**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**

**uzavřená podle § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:**

I.

Smluvní strany

**Budoucím**

**prodávajícím: Brněnské komunikace a.s.**

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

IČO: 60733098

DIČ: CZ60733098

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

účet č.: 382286023/0300

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 budoucího prodávajícího: ………..

(dále jen „budoucí prodávající“)

a

**Budoucím**

**kupujícím:** **…………**

se sídlem ………..

IČO: ………..

DIČ: ………..

bankovní spojení: ………..

účet č.: ………..

zapsán dne ………..

**zastoupen** ………..

ve věcech běžného plnění smlouvy:

………..

číslo smlouvy budoucího kupujícího: ………..

(dále jen „budoucí kupující“)

II.

Preambule

1. Budoucí 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,
* 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, které považuje za jednu z rozvojových lokalit města Brna vhodnou pro revitalizaci a nové využití. Tyto pozemky včetně jejich součástí a příslušenství jsou dále označeny jen jako „**budoucí předmět převodu**“.

1. Budoucí prodávající vypsal nabídkové řízení s názvem „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ (dále jen „**nabídkové řízení**“) na výběr subjektu, jenž podá nejvhodnější nabídku na odkup a využití pozemků uvedených v čl. II odst. (1) této smlouvy – budoucího předmětu převodu. Tento subjekt pak bude moci uzavřít tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen jako „**tato smlouva**“ či „**smlouva o smlouvě budoucí kupní**“), jakož i následnou v ní obsaženou budoucí kupní smlouvu (dále jen „**budoucí kupní smlouva**“), a to za předpokladu, že dojde ke splnění podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Budoucí kupující bere na vědomí, že na uzavření této smlouvy není ze strany budoucího prodávajícího žádný právní nárok, a proto budoucí prodávající není v žádném případě povinen k náhradě újmy dle ustanovení § 1729, odst. (2), zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Budoucí kupující prohlašuje, že je mu znám právní i skutkový stav budoucího předmětu převodu, že si jej důkladně prohlédl a že je připraven jej v tomto stavu koupit. Budoucí kupující dále prohlašuje, že se seznámil se zápisem budoucího předmětu převodu v katastru nemovitostí, jakož i se znaleckým posudkem č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaným znaleckým ústavem Stavexis s.r.o. Dále budoucí kupující prohlašuje, že si je vědom, že v době uzavření této smlouvy na budoucím předmětu převodu váznou následující věcná břemena, a to

* v katastru nemovitostí zapsané **věcné břemeno 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 zapsané věcné břemeno **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.

1. Smluvní strany prohlašují, že bez ohledu na údaje v katastru nemovitostí jsou srozuměni s tím, že může dojít ke změnám ve způsobu využití nemovitostí tvořících budoucí předmět převodu. Změny údajů v katastru nemovitostí, co do využití, stavu, charakteru a druhu nemovitostí, či jejich dalších evidovaných vlastností, nemají jakýkoliv vliv na cenu sjednanou touto smlouvou a nezakládají žádná vzájemná či jednostranná práva a nároky účastníků této smlouvy do budoucna, a to ani peněžitého, ani nepeněžitého charakteru daných práv a nároků. Taktéž nejsou tyto změny důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany kteréhokoliv z jejích účastníků. Totéž platí i pokud katastr nemovitostí při vkladu práva vlastnického podle této smlouvy uvede a zapíše u nemovitosti tvořící předmět převodu jiný druh či způsob využití nemovitosti, či jakkoli změní údaje evidence nemovitostí oproti stavu, který je uveden v této smlouvě, resp. který je k okamžiku činění právního jednání touto smlouvou uveden v katastru nemovitostí.
2. Budoucí kupující prohlašuje, že se podrobně seznámil s platným Územním plánem města Brna (dále jen "územní plán") pro danou lokalitu.
3. Smluvní strany prohlašují, že pokud byly některé podmínky návrhu této smlouvy přiloženého jako příloha č. 3 nabídkového řízení pro budoucího kupujícího objektivně nesplnitelné, došlo ještě před uzavřením této smlouvy k jejich přeformulování do podoby, ve které jsou pro budoucího kupujícího z objektivního hlediska splnitelné.

III.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají, že **dojde-li ke splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, je budoucí prodávající oprávněn písemně vyzvat budoucího kupujícího k uzavření budoucí kupní smlouvy** ve znění uvedeném v čl. VI. této smlouvy, jejímž předmětem bude prodej a koupě budoucího předmětu převodu za podmínek stanovených touto smlouvou, **a budoucí kupující je povinen ve lhůtě 90-ti dnů takovou budoucí kupní smlouvu uzavřít**.
2. Výzvu dle předcházejícího odstavce je nutné učinit **nejpozději do tří (3) let od doručení písemného sdělení budoucího kupujícího dle odst. (5) tohoto článku o splnění všech podmínek uvedených v čl. IV.** této smlouvy. **Nebude-li tato výzva učiněna v této lhůtě, povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu zaniká**.
3. Předmětem této smlouvy je i **výkon užívacího práva k budoucímu předmětu převodu** ve prospěch budoucího kupujícího, a to za odměnu dle čl. VII. této smlouvy.
4. Smluvní strany se touto smlouvou mimo jiné zavazují postupovat tak, aby mohly být co možná nejdříve splněny podmínky k uzavření budoucí kupní smlouvy uvedené v čl. IV. této smlouvy.
5. Budoucí kupující se zavazuje informovat budoucího prodávajícího o splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, jakož i veškerá taková splnění doložit; to vše bez zbytečného odkladu po jejich splnění.
6. Do znění budoucí kupní smlouvy, jež je uvedeno v čl. VI. této smlouvy, budou před jejím uzavřením doplněny pouze údaje, které nebudou ke dni uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí známy a které budou v textu budoucí kupní smlouvy výslovně zmíněny, např. vytečkovány či zažluceny. Stejně tak budou opraveny případné změny v označení účastníků smlouvy a u převáděných nemovitostí, a to tak, aby svým označením odpovídaly údajům platným v době uzavření budoucí kupní smlouvy, to vše při zachování smyslu a účelu, který je patrný z obsahu této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
7. Smluvní strany prohlašují, že další ujednání budoucí kupní smlouvy neobsažená v této smlouvě o smlouvě budoucí kupní budou doplněna po splnění podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, a to na základě dohody stran, která musí vycházet z principů této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nabídkového řízení a nabídky budoucího kupujícího učiněné v nabídkovém řízení.
8. Smluvní strany se taktéž mohou dohodnout i na jiných změnách ve znění budoucí kupní smlouvy, a to s ohledem na vývoj poznání a potřeb smluvních stran v období po uzavření této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.
9. Do budoucí kupní smlouvy bude doplněna kupní cena z nabídky budoucího kupujícího učiněné v nabídkovém řízení, která nesmí být nižší než 30 milionů Kč bez DPH. Nebude-li však budoucí kupní smlouva uzavřena ani do **pěti (5) let** od nabytí účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nechá si budoucí prodávající zpracovat nový znalecký posudek k určení obvyklé ceny budoucího předmětu převodu. Bude-li obvyklá cena budoucího předmětu převodu stanovená tímto novým znaleckým posudkem vyšší než budoucím kupujícím nabídnutá kupní cena v nabídkovém řízení, dojde k aktualizaci kupní ceny a budoucí předmět převodu bude prodán právě za tuto vyšší částku (dále jen „aktualizovaná kupní cena“). V budoucí kupní smlouvě pak bude uvedena právě aktualizovaná kupní cena.
10. Předmět této smlouvy bude naplněn na základě a v souladu s:
11. obecně závaznými právními předpisy,
12. touto smlouvou,
13. podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“,
14. územním plánem pro danou lokalitu, a
15. nabídkou budoucího kupujícího předloženou v nabídkovém řízení.
16. **Budoucí prodávající je oprávněn od této smlouvy** odstoupit v případě, že nebudou do dne ……….. splněny všechny podmínky uvedené v čl. IV. této smlouvy. V takovém případě dojde **k zániku právních následků vyplývajících z této smlouvy**; to se však netýká ustanoveních o smluvních pokutách, složené kauci a dalších sankčních ujednání. Vyvstane-li obava, že lhůtu dle předcházejícího odstavce nebude možné z objektivních důvodů ze strany budoucího kupujícího dodržet, je budoucí kupující povinen tuto skutečnost oznámit budoucímu prodávajícímu minimálně šest měsíců před jejím koncem.

IV.

Podmínky pro uzavření budoucí kupní smlouvy

1. Budoucí kupující se zavazuje, že ode dne nabytí účinnosti této smlouvy zajistí v níže uvedených lhůtách splnění následujících podmínek, a to:
2. do ….-ti měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy požádat o vydání stanoviska k záměru ve zjišťovacím řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a v takovém správním řízení bude řádně pokračovat,
3. do ….-ti měsíců ode dne nabytí vykonatelnosti souhlasného závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, případně od vykonatelnosti rozhodnutí, že toho není pro záměr budoucího kupujícího zapotřebí, požádat o vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu a v takovém správním řízení řádně pokračovat,
4. do ….-ti měsíců od nabytí vykonatelnosti územního rozhodnutí či územního souhlasu požádat o vydání stavebního povolení a v takovém správním řízení řádně pokračovat,
5. do ….-ti měsíců od nabytí vykonatelnosti stavebního povolení zahájit výstavbu záměru v souladu s tímto stavebním povolením; tato podmínka může být splněna pouze v případě, je-li ve výstavbě v době uzavření budoucí kupní smlouvy řádně pokračováno. Budoucí prodávající tímto uděluje budoucímu kupujícímu souhlas s umístěním a započetím takové stavby na předmětu převodu, a to po dobu od vykonatelnosti stavebního povolení záměru do doby převodu předmětu převodu na budoucího kupujícího.
6. Veškerá výše uvedená rozhodnutí, stanoviska, řízení a stavební práce budou mít tyto náležitosti:
7. budou se dotýkat veškeré budoucím kupujícím plánované výstavby na budoucím předmětu převodu,
8. budou v souladu s územním plánem,
9. budou mít kvalitativní parametry odpovídající platným právním a technickým normám,
10. budou obsahovat veřejnou páteřní dopravní infrastrukturu a její napojení na okolní komunikace, včetně těch plánovaných,
11. budou obsahovat veškeré inženýrské sítě nezbytné pro zabezpečení provozu souboru nemovitostí, které dle stavebního povolení bude mít budoucí kupující záměr vybudovat (dešťová kanalizace, splašková kanalizace, případně jednotná kanalizace, rozvody vody, elektřiny, případně rozvody plynu, aj.).
12. Splnění všech v tomto článku stanovených podmínek je nutné provádět a posuzovat v souladu s podmínkami nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ (příloha č. 1 této smlouvy) a nabídkou budoucího kupujícího jako uchazeče v tomto nabídkovém řízení (příloha č. 2 této smlouvy).
13. Budoucí kupní smlouva na budoucí předmět převodu může být uzavřena pouze v případě, že budou dále splněny všechny následující podmínky:
    1. budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu vykonatelné stavební povolení, kde bude stavebníkem budoucí kupující a které bude obsahově odpovídat v této smlouvě uvedeným náležitostem a veškerým podmínkám, zejména těm uvedeným v odst. (2) a (3) tohoto článku.
    2. budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu vykonatelné stavební povolení, kde bude stavebníkem budoucí kupující a které se bude týkat všech nově budovaných komunikací, u nichž bude pro získání územního rozhodnutí či územního souhlasu nutno uzavřít smlouvu se Statutárním městem Brnem, která se bude týkat všech komunikací, které se budoucí kupující zaváže vybudovat.
    3. budoucí kupující předloží budoucímu prodávajícímu konkrétní harmonogram výstavby záměru na předmětu převodu, který bude obsahovat alespoň údaje o předpokládaném datu zahájení a ukončení stavebních prací a datu kolaudace.
    4. budoucí kupující uhradí na účet budoucího prodávajícího zbývající část kupní ceny za budoucí předmět převodu po odpočítání kauce; tato částka se vypočte tak, že od celkové kupní ceny se odečte doposud nevyčerpaná část budoucím kupujícím složené kauce (původní výše dosahovala částky ve výši 3.000.000,- Kč) připravené k započtení na kupní cenu.

V.

Smluvní pokuta

1. Dostane-li se budoucí kupující do prodlení s povinností uzavřít budoucí kupní smlouvu ve sjednané době, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč (slovy šedesát tisíc korun českých).
2. Dostane-li se budoucí kupující z důvodů na své straně do prodlení s povinností dodržet harmonogram dle čl. IV. odst. (1) této smlouvy směřující k vykonatelnému stavebnímu povolení, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých).
3. Dostane-li se budoucí kupující do prodlení s povinností ke dni skončení této smlouvy budoucí předmět převodu předat zpět budoucímu prodávajícímu dle čl. VII. odst. (7) této smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu za každý den svého prodlení smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých).
4. Dostane-li se budoucí kupující do prodlení se splněním povinnosti zajistit ve lhůtě dle čl. III. odst. (11) této smlouvy splnění všech podmínek uvedených v čl. IV. této smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 3.000.000,- Kč (slovy tři miliony korun českých).
5. Smluvní pokuty jsou započitatelné vůči peněžitým závazkům souvisejících s touto smlouvou, zejména na budoucím kupujícím poskytnutou kauci. Dojde-li z důvodu zápočtu ke snížení výše kauce, je budoucí kupující povinen kauci do 30-ti dnů ode dne, kdy mu budoucí prodávající písemně oznámí provedení zápočtu, doplnit na její původní výši.
6. Ke smluvní pokutě bude vystavena samostatná faktura se lhůtou splatnosti 30 dnů.
7. Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny ani kompenzovány nároky na náhradu újmy.
8. Úhrada smluvní pokuty nezbavuje budoucího kupujícího povinnosti splnit svůj dluh zajištěný smluvní pokutou.
9. Smluvní pokutu je budoucí kupující povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu bez ohledu na to, zda kupující porušení povinnosti zavinil či nezavinil, nestanovuje-li tato smlouva výslovně jinak.
10. Podle tohoto článku této smlouvy se řídí všechny smluví pokutu této smlouvy.

**VI.**

**Znění budoucí kupní smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly na následujícím znění budoucí kupní smlouvy:

*Začátek budoucí kupní smlouvy*

***KUPNÍ SMLOUVA***

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

*Smluvní strany*

***Prodávající: Brněnské komunikace a.s.***

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

*IČO: 60733098*

*DIČ: CZ60733098*

*bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.*

*účet č.: 382286023/0300*

*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: ………..*

*(dále jen „****prodávající****“)*

*a*

***Kupující:******…………***

*se sídlem ………..*

*IČO: ………..*

*DIČ: ………..*

*bankovní spojení: ………..*

*účet č.: ………..*

*zapsán dne ………..*

***zastoupen*** *………..*

*ve věcech běžného plnění smlouvy:*

*………..*

*číslo smlouvy kupujícího: ………..*

*(dále jen „****kupující****“)*

#### **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****“).*

1. *Smluvní strany prohlašují, že tato kupní smlouva je uzavřena v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí kupní ze dne ………… , číslo smlouvy prodávajícího ……….. (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. Kopie smlouvy o smlouvě budoucí kupní je přílohou č. 1. této smlouvy.*
2. *Nemovitosti tvořící předmět převodu jsou dotčeny stavebním povolením pro stavbu ………… vydaným stavebním úřadem ………… dne …………. , č.j. …………. , které nabylo právní moci dne ………. a je vykonatelné od ………… (dále též jen „****stavební povolení záměru****“). Kopie stavebního povolení záměru je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2. Kupující se zavazuje postupovat při využívání pozemků tvořících předmět převodu dle stavebního povolení záměru.*
3. *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. Z tohoto důvodu smluvní strany sjednávají k předmětu převodu předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě, které mají jako věcná práva přispět k tomu, aby se výstavba záměru kupujícího zrealizovala tak, jak bylo původně plánováno.*
4. *Smluvní strany prohlašují, že touto smlouvou zřízené zátěže předmětu převodu, tj. předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě, považují za přiměřené a nutné prostředky k naplnění účelu této smlouvy, a proto považují zájem na zřízení těchto zátěží předmětu převodu za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.*

*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, a takovou již řádně zkolaudovanou stavbu záměru na předmětu převodu provozovat minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace.*
3. *Prodávající je povinen zavázat i každého budoucího nabyvatele předmětu převodu k povinnosti provozovat takovou stavbu záměru na předmětu převodu minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace. Smluvní strany sjednávají, že kupující je odpovědný za porušení této povinnosti i v případě jejího porušení ze strany budoucího nabyvatele.*

*Kupní cena*

1. *Smluvní strany se dohodly na* ***souhrnné kupní ceně*** *(bez rozdělení na dílčí kupní ceny)* ***za předmět převodu ve výši …………(min. 30 milionů)………… Kč*** *(slovy: …………….. 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 …….. , č. prodávajícího: ………….. .*

*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* ***Československé obchodní banky, a.s., číslo účtu: 382286023/0300****,* ***ještě před uzavřením******této kupní smlouvy****.* ***Smluvní strany prohlašují, že nabytím účinnosti této smlouvy je již celá kupní cenu uhrazena.***

*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,*
* *……… (všech dalších věcných břemen, které vzniknou od doby uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a která budou zátěží předmětu převodu) ………*

1. *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.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *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.*

*Zřízení předkupního práva*

1. *Smluvní strany si sjednávají* ***předkupní právo*** *ke všem nemovitým věcem či jejich částem, které dohromady tvoří předmět převodu, a kupující se zavazuje je nabídnout prodávajícímu ke koupi, pokud by je chtěl, a to i jednotlivě či po částech, převést třetí osobě (koupěchtivému). Pro případ převodu vlastnického práva ke kterékoliv nemovitosti tvořící předmět převodu či její části zřizuje kupující ve prospěch prodávajícího předkupní právo, a to jako právo věcné. Předkupní právo je sjednáno pro případ úplatného i bezúplatného převodu vlastnického práva.*
2. *V případě prodeje se co do kupní ceny odchylně od ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb. sjednává, že se kupující zavazuje nabídnout prodávajícímu tu kterou nemovitost či její část za cenu,* ***která se za jeden metr čtverečný vypočítá jako souhrnná kupní cena předmětu převodu podělená počtem 1.924 metrů čtverečních****. Kupující se zavazuje v souladu s ustanovením § 2084 a § 2145 zákona č. 89/2012 Sb. seznámit koupěchtivého o předkupním právu. Práva předkupníka (prodávajícího) a dlužníka (kupujícího a jeho případných právních nástupců) jsou upravena v ustanovení § 2140-2149 a navazujících ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb. Předkupní právo věcné vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Prodávající předkupní právo shora zřízené ke všem nemovitostem tvořící předmět převodu či jejich částem přijímá.*
3. *V případě převodu kterékoliv nemovitosti tvořící předmět převodu, či její části, kupujícím na třetí osobu, se kupující zavazuje, že před uzavřením smlouvy kupní uzavře trojstrannou dohodu mezi prodávajícím jakožto předkupníkem, kupujícím jakožto dlužníkem a koupěchtivým předmětné nemovitosti či její části, na základě které koupěchtivý přistoupí, jako dlužník zavázaný společně a nerozdílně s kupujícím, ke všem povinnostem a závazkům kupujícího z této smlouvy kupní a ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Pro případ porušení tohoto závazku se zavazuje kupující zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 6.000.000,- Kč (slovy šest milionů korun českých).*
4. *Účinnost tohoto ustanovení spočívající v závazku uzavřít trojstrannou dohodu v celém rozsahu zaniká ke dni zániku předkupního práva.*

*Zřízení výhrady zpětné koupě*

1. *Smluvní strany si sjednávají výhradu zpětné koupě ke všem nemovitým věcem či jejich částem, které dohromady tvoří předmět převodu. Výhrada zpětné koupě je sjednána jako věcné právo zatěžující předmět převodu. Výhrada zpětné koupě vzniká vkladem do katastru nemovitostí.*
2. *Kupujícímu vzniká povinnost převést na požádání předmět převodu prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu. Kupující je povinen nemovitosti tvořící předmět převodu zcela vyklidit a uvést do původního stavu a vyklizenou v původním stavu předat prodávajícímu ve lhůtě bez zbytečného odkladu od uplatnění výhrady zpětné koupě, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku. Dále se zavazuje bez zbytečného odkladu učinit všechna právní jednání potřebná k tomu, aby v katastru nemovitostí byl zapsán prodávající jako vlastník všech nemovitostí tvořících předmět převodu. Taktéž se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit zánik jakýchkoliv práv třetích osob, břemen a zatížení, která byla zřízena kupujícím či na jeho popud či v důsledku jeho jednání či opomenutí, která by předmět převodu jakkoli zatěžovala. V případě prodlení kupujícího s vyklizením předmětu převodu, s jeho uvedením do původního stavu, předáním prodávajícímu, jakýmkoliv jednáním potřebným k tomu, aby v katastru nemovitostí byl zapsán prodávající jako vlastník předmětu převodu či jakýmkoliv jednáním potřebným k zajištění zániku jakýchkoliv práv třetích osob, břemen a zatížení zatěžujících předmět převodu, zavazuje se kupující v každém jednotlivém případě zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení. Prodávající je povinen vrátit kupní cenu do tří měsíců ode dne, kdy mu bude vrácen předmět převodu v nezhoršeném stavu dle tohoto odstavce.*
3. *Kupujícímu nenáleží náhrada za úhradu nákladů na zlepšení předmětu převodu či na jeho zachování. V případě, že dojde ke zmaření vrácení předmětu převodu či zhoršení jeho stavu či jeho hodnoty, nahradí kupující prodávajícímu újmu, která na předmětu převodu vznikla.*
4. *Právo na zpětnou koupi je sjednáno jako nezcizitelné.*
5. ***Prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě pouze v případě****, bude-li jednání kupujícího ohledně realizace dostavby záměru* ***v zásadním rozporu s původní ideou nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“ nebo stavebním povolením záměru****, zejména bude-li zjevné, že:*

* *kupující koupil předmět převodu za účelem spekulativního jednání s cílem navýšení jeho cenové hladiny,*
* *vůbec nehodlá zahájit inženýrskou činnost směřující k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení či vlastní stavbu realizovat,*
* *nehodlá stavbu dokončit a zkolaudovat v přiměřené době od jejího zahájení,*
* *sice hodlá stavbu zrealizovat, avšak jinou stavbu než tu, pro kterou bylo vydáno stavební povolení záměru.*

1. *Ustanovení tohoto článku se přiměřeně použijí i v případě odstoupení od této kupní smlouvy; v takovém případě vyvolávají právní účinky i po takovém odstoupení.*

*Zákaz zcizení a zatížení*

1. *Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 1761 zákona č. 89/2012 Sb. zřizují k předmětu převodu* ***zákaz zcizení a zatížení****, a to jako právo věcné vznikající vkladem do katastru nemovitostí. Kupující po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení nesmí bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem převést vlastnické právo k předmětu převodu či jeho částem na jinou osobu, ať již úplatně, či bezúplatně, či předmět převodu či jeho část zatížit věcným právem.*
2. ***Prodávající je povinen udělit kupujícímu souhlas se zcizením či zatížením předmětu převodu,*** *bude-li to nezbytné z důvodu**dostavby záměru v souladu s původní ideou nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady – Hybešova“, nabídkou kupujícího učiněnou v tomto řízení a stavebním povolením záměru.*

*Společná ustanovení pro věcné zátěže předmětu převodu*

1. *Ustanovení tohoto článku se použijí pro všechny zátěže předmětu převodu, tj. jak pro předkupní právo, tak i pro zákaz zcizení a zatížení a výhradu zpětné koupě.*
2. *Všechny výše uvedená věcná práva zaniknou v celém rozsahu ke dni, kdy dojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu ke všem stavbám, pro které bylo vydáno stavební povolení záměru.*
3. *Na výzvu kupujícího je prodávající zavázán k součinnosti ve věci výmazu věcných práv uvedených v tomto článku z katastru nemovitostí, a to ve lhůtě do 90 dnů od doručení písemné výzvy kupujícího k potřebnému právnímu jednání.*

*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 včetně dalších touto smlouvou zřizovaných věcných práv 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 a všech dalších věcných práv 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* [*bkom@bkom.cz*](mailto:bkom@bkom.cz) *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 smluvním 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. Ohledně předkupního práva, zákazu zcizení a zatížení a výhrady zpětné koupě se ujednání tohoto článku této smlouvy použijí obdobně;* ***návrh na vklad všech práv dle této smlouvy*** *(vlastnických i věcných)* ***bude proveden společně na jednom formuláři****.*

*Daň z nabytí nemovitých věcí*

1. *Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující.*

*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.*

*Smluvní pokuta*

1. *Nepodaří-li se kupujícímu provést, dostavit a řádně zkolaudovat stavbu záměru do dne ……… , 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. *Za porušení povinnosti provozovat stavbu záměru po dobu minimálně deseti (10-ti) let je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každý den nesplnění této povinnosti.*
3. *Za porušení povinnosti zavázat každého budoucího nabyvatele předmětu převodu k povinnosti provozovat stavbu záměru na předmětu převodu minimálně po dobu deseti (10) let od kolaudace, je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy pět set tisíc korun českých).*
4. *Za porušení povinnosti budoucího nabyvatele předmětu převodu provozovat stavbu záměru po dobu minimálně deseti (10-ti) let od jeho kolaudace je kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) za každý den nesplnění této povinnosti.*
5. *Ke smluvní pokutě bude vystavena samostatná faktura se lhůtou splatnosti 30 dnů.*
6. *Úhradou smluvní pokuty nejsou dotčeny ani kompenzovány nároky na náhradu újmy.*
7. *Úhrada smluvní pokuty nezbavuje kupujícího povinnosti splnit svůj dluh zajištěný smluvní pokutou.*
8. *Smluvní pokutu je kupující povinen zaplatit prodávajícímu bez ohledu na to, zda kupující porušení povinnosti zavinil či nezavinil.*
9. *Podle tohoto článku této smlouvy se řídí všechny smluví pokutu této smlouvy.*

*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. *Nedílnou součástí této smlouvy jsou i její přílohy.*
14. *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.*

***Přílohy:***

*Příloha č. 1 – smlouva o smlouvě budoucí kupní č. …………… ze dne …………. (v kopii)*

*Příloha č. 2 - stavební povolení pro stavbu ……….. vydané dne …………. , č.j. …………… (v kopii)*

*V Brně dne: V …………… dne:*

*Za prodávajícího: Za kupujícího:*

|  |  |
| --- | --- |
| *……………………………………………* | *……………………………………………..* |
| *Ing. Petr Kratochvíl*  *předseda představenstva* |  |

|  |  |
| --- | --- |
| *……………………………………………..* |  |
| *Mgr. Filip Leder*  *místopředseda představenstva* |  |

*Konec budoucí kupní smlouvy*

VII.

Zřízení užívacího práva

1. Budoucí prodávající se na základě této smlouvy **zavazuje budoucímu kupujícímu přenechat budoucí předmět převodu k užívání** a budoucí kupující se zavazuje za to hradit budoucímu prodávajícímu odměnu.
2. Předání budoucího předmětu převodu bude provedeno bez jeho vyklizení ve stavu, ve kterém se budoucí předmět převodu nachází v době uzavření této smlouvy, a to do 30-ti dnů ode dne nabytí její účinnosti. O předání a převzetí budoucího předmětu převodu bude stranami sepsán písemný protokol, ve kterém případně dojde k odepsání stavů elektřiny, vody a plynu k datu předání předmětu převodu (zejména u stavby bez č. p./č.e., jenž je součástí pozemku p. č. 1333/2). Do předání předmětu převodu hradí veškeré náklady a služby spojené s jeho užíváním budoucí prodávající, ode dne předání budoucí kupující.
3. Užívací právo dle této smlouvy se zřizuje jako dočasné, a to do doby, než přejde vlastnické právo k budoucímu předmětu převodu na základě budoucí kupní smlouvy na budoucího kupujícího. V případě skončení této smlouvy užívací právo zaniká.
4. Budoucí kupující se zavazuje hradit budoucímu prodávajícímu za možnost užívání budoucího předmětu převodu **odměnu ve výši 60.000 Kč za rok bez DPH**, která bude hrazena pravidelnými měsíčními úhradami částek ve výši 5.000,- Kč na základě budoucím prodávajícím vystavovaných daňových dokladů – faktur se splatností 14 dní ode dne doručení faktury budoucímu kupujícímu.
5. Smluvní strany se dohodly, že odměna může být každý rok navýšena o koeficient obecné míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem.
6. Budoucí kupující se ve vztahu k budoucímu předmětu převodu zavazuje:

* jej udržovat jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě,
* na vlastní náklady vyřídit a udržovat v platnosti veškerá povolení pro jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
* užívat jej tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a dále, aby na něm nevznikly škody,
* veškeré jeho stavební či jiné úpravy provádět pouze s předchozím písemným souhlasem budoucího prodávajícího v souladu se stavebně technickými předpisy,
* hradit náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a provozem včetně jeho drobných oprav a běžné údržby,
* strpět jeho údržby a opravy či údržby a opravy sousedních nemovitých věcí ze strany budoucího prodávajícího a poskytnou mu v této oblasti potřebnou součinnost.
* nepřenechat jej do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu budoucího prodávajícího.

1. V případě, že dojde k zániku této smlouvy z jiného důvodu, než že bude uzavřena touto smlouvou předvídaná budoucí kupní smlouva, zavazuje se budoucí kupující ke dni skončení této smlouvy budoucí předmět převodu předat budoucímu prodávajícímu. Budoucí předmět převodu musí být předáván jako řádně vyklizený a uvedený do původního stavu.
2. Bude-li budoucí kupující v prodlení s plněním povinností podle tohoto odstavce, je budoucí prodávající oprávněn zaslat budoucímu kupujícímu výzvu k vyklizení a uvedení budoucího předmětu převodu do původního stavu s lhůtou k plnění v délce jednoho měsíce ode dne, kdy tato výzva budoucímu kupujícímu dojde. Nebude-li této výzvě vyhověno, může budoucí prodávající provést na náklady budoucího kupujícího vyklizení budoucího předmětu převodu, jakož i jeho případnou dekontaminaci včetně jeho uvedení do původního stavu, což bere budoucí kupující v potaz a výslovně s tím souhlasí.

VIII.

Odstoupení od smlouvy

1. Pro účely odstoupení od smlouvy se za podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 2002 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, považuje zejména, nikoli však výlučně:

* úpadek budoucího kupujícího nebo budoucího prodávajícího ve smyslu § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů,
* případ, kdy budoucí kupující nedodrží harmonogram dle čl. IV. odst. (1) této smlouvy,
* případ, kdy budoucí kupující poruší alespoň jednu podmínku z čl. IV. této smlouvy,
* případ, kdy bude zjevné, že budoucí kupující není schopen splnit všechny podmínky čl. IV. této smlouvy,
* případ, kdy se budoucí kupující dostane do prodlení s povinností uzavřít ve sjednané lhůtě budoucí kupní smlouvu,
* případ, kdy vyjde najevo, že čestná prohlášení budoucího kupujícího učiněná v jeho nabídce do nabídkového řízení jsou nepravdivá,
* případ, kdy se budoucí kupující dostane do prodlení s povinností ve sjednané lhůtě doplnit sníženou výši kauce na původní výši.

1. Dojde-li k výše uvedenému porušení smlouvy, je příslušná smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit. Budoucí prodávající může od této smlouvy odstoupit po celou dobu trvání podstatného porušení této smlouvy. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem dodání oznámení o odstoupení druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. na její poslední známou adresu.

IX.

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 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 budoucí 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. Budoucí kupující bere na vědomí, že budoucí prodávající si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

**X.**

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Ustanovení § 607 zákona č. 89/2012 Sb. se na lhůty podle této smlouvy nepoužije.
3. Budoucí kupující není oprávněn převést svá práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu.
4. Práva i povinnosti ze smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran. Obě strany jsou povinny informovat se navzájem o takových změnách.
5. 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.
6. Smluvní strany se zavazují si poskytovat součinnost k naplnění účelu této smlouvy.
7. 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.
8. 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.
9. Budoucí kupující na sebe v souladu s ust. § 1765 odst. (2) zák. 89/2012 Sb. bere nebezpečí změny okolností.
10. Ustanovení § 2051 zákona č. 89/2012 Sb. o snížení smluvní pokuty soudem se na smluvní pokuty podle této smlouvy nepoužije.
11. Budoucí prodávající uděluje budoucímu kupujícímu touto smlouvu plnou moc k zastupování budoucího prodávajícího jakožto vlastníka předmětu budoucího prodeje k jednání s fyzickými i právnickými osobami, orgány státní správy a samosprávy za účelem získání podkladů, dokladů a stanovisek pro potřeby vydání EIA, územního rozhodnutí a stavebního povolení, a to pouze v rozsahu záměru realizovaném na předmětu budoucího prodeje, který bude v souladu s nabídkou předloženou v nabídkovém řízení.
12. Budoucí kupující uděluje v souladu s ustanovením § 2358 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, budoucímu prodávajícímu časově neomezené a neodvolatelné oprávnění k výkonu práv projekt budoucího kupujícího z nabídkového řízení užít v rozsahu stanoveném touto smlouvou, podmínkami nabídkového řízení a zákonem č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména k prezentaci, užití a zpřístupnění dalším osobám, to vše bez nároku budoucího kupujícího na jakékoliv finanční protiplnění. Budoucí prodávající není povinen v tomto odstavci uvedené oprávnění využít. Budoucí prodávající může projekt budoucího kupujícího využívat jakýmkoliv způsobem, zejména pro potřeby marketingu, prezentace projektů na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob, v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči, k pořízení jiných rozmnoženin a napodobenin, a to trvale nebo dočasně jakýmikoliv prostředky a v jakékoliv formě. Vše v tomto odstavci uvedené platí úměrně i pro případ, že projekt budoucího kupujícího bude vytvořen pro budoucího kupujícího třetí osobou; v takovém případě je budoucí kupující povinen zajistit souhlas příslušného autora (vykonavatele autorských práv) s poskytnutí všech v tomto odstavci uvedených oprávnění budoucímu prodávajícímu za podmínek stanovených v této smlouvě a podmínkách nabídkového řízení.
13. 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.
14. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
15. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření.
16. 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 budoucí prodávající.
17. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, kdy každá strana obdrží po dvou.
18. Nedílnou součástí této smlouvy jsou i její přílohy.
19. 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.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 - Podmínky nabídkového řízení „Revitalizace území Nové sady - Hybešova“

Příloha č. 2 - Nabídka budoucího kupujícího ze dne ………..

Příloha č. 3 – Znalecký posudek č. 7227-331/2019 ze dne 19. 11. 2019, zpracovaným znaleckým ústavem Stavexis s.r.o.

V Brně dne: V …………….. dne:

Za budoucího prodávajícího: Za budoucího kupujícího:

|  |  |
| --- | --- |
| …………………………………………… | …………………………………………….. |
| Ing. Petr Kratochvíl  předseda představenstva |  |

|  |  |
| --- | --- |
| …………………………………………….. |  |
| Mgr. Filip Leder  místopředseda představenstva |  |