšího vědomí žádná taková situace nehrozí.
 - (d) podpisový vzor osoby jednající za Kupujícího je uložen na katastrálním úřadě;
 - (e) Kupující má dostatek finančních prostředků k úhradě Kupní ceny a k plnění jiných povinností dle této Smlouvy či v souvislosti s ní.
 - (f) Kupující nemá závazek vůči jiné osobě ani neexistuje nárok státu nebo orgánu veřejné moci, který by Kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu.
 - (g) Kupující si není vědom zahájení jakýchkoli soudních, rozhodčích nebo jiných řízení, která by se vztahovala ke Kupujícímu a která by mohla ovlivnit právní způsobilost Kupujícího k uzavření a plnění této Smlouvy.
 - (h) Kupující kupuje Předmět převodu, ve faktickém (zejména stavebně-technickém) stavu, v jakém je. Kupující provedl osobní prohlídku Předmětu převodu. Kupující zjistil, že Předmět převodu užívají hospodařící zahrádkáři. Kupující osobní prohlídkou zjistil, že na Předmětu převodu jsou umístěny chatky užívané k zahrádkaření různého stáří a věci (zpravidla náčiní související se zahradnickou činností), jejichž vlastníky nebylo možné identifikovat. Prodávající Kupujícímu nepředal jakékoliv doklady či

seznamy identifikující hospodařící zahrádkáře. Kupující nebyl schopen zjistit, zdali se na pozemku nacházejí neoprávněné či nepovolené stavby.

(i) Kupující se seznámil s Nájemní smlouvou.

7.2 Porušení Prohlášení kupujícího se považuje za porušení povinností Kupujícího z této Smlouvy a Prodávajícímu vzniká vůči Kupujícímu právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku takového porušení.

8. SPRÁVA A PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

8.1 Nebezpečí na Předmětu převodu přechází na Kupujícího okamžikem předání Předmětu převodu.

8.2 Strany berou na vědomí, že v souladu s § 2221 občanského zákoníku přecházejí ke dni nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu práva a povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy z Prodávajícího na Kupujícího.

8.3 Prodávající předá Kupujícímu Předmět převodu do 10 pracovních dnů ode Dne zápisu. Strany se zavazují poskytnout si při procesu předání maximální možnou součinnost.

9. UKONČENÍ SMLOUVY

9.1 Odchylně od ustanovení občanského zákoníku mohou závazky z této Smlouvy zaniknout pouze a výlučně jedním z následujících způsobů (příčemž Strany vylučují možnost a vzdávají se práva jednostranně ukončit závazky z této Smlouvy či požadovat ukončení závazků z této Smlouvy jakýmkoliv jiným způsobem, včetně práva namítat neplatnost této Smlouvy pro omyl):

(a) odstoupením v souladu s článkem 9.2 či 9.3; nebo

(b) dohodou Stran.

9.2 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

(a) Prodávající poruší kteroukoliv povinnost podle článku 3.2;

(b) podmínky pro výplatu Kupní ceny ve prospěch Prodávajícího nejsou splněny do 18. 4. 2026 z důvodů na straně Prodávajícího; nebo

(c) do Dne zápisu bude příslušným soudem rozhodnuto o úpadku Prodávajícího.

9.3 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

(a) Kupující nezajistí zveřejnění Smlouvy nebo Smlouvy o advokátní úschově do 2 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy;

(b) Kupující poruší kteroukoliv povinnost podle článku 3.2;

(c) Kupující nesložil Kupní cenu na Úschovný účet v souladu s touto Smlouvou;

(d) podmínky pro výplatu Kupní ceny ve prospěch Prodávajícího nejsou splněny do 18. 4. 2026 z důvodů nikoliv na straně Prodávajícího; nebo

(e) do Dne zápisu bude příslušným soudem rozhodnuto o úpadku Kupujícího.

9.4 Odstoupení musí být provedeno písemně.

9.5 Odstoupení nabývá účinnosti dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Straně.

10. OZNAMOVANÍ

10.1 Veškerá oznámení, výzvy, souhlasy nebo jiná sdělení podle této Smlouvy mohou být učiněna prostřednictvím e-mailu (zaslaného na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy), nestanoví-li tato Smlouva, že jakékoliv oznámení, výzvy, souhlasy nebo jiná sdělení musí být učiněna písemně.

10.2 Má-li být jakékoliv oznámení, výzva, souhlas či jiné sdělení dle této Smlouvy učiněno písemně, musí být (a) písemné, (b) podepsané osobou, která takové sdělení podává, případně jejím jménem, a (c) doručené do datové schránky (je-li zřízena), osobně nebo odeslané doporučenou poštou s dodejkou a v kopii rovněž e-mailem.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Uzavření a účinnost Smlouvy

- (a) Tato Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou Stran.
- (b) Tato Smlouva nabývá účinnosti k okamžiku, kdy dojde k uveřejnění této Smlouvy a Smlouvy o advokátní úschově v registru smluv. Uveřejnění Smlouvy i Smlouvy o advokátní úschově zajistí Kupující tak, aby k účinnosti obou smluv došlo současně.
- (c) Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

11.2 Rozhodné právo

Tato Smlouva se řídí českým právem.

11.3 Společná ujednání

- (a) Každá Strana přebírá riziko podstatné změny okolností, které existují k okamžiku uzavření této Smlouvy.
- (b) Strany se dohodly, že při určení obsahu jejich závazků vyplývajících z této Smlouvy se nemá přihlížet k obchodním zvyklostem a obchodní zvyklosti tedy nemají mít přednost před dispozitivními ustanoveními občanského zákoníku ve smyslu § 558 odst. 2 občanského zákoníku.

11.4 Změny závazků

- (a) Strany ujednaly pro tuto Smlouvu písemnou formu. Veškeré změny závazků z této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány oběma Stranami. Ujednáními v jiné formě, včetně zápisů, protokolů apod., Strany nechtějí být vázány.
- (b) Žádná ze Stran není oprávněna postoupit či jinak převést svá práva či povinnosti podle této Smlouvy či v souvislosti s ní bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
- (c) Žádná ze Stran není oprávněna pohledávky kterékoliv Strany podle této Smlouvy či v souvislosti s ní jednostranně započítat.

11.5 Úplná dohoda

Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí písemná nebo ústní ujednání Stran a závazky jimi založené, která se vztahují k předmětu této Smlouvy.

11.6 Právní nástupnictví

Nestanoví-li tato Smlouva výslovně něco jiného, zavazuje tato Smlouva právní nástupce Stran.

11.7 Řešení sporů

Veškeré spory vznikající z této Smlouvy či v souvislosti s ní budou rozhodovány věcně a místně příslušnými českými soudy.

11.8 Oddělitelnost

Neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud takové ustanovení bude oddělitelné od zbytku Smlouvy. V takovém případě se Strany zavazují, že učiní v dobré víře veškeré kroky, aby příslušné neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradily novým platným a účinným ustanovením, jehož obsah bude v maximální možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení a cílům Smlouvy.

11.9 Náklady

Nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, ponese každá Strana vlastní náklady, poplatky a platby související s podpisem, uzavřením a plněním této Smlouvy a bude odpovědná za plnění všech daňových předpisů, které se vztahují na transakci předpokládanou touto Smlouvou. Prodávající hradí náklady, poplatky a platby související s přípravou této Smlouvy.

11.10 Další povinnosti

Každá Strana ponese vlastní náklady na zprostředkování, a dále náklady vzniklé při právním, účetním a jiném poradenství sama.

11.11 Újma a smluvní pokuty

- (a) Vznikne-li kterékoliv Straně právo na náhradu újmy v důsledku porušení této Smlouvy či v souvislosti s ním, Strany se dohodly, že újma znamená pouze přímou majetkovou škodu způsobenou příslušné Straně v důsledku porušení této Smlouvy či v souvislosti s ním s vyloučením nemajetkové újmy, ušlého zisku či jakýchkoliv nepřímých či následných škod.
- (b) Právo kterékoliv Strany na smluvní pokutu nevylučuje nárok téže Strany na náhradu újmy převyšující tuto smluvní pokutu.

11.12 Přílohy

Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

11.13 Stejnopisy

Tato Smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech v jazyce českém s úředně ověřeným podpisem Prodávajícího, z nichž 1 vyhotovení je určeno pro Schovatele a 3 vyhotovení budou složeny do Úschovy, ze které budou vydány postupem podle Smlouvy o advokátní úschově;

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Úplatné nabytí Předmětu převodu bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/28. dne 09.09.2025, bod č. 122.

PODPISOVÁ STRANA

V Brně dne 13.10.2025

statutární město Brno

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Praze dne 11.9.2025

MS Trnitá 2, s.r.o.

Jméno: [REDACTED]
funkce: jednatel

V Praze dne 11.9. 2025

MS Trnitá 2, s.r.o.

Jméno: [REDACTED]
funkce: jednatel