



Z7/28. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 16.5. 2017

108

**Název:**

**Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 1501 na pozemcích p.č. 2045/2 a p.č. 2045/9,  
k.ú. Řečkovice,**

**Obsah:**

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka společnosti, Arcona Capital Central European Properties, a.s., doručená po doplnění dne 17.3.2017, na využití předkupního práva včetně kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu
- Mapové podklady

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo města Brna  
bere na vědomí**

- nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., doručenou po doplnění dne 17.3.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ke stavbě č.p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč,-, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

**nesouhlasí**

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč,-, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**RMB na své R7/114. schůzi, konané dne 2.5.2017, projednala a doporučila ZMB  
nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

Zpracoval:  
Majetkový odbor

Předkládá:  
Rada města Brna

1/28

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., ze dne 17.3.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.p. 1501, zůsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 17.3.2017 nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties a.s., na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.p. 1501, zůsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s.

Uvedenou budovu nabízí spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s. za kupní cenu ve výši 17.857.660,91 Kč,-, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu. Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1.1.2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ).

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba č.p.1501, způsob využití občanská vybavenost, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 2045/2, v k.ú. Řečkovice a na pozemku ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s, p.č. 2045/9, k.ú. Řečkovice, je situována při ulici Kolaříkova a Měřičkova. Jedná se o starší budovu občanské vybavenosti, která je postavena na pozemku p.č. 2045/2 o výměře 1128 m<sup>2</sup> (ve vlastnictví SmB) a p.č. 2045/9 o výměře 94 m<sup>2</sup> (ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s).

K nabízené nemovitosti vážnou následující omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní ve výši 1.300.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 1.700.000.000,- Kč pro Raiffeisenbank, a.s. ze smlouvy ze dne 22.10.2008
- věcné břemeno dle odst. 1.2 smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 21.10.2008 pro Českou telekomunikační infrastrukturu a.s.

Součástí nabídky spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., která se nevztahuje k předkupnímu právu, je vedlejší pozemek p.č. 2045/1, orná půda o výměře 299 m<sup>2</sup>, k.ú. Řečkovice, který je ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s. Spolu

s tímto pozemkem jsou všechny uvedené nemovitosti předmětem kupní smlouvy uzavřené mezi spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s a koupěchtivým za souhrnnou kupní cenu v celkové výši 18.032.000,- Kč. Na základě požadavku MO MMB o vyčíslení samostatné kupní ceny budovy č.p. 1501, k.ú. Řečkovice, která se týká projednání nabídky předkupního práva, sdělila písemně spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s. ve svém dopise ze dne 16.3.2017, že kupní cena alokovaná k budově je ve výši 17.857.660,91 Kč.

Vlastník, spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., využívá stavbu ke komerčním účelům, a to formou pronájmu prostor v budově. V předmětné budově jsou hlavními nájemci Česká pošta,s.p., Česká telekomunikační infrastruktura.a.s. a SAZKA a.s.

Správu pozemku p.č. 2045/2, k.ú. Řečkovice, vykonává Odbor správy majetku MMB.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek z převážné části součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost, veřejná správa; malá část pozemku zasahuje i do stabilizované funkční plochy čistého bydlení.

Dle platného ÚPmB není pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou nebo opatřením. Jedná se o stabilizované území, kde se nepředpokládá změna funkčního využití. Z hlediska územně plánovacího využití předkupního práva ke stavbě na uvedeném pozemku není nutné.

Porada primátora dne 3.4.2017 vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1501, zůsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., doručené dne 17.3.2017, a doporučila předkupní právo nevyužít.

#### **Cena:**

Nabídková cena činí celkem 18.350.000,- Kč (budova 17.857.660,91 Kč, pozemek p.č. 2045/1-374.578,596 Kč, pozemek p.č. 2045/9-117.760,4913 Kč – dle doloženého podkladu spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s.).

Podle výpisu, kupní smlouvy a fotodokumentace se jedná o starší budovu občanské vybavenosti, která je postavená na pozemku p.č. 2045/2 o výměře 1128 m<sup>2</sup> (ve vlastnictví SmB) a na pozemku p.č. 2045/9 o výměře 99 m<sup>2</sup> (ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s.).

Obvyklou cenu i věcnou hodnotu nabízených nemovitostí (nákladovou cenu dle oceňovací vyhlášky) z dostupných podkladů nelze stanovit.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že nabídkovou cenu v rámci předkupního práva nelze bez znaleckého posudku jednoznačně posoudit.

#### **Závěr:**

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu, s ohledem na stanovisko OÚPR MMB, který využití předkupního práva z územně plánovacího hlediska nedoporučuje.

Materiál byl předložen Komisi majetkové dne 24.4.2017, na jejím zasedání R7/KM/53.

**Komise majetková RMB dne 24.4.2017, na svém zasedání R7/KM/53, nedoporučila využít předkupního práva.**

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a.s., doručenou po doplnění dne 17.3.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ke stavbě č.p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s. za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč-, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

2. doporučila RMB a ZMB

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p.č. 2045/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.128 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p.č. 2045/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k.ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a.s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

Hlasování: 10 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

**Usnesení bylo přijato.**

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannov	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
-------------------	------------	-------------------	--------------------	---------------	-----------------	---------	------------	-------------	------------	------------

**RMB na své R7/114. schůzi, konané dne 2.5.2017, přijala následující usnesení:**

*Bylo hlasováno bez rozpravy.*

1.RMB vzala na vědomí nabídku společnosti Arcona Capital Central European Properties, a. s., doručenou po doplnění dne 17. 3. 2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p. č. 2045/2 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.128 m<sup>2</sup>, v k. ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p. č. 2045/9 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k. ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a. s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

2.RMB doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č. p. 1501, způsob využití obč. vyb., stojící na pozemcích p. č. 2045/2 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.128 m<sup>2</sup>, v k. ú. Řečkovice, ve vlastnictví statutárního města Brna, a p. č. 2045/9 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m<sup>2</sup>, v k. ú. Řečkovice, ve vlastnictví spol. Arcona Capital Central European Properties, a. s., za kupní cenu vztahující se k budově ve výši 17.857.660,91 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o vázaném účtu.

**Schváleno jednomyslně 11 členy.**

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolačný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

### Stanoviska dotčených orgánů:

#### Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 13.3.2017 - dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek z převážné části součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost, veřejná správa; malá část pozemku zasahuje i do stabilizované funkční plochy čistého bydlení.

Dle platného ÚPmB není pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou nebo opatřením. Jedná se o stabilizované území, kde se nepředpokládá změna funkčního využití.

**Z hlediska územně plánovacího využití předkupního práva ke stavbě na uvedeném pozemku není nutné.**

#### MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Zastupitelstvo městské části Brno – Řečkovice a Mokrá Hora na svém zasedání dne 20.4.2017:

- **nesouhlasilo** s využitím předkupního práva ke stavbě č. p. 1501, občanské vybavenosti, stojící na pozemcích p. č. 2045/2 a 2045/9 v k. ú. Řečkovice za kupní cenu 18.032.000,- Kč a za dalších podmínek uvedených v kupní smlouvě sjednané dne 1. 3. 2017 mezi společností Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, IČ 24727873, a společností Fiala Invest s.r.o., se sídlem U památníku 130/26, 635 00 Brno, IČ 03875601, **za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu městské části,**
- **souhlasilo** s využitím předkupního práva ke stavbě č. p. 1501, občanské vybavenosti, stojící na pozemcích p. č. 2045/2 a 2045/9 v k. ú. Řečkovice za kupní cenu 18.032.000,- Kč a za dalších podmínek uvedených v kupní smlouvě sjednané dne 1. 3. 2017 mezi společností Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, IČ 24727873, a společností Fiala Invest s.r.o., se sídlem U památníku 130/26, 635 00 Brno, IČ 03875601, **za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu statutárního města Brna,**
- souhlasilo se svěřením stavby č. p. 1501, občanské vybavenosti, stojící na pozemcích p. č. 2045/2 a 2045/9 v k. ú. Řečkovice do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, pokud vlastnické právo k objektu nabude statutární město Brno.

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0123433/2017

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es65559e23 Doručeno: 17.03.2017



ARCONA CAPITAL

Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00.

Magistrát města Brna  
majetkový odbor  
Malinovského náměstí 3, Brno

Sp.zn. 6300/MO/MMB/101577/2017  
Čj. MMB/117458/2017

V Praze dne 16. březen 2017

Vážení,

Dne 14.3.2017 jsme obdrželi reakci na přípis ze dne 1.3.2017 ve věci žádosti o vyjádření k uplatnění předkupního práva k budově č.p. 1501 situované m.j. na pozemku p.č. 2045/2 v k.ú. Řečkovice, který je ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „Budova“).

Předmětem prodeje je Budova a pozemky p.č. 2045/1 a p.č. 2045/9 v k.ú. Řečkovice s tím, že kupní cena je v kupní smlouvě ze dne 1.3.2017 stanovena jako souhrnná kupní cena za všechny prodávané nemovitosti včetně Budovy.

Na základě Vaší žádosti Vám tímto zasíláme požadované vyjádření k výši kupní ceny Budovy, k níž se vztahuje předkupní právo. Kupní cena alokovaná k Budově je ve výši **17.857.660,91,- Kč**. Pro přehlednost uvádíme kompletní rozložení kupní ceny.

název majetku	podíl (%)	kupní cena (Kč)
BUDOVA Čp/Če: 1501	97,3169532	17.857.660,91
POZEMEK p.č. 2045/1 Řečkovice	2,041300251	374.578,596
POZEMEK p.č. 2045/9 Řečkovice	0,641746547	117.760,4913
celkem	100 %	18.350.000

Doufáme, že toto vyjádření bude dostačující pro předložení nabídky na využití předkupního práva k Budově orgánům města Brna k projednání.

Předem děkujeme za Vaše vyjádření.  
S pozdravem,

\_\_\_\_\_  
Ing. Zbyněk Laube  
člen představenstva

\_\_\_\_\_  
Guy St John Barker  
předseda představenstva

Arcona Capital Central European Properties, a.s  
Politických vězňů 912/10  
110 00 Praha 1  
Česká Republika

Tel: 00420 284 086 400

IČ: 247 27 873  
DIČ:CZ247 27 873

[www.arconacapital.com](http://www.arconacapital.com)

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp.zn. B 16436

3/17

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0101577/2017

listy: 1 přílohy:

druh: smlouva



mmb1es65555060 Doručeno: 02.03.2017



ARCONA CAPITAL

Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00.

Magistrát města Brna  
majetkový odbor  
Malinovského náměstí 3, Brno

<b>MAGISTRÁT MĚSTA BRNA</b>	
podatelna	17
Došlo dne	- 2 -03- 2017
Č.j. MM:	.....
Pril.:	.....

V Praze dne 1. březen 2017

Vážení,

Společnost Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, IČO: 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16436 (dale jen "Společnost") vlastní mimo jiné stavbu č.p. 1501, obč. vyb. stojící na parcele parc. č. 2045/2 a 2045/9 (LV 10001) (dále jen „Budova“), zapsanou ve prospěch Společnosti v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 3241, pro obec Brno, část obce Brno město, k. ú. Řečkovice.

Budova se nachází na pozemku č. 2045/2, který vlastní Statutární města Brno (dále jen „Předkupník“).

Společnost tímto předkládá Předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva k Budově v souladu s ustanovením § 2143 a § 2147 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podmínky prodeje jsou obsaženy v příložené kupní smlouvě uzavřené se společností Fiala Invest s.r.o., se sídlem U památníku 130/26, Brno 635 00, IČO: 03875601, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 87202.

V souladu s ustanovením § 3056 občanského zákoníku, které zakládá Předkupníkovi předkupní právo k Budově, Vás tímto žádáme o vyjádření k uplatnění předkupního práva, resp. zaslání potvrzení, že Předkupník nebude uplatňovat své předkupní právo a souhlasí s prodejem Budovy na níže uvedenou adresu:

Arcona Capital Czech Republic s.r.o.  
k rukám Evy Krškové  
Politických vězňů 912/10  
110 00 Praha 1

Předem děkujeme za Vaše vyjádření.  
S pozdravem,

\_\_\_\_\_  
Ing. Zbyněk Laube  
člen představenstva

\_\_\_\_\_  
Guy St John Barker  
předseda představenstva

Příloha: Kupní smlouva s rozvazovací podmínkou

Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Politických vězňů 912/10  
110 00 Praha 1  
Česká Republika

Tel: 00420 284 086 400

IČ: 247 27 873  
DIČ: CZ247 27 873

[www.arconacapital.com](http://www.arconacapital.com)

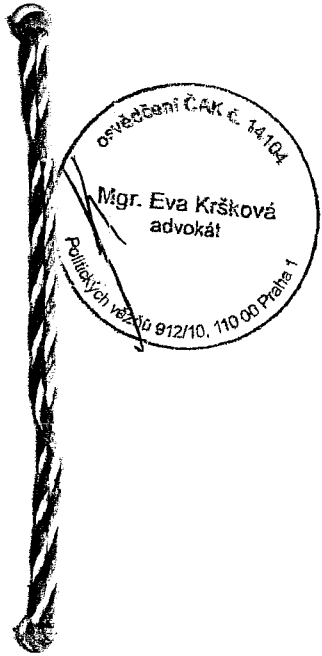
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp.zn. B 16436



Arcona Capital Central European Properties, a.s.

a

Fiala Invest s.r.o.



KUPNÍ SMLOUVA



ARCONA CAPITAL

2/32



Společnost

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00

IČO: 247 27 873

DIČ: CZ 247 27 873

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16436

(kopie výpisu z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 1 Kupní smlouvy)

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Společnost

**Fiala Invest s.r.o.**

se sídlem U památníku 130/26, Brno 635 00

IČO: 03875601

DIČ CZ 03875601

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 87202

(kopie výpisu z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 2 Kupní smlouvy)

(dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující dále společně vždy jen "**Smluvní strany**").

Smluvní strany na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s obecně závaznými právními předpisy uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto

**kupní smlouvu**  
(dále jen „**Kupní smlouva**“)

**I.**

**Preambule**

1. Prodávající je mj. výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:
  - a. stavby č.p. 1501, obč. vyb. stojící na parcele parc. č. 2045/2 a 2045/9 (LV 10001) (dále jen „**Budova**“);
  - b. pozemku parc.č. 2045/1; a
  - c. pozemku parc. č. 2045/9

vše zapsané ve prospěch Prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 3241, pro obec Brno, část obce Brno město, k. ú. Řečkovice (dále jen „**LV**“), přičemž kopie LV tvoří přílohu č. 3 této Kupní smlouvy (dále společně jako „**Nemovitosti**“).

2. Pozemek parc. č. 2045/2, na kterém stojí stavba, je zapsán ve prospěch Statutárního města Brno (dále jen „**Předkupník**“) na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

**II.**

**Předmět Kupní smlouvy**

3. Prodávající prodává Nemovitosti, vč. jejich součástí a příslušenství, Kupujícímu, a Kupující Nemovitosti, vč. jejich součástí a příslušenství, od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví, to vše za podmínek stanovených touto Kupní smlouvou.

### III. Prohlášení Smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou ke dni uzavření této Kupní smlouvy žádné dluhy, věcná břemena a zástavní práva vyjma Věcného břemena a Zástavního práva specifikovaného níže.
2. Prodávající Kupujícímu prohlašuje, že ve vztahu k Nemovitostem, resp. jejím částem, vstoupil do právních vztahů s třetími osobami, na základě kterých jsou tyto třetí osoby oprávněny užívat Nemovitosti, resp. její části, přičemž seznam a identifikace takových smluv je uvedena v příloze č. 4 této Kupní smlouvy (dále jen „**Uživací smlouvy**“).
3. Prodávající prohlašuje a Kupující bere na vědomí, že na Nemovitostech váznou a tudíž jsou v části C LV ke dni uzavření této Kupní smlouvy k tíži Nemovitostí zapsaná zástavní práva smluvní zřízená na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 22.10.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2008, vklad práva povolen pod sp. zn. V-19275/2008-702 a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 9.4.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 12.4.2010, vklad práva povolen pod sp. zn. V-6244/2010-702, a to ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78 (dále jen „**Zástavní věřitel**“) (dále jen „**Zástavní práva**“).
4. Prodávající prohlašuje a Kupující bere na vědomí, že na Nemovitostech vázne, a tudíž je na LV v části C ke dni uzavření této Smlouvy zapsáno věcné břemeno užívání za účelem provozu, údržby a oprav komunikační infrastruktury, zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 21.10.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2008, vklad práva povolen pod sp. zn. V – 19462/2008-702 (dále a výše jen jako „**Věcné břemeno**“).
5. Smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do dvou (2) pracovních dní od uzavření této Smlouvy smlouvu o vázaném účtu ve znění, které tvoří přílohu č. 6 této Kupní smlouvy, kterou se Zástavní věřitel (dále též jako „**Správce**“) zaváže přijmout a spravovat částku ve výši Kupní ceny, a to za podmínek sjednaných smlouvou o vázaném účtu (dále jen „**Smlouva o vázaném účtu**“) na bankovním účtu, jehož specifikace bude obsažena ve Smlouvě o vázaném účtu (dále jen „**Vázaný účet**“). K zajištění podpisu Správce na Smlouvě o vázaném účtu se zavazuje Prodávající.
6. V souladu se Smlouvou o vázaném účtu je Zástavní věřitel povinen vystavit prohlášení o vzdání se Zástavních práv, kterým se Zástavní věřitel vzdá Zástavních práv váznoucích na Nemovitostech (dále jen „**Prohlášení**“) bez zbytečného odkladu po té, co mu bude předložen originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:
  - a. vlastníkem Nemovitosti je Kupující nebo osoba, na kterou bylo Kupujícím převedeno nebo z Kupujícího přešlo vlastnické právo k Nemovitostem;
  - b. v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma (i) Věcného břemena, (ii) Zástavních práv, (iii) Zástavního práva Úvěřující banky (jak je tento pojem definován níže v čl. IV. odst. 6 této Kupní smlouvy) a (iv) případných omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
  - c. předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), poznámkou omezující vlastnické právo Kupujícího ke kterékoli z Nemovitostí či poznámkou spornosti, vyjma event. zápisů provedených v důsledku právních jednání Kupujícího nebo z důvodů ležících výlučně na straně Kupujícího; pro vyloučení pochybností platí, že poznámky související výlučně s obnovou katastrálního operátu se nepovažují za omezující vlastnické právo Kupujícího k Nemovitostem;
7. Kupující prohlašuje, že:
  - a) je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou, existující a vykonávající svou obchodní činnost v souladu s právními předpisy České republiky, má neomezenou způsobilost k právům a právnímu jednání, zejména k uzavření této Kupní smlouvy, učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření této Kupní smlouvy a k plnění všech závazků z ní vyplývajících a získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných

- orgánů nebo třetích osob k uzavření této Kupní smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících a tato schválení a povolení jsou platná a účinná v plném rozsahu;
- b) osoba podepisující jménem Kupujícího je oprávněna Kupujícího zastupovat a zavazovat jej, a to v rozsahu, jakým tak činí podpisem této Kupní smlouvy;
  - c) není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, resp. nebylo zahájeno insolvenční řízení, a není mu známa existence závazků, jejichž důsledkem by mohlo být nařízení exekuce či zahájení insolvenčního řízení na jeho majetek.
  - d) mu je znám právní i skutečný stav Nemovitosti, že si je prohlédl a že je kupuje ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této Kupní smlouvy;
  - e) si je vědom skutečnosti že Budova je částečně umístěna na pozemku Předkupníka a Předkupník má ke dni uzavření této Smlouvy předkupní právo k Budově;
  - f) si nevymáhá žádné určité vlastnosti Nemovitosti;
  - g) se seznámil s Uživacími smlouvami dle přílohy č. 4 této Kupní smlouvy, jakož i se smlouvou, kterou bylo zřízeno Věcné břemeno;
  - h) se seznámil s veškerými dokumenty a informacemi, které mu byly předloženy Prodávajícím a jejichž seznam je uveden v příloze č. 4 této Kupní smlouvy,
  - i) předložené dokumenty a informace považuje za dostatečné k tomu, aby tuto Kupní smlouvu i veškeré smlouvy s ní související uzavřel a plnil závazky v těchto smlouvách dohodnuté;
  - j) při nabídce a sjednávání Kupní ceny vzal Kupující v úvahu všechny informace a dokumenty, které mu nebo jeho poradcům byly poskytnuty a tyto informace jsou zohledněny v Kupní ceně; a
  - k) v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašuje, že není politicky exponovaná osoba, že je skutečným majitelem finančních prostředků, kterými bude financovat Kupní cenu a že tyto finanční prostředky nepochází z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.
8. Prodávající prohlašuje, že:
- a) je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou, existující a vykonávající svou obchodní činnost v souladu s právními předpisy České republiky, má neomezenou způsobilost k právním a právnímu jednání, zejména k uzavření této Kupní smlouvy, učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření této Kupní smlouvy a k plnění všech závazků z ní vyplývajících a získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů nebo třetích osob k uzavření této Kupní smlouvy a k plnění závazků z ní vyplývajících a tato schválení a povolení jsou platná a účinná v plném rozsahu;
  - b) osoba podepisující jménem Prodávajícího je oprávněna Prodávajícího zastupovat a zavazovat jej, a to v rozsahu, jakým tak činí podpisem této Kupní smlouvy;
  - c) není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs, resp. nebylo zahájeno insolvenční řízení a není mu známa existence závazků, jejichž důsledkem by mohlo být nařízení exekuce či zahájení insolvenčního řízení na jeho majetek.
9. Smluvní strany prohlašují, že mají veškerou nezbytnou pravomoc a oprávnění k uzavření této Kupní smlouvy, k plnění závazků dle této Kupní smlouvy a k naplnění transakcí předpokládaných touto Kupní smlouvou.
10. Prodávající předal Kupujícímu průkaz energetické náročnosti budov vyhotovený v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění ke dni uzavření této Kupní smlouvy, což Kupující podpisem této Kupní smlouvy potvrzuje.

#### IV.

#### Kupní cena a způsob úhrady Kupní ceny

1. Dle vzájemné dohody Smluvních stran činí kupní cena za Nemovitosti, resp. nemovitosti popsané v článku I. odst. 1 této Smlouvy, celkem **výši 18.032.000,- Kč (slovy: osmnáct milionů třicet dva tisíc korun českých)** (dále jen „Kupní cena“).
2. Kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu ve prospěch Vázaného účtu takto:

- a) Část Kupní ceny ve výši 1.840.000,- Kč (slovy jeden milion osm set čtyřicet tisíc korun českých) nejpozději **do pěti (5) pracovních dní** od podpisu této Smlouvy; a
- b) Část Kupní ceny ve výši 5.792.000,- Kč (slovy pět milionů sedm set devadesát dva tisíc korun českých) nejpozději **do pěti (5) pracovních dní** od dne doručení vyjádření Předkupníka, že nevyužívá svého předkupního práva k Budově nebo po marném uplynutí lhůty k využití předkupního práva, resp. po uplynutí tří (3) měsíční lhůty od podání návrhu na využití předkupního práva;
- c) Část kupní ceny ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) nejpozději **do pěti (5) pracovních dní** od dne složení druhé části kupní ceny dle článku IV. odst. 2 písm. b) této Smlouvy a podání Návrhu.
3. Kupující se zavazuje nejpozději v den následující po dni zadání příkazu informovat Prodávajícího a Správce o tom, že poukázal částku ve výši Kupní ceny ve prospěch Vázaného účtu, resp. jakoukoli její část, přičemž Smluvní strany sjednávají, že připsání částky ve výši Kupní ceny ve prospěch Vázaného účtu je odkládací podmínkou převodu vlastnického práva k Nemovitosti dle této Kupní smlouvy ve smyslu ust. § 548 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) (dále jen „**Odkládací podmínka**“). Smluvní strany ve smyslu, ve lhůtě a za podmínek sjednaných Smlouvou o vázaném účtu, obdrží od Správce oznámení, jímž Správce Smluvním stranám oznámí, že částka Kupní ceny byla připsána v plné výši na Vázaný účet a datum připsání částky ve výši Kupní ceny na Vázaný účet (dále jen „**Oznámení správce vázaného účtu**“).
4. Smlouva o vázaném účtu bude obsahovat i následující neodvolatelné příkazy pro uvolnění Kupní ceny z Vázaného účtu:
- a) Správce uvolní z Vázaného účtu první část Kupní ceny ve výši 8.000.000,- Kč (slovy osm milionů korun českých) ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č. účtu vedeného Správcem (dále jen „**Účet Prodávajícího**“), a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Správci doručen:
- (i) originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:
- a. vlastníkem Nemovitostí je Kupující nebo osoba, na kterou bylo Kupujícím převedeno nebo z Kupujícího přešlo vlastnické právo k Nemovitostem;
- b. v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma (i) Věcného břemene, (ii) Zástavních práv, (iii) Zástavního práva Úvěřující banky a (iv) případných omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
- c. předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), vyjma event. řízení zahájených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
- (ii) originál nebo úředně ověřená kopie této Kupní smlouvy;
- b) Správce uvolní z Vázaného účtu druhou část Kupní ceny ve výši 10.032.000,- Kč (slovy deset milionů třicet dva tisíc korun českých) ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č. účtu vedeného Správcem (dále jen „**Účet Prodávajícího**“), a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Správci doručen:
- (i) originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:
- a. vlastníkem Nemovitostí je Kupující nebo osoba, na kterou bylo Kupujícím převedeno nebo z Kupujícího přešlo vlastnické právo k Nemovitostem;
- b. v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma (i) Věcného břemene, (ii) Zástavního práva Úvěřující banky a (iii) případných omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
- c. předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), vyjma event. řízení zahájených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;

- c) za předpokladu, že nebude ve prospěch Vázaného účtu připsána částka Kupní cena v souladu s článkem IV. odst. 2 této Smlouvy, a zároveň Správce obdrží od Prodávajícího originál prohlášení o odstoupení (jak je tento pojem definován touto Kupní smlouvou a Smlouvou o vázaném účtu), potom Správce do pěti (5) pracovních dnů od předložení originálu prohlášení o odstoupení Prodávajícím převede celou částku, která se bude nacházet na Vázaném účtu, na účet Kupujícího č. \_\_\_\_\_ vedený u Československé obchodní banky, a.s. (dále jen „**Účet Kupujícího**“);
- d) za předpokladu, že kterákoli ze Smluvních stran předloží Správci vyjádření Předkupníka, že Předkupník využívá svého předkupního práva k Budově, potom Správce do pěti (5) pracovních dnů od předložení originálu vyjádření Předkupníka převede Kupní cenu, resp. část Kupní ceny, která se bude nacházet na Vázaném účtu, na Účet Kupujícího;
- e) za předpokladu, že:
  - (i) bude Správci předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí, po té, co si Smluvní strany poskytly součinnost v souladu s touto Smlouvou; anebo
  - (ii) do 31.7.2017 nebudou Správci doručeny dokumenty
    - a. uvedené v čl. IV. odst. 4 písm. a) a b) výše; nebo
    - b. uvedené v bodě c) tohoto článku výše;
 anebo
  - (iii) Správce obdrží prohlášení Prodávajícího a/nebo Kupujícího, že odstoupil od Kupní smlouvy;

potom Správce převede peněžní prostředky až do celkové výše Kupní ceny ve prospěch (i) účtu určeného Úvěřující bankou (jak je tento pojem definován níže) a následně (ii) částku ve výši zůstatku Vázaného účtu po provedení převodu na účet dle bodu (i) na Účet Kupujícího;

- 5. Pro případ jakýchkoli rozporů mezi ustanoveními této Kupní smlouvy a Smlouvy o vázaném účtu ohledně (i) výplaty Kupní ceny, resp. jakékoli její části, z Vázaného účtu, (ii) vystavení Prohlášení a (iii) vystavení Oznámení správce vázaného účtu, mají přednost ustanovení Smlouvy o vázaném účtu.
- 6. Kupující prohlašuje, že bude část Kupní ceny ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) hradit Prodávajícímu z úvěru sjednaného u České spořitelny, a.s. IČ 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000 (dále jen „**Úvěřující banka**“) (dále jen „**Úvěrová smlouva**“), přičemž bude-li pro čerpání úvěru nutné jeho zajištění zástavou na Nemovitostech, pak v této souvislosti Smluvní strany sjednaly následující:
  - a) Prodávající, jako zástavce, se zavazuje uzavřít s Úvěřující bankou, jako zástavní věřitelem zástavní smlouvu, kterou Prodávající zřídí zástavní právo k Nemovitostem ve prospěch Úvěřující banky k zajištění pohledávky Úvěřující banky za Kupujícím z titulu úvěru poskytnutého Kupujícím na úhradu části Kupní ceny ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) s příslušenstvím v souladu s úvěrovou smlouvou (dále jen „**Zástavní právo Úvěřující banky**“), a to (i) ve znění, které bude Prodávající akceptovat, a (ii) bezodkladně poté, co bude Prodávajícímu doručena úvěrová smlouva uzavřená mezi Kupujícím jako dlužníkem, a Úvěřující bankou, jako věřitelem, s obsahem odpovídajícím dohodám Smluvních stran obsažených v Kupní smlouvě a Smlouvě o vázaném účtu (dále jen „**Zástavní smlouva**“);
  - b) Prodávající se zavazuje podepsat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu Zástavního práva Úvěřující banky do příslušného katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh**“), a zajistit jeho podání příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad Zástavního práva Úvěřující banky nebude na příslušný katastr nemovitostí podán dříve než v den následující po dni, kdy bude Kupujícím uhrazena první a druhá část Kupní ceny ve výši 8.000.000,- Kč (slovy osm milionů korun českých) na Vázaný účet.;
  - c) Kupující bere na vědomí, že Zástavní právo Úvěřující banky bude zřízeno jako druhé pořadí za Zástavním právem;

d) v případě, že Prodávajícimu, vzniknou v souvislosti se Zástavní smlouvou, kterou se zřizuje Zástavní právo Úvěřující banky nebo v souvislosti se Zástavním právem Úvěřující banky jakékoli náklady (včetně, avšak nikoli pouze, nákladů spojených se vkladem Zástavního práva Úvěřující banky do katastru nemovitostí a nákladů spojených s realizací tohoto Zástavního práva Úvěřující banky), je Kupující povinen tyto prokazatelné a účelně vynaložené náklady Prodávajícimu, na výzvu a ve lhůtě Prodávajícím stanovené, nahradit. Kupující prohlašuje, že plně odškodní Prodávajícího a členy jeho statutárního orgánu, zaměstnance nebo zmocněnce za jakoukoli prokazatelnou škodu, kterou mohou Prodávající, členové jejího statutárního orgánu, jeho zaměstnanci nebo zmocněnci utrpět v důsledku výkonu práv a povinností, vykonávaných s péčí řádného hospodáře podle Zástavní smlouvy, kterou se zřizuje Zástavní právo Úvěřující banky. Tento závazek Kupujícího skončí nejpozději v okamžiku zápisu vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem do příslušného katastru nemovitostí, a neřídí se ustanovením § 2890 Občanského zákoníku.

7. Kupující se zavazuje plnit řádně a včas všechny povinnosti, které mu vyplývají z Úvěrové smlouvy, a současně se zavazuje zajistit, že Úvěřující banka nevykoná Zástavní právo Úvěřující banky alespoň do doby, než bude proveden vklad práva vlastnického dle této Kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího. Pro případ, že tato Kupní smlouva zanikne jinak, než splněním, zavazuje se Kupující splatit všechny pohledávky z titulu Úvěrové smlouvy a zajistit zánik Zástavního práva Úvěřující banky a výmaz Zástavního práva Úvěřující banky z katastru nemovitostí, a to vše nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne zániku této Kupní smlouvy. Kupující se zavazuje, že bude-li z Vázaného účtu plněno v souladu s čl. IV. odst. 4. písm. (e) výše ve prospěch účtu pro splacení, který bude určen Úvěřující bankou pak prostředky poskytnuté z Vázaného účtu ve prospěch Účtu pro splacení použije výhradně pro účely splacení veškerých pohledávek Úvěřující banky za Kupujícími z titulu Úvěrové smlouvy tak, aby pohledávky Úvěřující banky zajištěné Zástavním právem Úvěřující banky zanikly, resp. aby Zástavní právo Úvěřující banky zaniklo a z příslušného katastru nemovitostí bylo vymazáno, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne zániku této Kupní smlouvy.

## V.

### Komunikační vedení

1. Uživací smlouva nazvaná v příloze č. 4 této Kupní smlouvy jako Smlouva o umístění komunikačního vedení, Areál identifikační č. BM0551, uzavřená mezi Prodávajícím, jako povinným, a právním předchůdcem společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ 04084063, se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3 (společnosti Telefónica Czech Republic, a.s., IČ: 601 93 336, se sídlem Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ: 140 22) (dále jen „**CETIN**“), jako oprávněným, je v této Kupní smlouvě nazývána jen jako „**Smlouva o komunikačním vedení v Budově**“. Oznámení společnosti CETIN o přechodu smluvního vztahu tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.
2. Kupující v souladu s ustanovením článku 5 Smlouvy o komunikačním vedení v Budově prohlašuje, že bez výhrad vstupuje ke dni účinnosti převodu vlastnického práva k Nemovitostem dle této Kupní smlouvy do práv a povinností Prodávajícího ze Smlouvy o komunikačním vedení v Budově, a to v rozsahu sjednaném Smlouvou o komunikačním vedení v Budově.
3. Kupující se zavazuje na výzvu společnosti CETIN uzavřít s CETIN smlouvu, která bude v podstatných ohledech odpovídat Smlouvě o komunikačním vedení v Budově.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy může případně existovat nad rámec komunikačního vedení popsaného Smlouvou o komunikačním vedení v Budově i jiné komunikační vedení, o kterém Prodávající s přihlédnutím k jeho odborné péči nevěděl. Případným zjištěním takového ke dni uzavření této Smlouvy neznámého komunikačního vedení nevzniká Kupujícímu nárok na náhradu vzniklé škody, slevy z Kupní ceny či jiného podobného plnění vůči Prodávajícimu, avšak pouze za předpokladu, že existence takového komunikačního vedení nebude nijak smluvně upravena v době před nabytím vlastnického práva Kupujícího k Budově, což bude zaručovat Kupujícímu možnost domáhat se odstranění takového vedení, popř. jeho zpoplatnění.

**VI.**  
**Předkupní právo**

1. Prodávající se zavazuje, že do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Kupní smlouvy v souladu s ustanovením §2140 a násl. Občanského zákoníku nabídne Překupníkovi Budovu ke koupi.
2. Smluvní strany se v souladu s §2145 Občanského zákoníku dohodly, že, v případě, že Předkupník využije svého předkupního práva, tato Smlouva se od počátku ruší, a to bez jakéhokoliv dalšího projevu vůle s tím, že zanikají práva a povinnosti dle této Smlouvy, zejména pak zaniká povinnost Kupujícího uhradit Kupní cenu. Žádná ze Smluvních stran nemá v takovém případě nárok na úhradu jakýchkoli nákladů, které vynaložila v souvislosti s přípravou a uzavření smluvní dokumentace ani jiných nákladů či škod.

**VII.**  
**Předání držby**

1. Prodávající se zavazuje protokolárně předat Kupujícímu Nemovitosti do deseti (10) pracovních dnů po dni, ve kterém příslušný katastrální úřad povolí vklad práva vlastnického dle této Kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího (dále jen „**Předání držby**“) a Kupující se zavazuje v této lhůtě Nemovitosti od Prodávajícího převzít. Nesplní-li Prodávající svůj závazek dle předchozí věty, resp. nesplní-li Kupující svou povinnost Nemovitosti převzít, považuje se za den Předání držby desátý (10.) pracovní den po dni, ve kterém příslušný katastrální úřad povolí vklad práva vlastnického dle této Kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího. Prodávající se dále zavazuje předat Kupujícímu Uživací smlouvy a veškeré doklady týkající se Nemovitostí, kterými Prodávající disponuje, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne Předání držby (dále jen „**Předání dokumentů**“). Kupující prohlašuje, že Předáním dokumentů mu Prodávající předal veškeré doklady týkající se Nemovitostí, které Kupující požaduje s tím, že Kupující se výslovně vzdává práva na předání jakékoli další dokumentace nad rámec dokumentace předané mu Prodávajícím dle tohoto ustanovení Kupní smlouvy, jakož i případných nároků, které s nepředáním dokumentace jsou, či mohou být, spojeny, nepožádá-li Kupující Prodávajícího o doplnění dokumentace do třiceti (30) dnů ode dne Předání dokumentů o dokument, který má Prodávající k dispozici.
2. O Předání držby a o Předání dokumentů budou mezi Smluvními stranami sepsány předávací protokoly, podepsané oběma Smluvními stranami.
3. Dnem Předání držby přechází na Kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí.
4. Smluvní strany sjednávají, že Kupujícímu přináleží právo brát užítky z Nemovitostí ode Dne právních účinků vkladu, jak je tento pojem definován dále, zejména pak Kupujícímu náleží v souladu s Uživacími smlouvami výnosy z nájmu a jiných plnění, jakož i zálohy placené nájemci na služby spojené s nájmem, resp. jiným plněním, stejně jako event. kauce složené uživateli z titulu Uživacích smluv (dále jen „**Kauce**“), resp. plnění poskytnutá z titulu Věcného břemene (dále jen „**Výnosy**“), stejně jako náklady spojené s Nemovitostmi, zejména náklady na dodávku médií (dále jen „**Náklady**“). Prodávající se zavazuje provést vyúčtování Nákladů a Výnosů nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne Předání držby, přičemž Smluvní strany souhlasí s tím, aby se pohledávky Smluvních stran z titulu nároku na úhradu Výnosů, resp. Nákladů, vzájemně započely, a to i částečně. Pokud z důvodu na straně dodavatelů médií nebude možné provést vyúčtování Nákladů ve výše uvedené lhůtě, je Prodávající povinen provést vyúčtování Výnosů a Nákladů do třiceti (30) dnů ode dne, kdy na základě podkladů dodaných Prodávajícímu dodavateli médií bude Prodávající schopen provést vyúčtování Nákladů; pro tento případ se Smluvní strany dohodly, že vyúčtování Výnosů může být Prodávajícím provedeno současně s vyúčtováním Nákladů.

**VIII.**  
**Smluvní pokuta, náhrada nákladů**

1. Pro případ, že Kupující nesplní svou povinnost složit částku ve výši Kupní ceny v souladu s článkem IV. odst. 2 této Smlouvy, je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu (i) smluvní

pokutu ve výši 200.000,- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých) a zároveň (ii) veškeré prokazatelně vzniklé náklady, které Prodávající účelně vynaložil v souvislosti s prodejem Nemovitostí dle této Smlouvy, zejména pak náklady na právní zastoupení a náklady spojené s uzavřením Smlouvy o vázaném účtu a jeho vedením.

2. Pro případ, že Kupující poruší jakoukoli jinou povinnost, než je uvedena v předchozím odstavci, vyplývající mu z této Kupní smlouvy, je Kupující povinen na výzvu Prodávajícího uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1% z Kupní ceny za každý, byť i započatý den prodlení se splněním takovéto povinnosti.
3. Pro případ, že Prodávající poruší jakoukoli povinnost vyplývající mu z této Kupní smlouvy, je Prodávající povinen na výzvu Kupujícího uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 0,1% z Kupní ceny za každý, byť i započatý den prodlení se splněním takovéto povinnosti.
4. Nárok na úhradu smluvní pokuty nemá vliv na nárok Smluvních stran požadovat náhradu škody.

#### IX. Ostatní ujednání

1. Tato Kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Tato Kupní smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, vyjma ustanovení o převodu vlastnického práva k Nemovitosti, která nabývají účinnosti dnem splnění Odkládací podmínky.
2. V případě, že nebude Odkládací podmínka splněna nejpozději do sto dvacet (120) dnů od uzavření této Kupní smlouvy, je Prodávající oprávněn od této Kupní smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením o odstoupení doručeným Kupujícímu. Tato Kupní smlouva zaniká s účinky ex tunc, vyjma vztahů odpovědnostních a sankčních, doručením oznámení o odstoupení od této Kupní smlouvy Kupujícímu.
3. Smluvní strany se zavazují podepsat spolu s touto Kupní smlouvou rovněž návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu se zavazuje obstarat Prodávající nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém Prodávající obdrží Oznámení správce vázaného účtu. Den, ve kterém Prodávající podá návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu je v této Kupní smlouvě nazýván jako „**Den právních účinků vkladu**“. Smluvní strany sjednávají, že přílohou návrhu na vklad bude mj. Oznámení správce vázaného účtu, jímž se prokazuje splnění Odkládací podmínky.
4. Vlastnické právo k Nemovitostem přechází na Kupujícího na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva, a to s právními účinky ke Dni právních účinků vkladu, tj. zpětně ke dni podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího dle této Kupní smlouvy navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se Smluvní strany zavazují učinit rovněž společné podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd. Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva vlastnického dle této Kupní smlouvy zamítne nebo toto řízení zastaví, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se Smluvní strany k odstranění výlučně jen těch vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu zamítl, včetně případného uzavření smlouvy o zásadně stejném předmětu a za zásadně stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto Kupní smlouvu nahradí a současně se zavazují přijmout taková opatření, aby Smlouva o vázaném účtu splnila svůj účel i v případě uzavření takovéto nové smlouvy.
5. Náklady Vázaného účtu se zavazují nést Kupující a Prodávající rovným dílem.
6. Správní poplatek spojený s řízením zahájeným Návrhem na vklad se zavazuje nést Prodávající.



7. Doručením dle této Kupní smlouvy se rozumí doručení písemné listiny osobně, poštou nebo kurýrem na adresy uvedené Smluvními stranami v této smlouvě nebo dodatečně písemně sdělené. Pokud nebyl adresát při doručení zásilky poštou zastížen, účinky doručení nastávají dnem jejího uložení na poště, i když se o doručování této zásilky adresát nedozvěděl nebo dnem vrácení takové zásilky zpět odeslateli. V případě, že adresát zásilku převzít odmítne, účinky jejího doručení nastávají dnem, ve kterém k odmítnutí převzetí zásilky došlo.
8. Kupující se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí v souladu s ustanoveními zákonného opatření Senátu upravující daň z nabytí nemovitých věcí č. 254/2016 Sb.

#### **X.**

##### **Vyloučení některých ustanovení Občanského zákoníku**

1. Smluvní strany se dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci následujících ustanovení Občanského zákoníku na právní vztahy založené touto Kupní smlouvou: § 558 odst. 2 (druhá věta), § 1726 (druhá věta), § 1740 (3), § 1748, § 1888 (2), § 1899, § 1912, § 1936, § 1978 (2), § 1980, § 1995 (2), § 2099 až § 2117 a § 2895 Občanského zákoníku.

#### **XI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. S výjimkou případů, kdy tato Kupní smlouva stanoví jinak, uhradí každá Smluvní strana své vlastní náklady v souvislosti se sjednáním, přípravou, uzavřením, podpisem a plněním této Kupní smlouvy a jakýchkoliv dokumentů, které s ní souvisejí a jsou uzavřeny v souvislosti s touto Kupní smlouvou.
2. Tato Kupní smlouva, včetně jejích úvodních ustanovení a jakýchkoli dalších dokumentů v písemné podobě, které se výslovně týkají této Kupní smlouvy, představuje úplnou dohodu a shodu vůle Smluvních stran ohledně otázek řešených touto Kupní smlouvou a jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody, ujednání nebo úmluvy Smluvních stran ohledně těchto otázek, jsou touto Kupní smlouvou nahrazeny.
3. Žádná ze Smluvních stran nemá právo postoupit práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Kupní smlouvy na jakoukoli jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, není-li v této Kupní smlouvě stanoveno jinak.
4. Jakékoli spory ohledně nebo v souvislosti s touto Kupní smlouvou nebo právních úkonů v ní předpokládaných se Smluvní strany nejprve pokusí vyřešit smírně. Pokud smírného řešení nebude dosaženo ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy jedna Smluvní strana požádala o urovnání sporu, bude tento spor postoupen k vyřešení příslušnému soudu v České republice.
5. Tato Kupní smlouva byla sepsána v pěti (5) vyhotoveních v jazyce českém, z nichž Prodávající, Kupující a Správce obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží Úvěřující banka a jedno (1) vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy Smluvních stran, které se po uzavření Kupní smlouvy předají Prodávajícímu, bude tvořit přílohu návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
6. Pokud v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů jsou nebo by se stala některá ujednání této Kupní smlouvy neplatnými nebo neúčinnými, budou tato ustanovení uvedena do souladu s právními normami a Smluvní strany prohlašují, že Kupní smlouva je ve zbývajících ustanoveních platná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze.
7. Tuto Kupní smlouvu je možné změnit pouze písemnou formou a po souhlasu obou Smluvních stran, ve formě vzestupně číslovaných dodatků k této Kupní smlouvě.
8. Smluvní strany se dohodly, že tato Kupní smlouva se bude řídit právem České republiky a je uzavřena v souladu s ustanoveními Občanského zákoníku.

9. Nedílnou součástí této Kupní smlouvy jsou následující přílohy:

- (1) Výpis z obchodního rejstříku Prodávajícího (kopie)
- (2) Výpis z obchodního rejstříku Kupujícího (kopie)
- (3) Kopie LV
- (4) Seznam Uživacích smluv  
Seznam dokumentů předaných Prodávajícím Kupujícímu před podpisem Smlouvy
- (5) Smlouva o vázaném účtu
- (6) Oznámení o přechodu smluvního vztahu společnosti CETIN

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Kupní smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu porozuměly, že nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují níže své podpisy.

11. Tato Kupní smlouva včetně veškerých příloh tvoří úplné ujednání Smluvních stran ohledně předmětu Kupní smlouvy a zcela nahrazuje veškerá předchozí ujednání, ať již ústní nebo písemná mezi Smluvními stranami ohledně téhož.

**Prodávající:**

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

V Praze dne 1.3.2017

\_\_\_\_\_  
Ing. Zbyněk Laube  
člen představenstva

\_\_\_\_\_  
Guy St John Barker  
předseda představenstva

**Kupující:**

Fiala Invest s.r.o

V Praze dne 1.3.2017

\_\_\_\_\_  
Jméno: Andréa Fiala  
Funkce: jednatel

**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU  
NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 011395/480/2017/C.

Já, níže podepsaná **Mgr. Eva Kršková**, advokát, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 14104, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 5 vyhotoveních podepsal pan **Guy St John Barker**, nar. 28. 10. 1959, bytem: Černošice, Zdeňka Lhoty 469, jehož totožnost jsem zjistila z Potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky č. VA 033623 vydaného ICP Praha - venkov.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 1/3/2017



Běžné číslo ověřovací knihy: QI 801-805/2017

Ověřuji, že: -----

bytem

jehož (jejíž) totožnost byl(a) prokázána platným úředním  
průkazem, tuto listinu přede mnou, notářkou,  
dnešního dne, vlastnoručně podepsal(a). -----

V Praze dne: 1.3.2017

Notář provedením legalizace neodpovídá za obsah listiny.

Milena Bláhová  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou  
JUDr. Sylvou Kotrbovou



## SMLOUVA O VÁZANÉM ÚČTU

(dále jen „Smlouva“)

**Raiffeisenbank a.s.**, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČO: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „Správce“)

a

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**, se sídlem 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 110 00, IČO: 247 27 873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436 (dále jen „Prodávající“)

a

**Fiala Invest s.r.o.**, se sídlem U památníku 130/26, Brno 635 00, IČO: 038 75 601, DIČ: CZ 03875601 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 87202 (dále jen „Kupující“)

### PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (a) Prodávající a Kupující uzavřeli dne 1.3.2017 kupní smlouvu ohledně Nemovitostí, jak je tento pojem definován níže, (dále jen „Kupní smlouva“), kterou Prodávající převede na Kupujícího vlastnické právo k
- stavbě č.p. 1501, obč. vyb, stojící na parcele parc. č. 2045/2 a č. 2045/9 (LV 10001) (dále jen „Budova“);
  - pozemku parc. č. 2045/1; a
  - pozemku parc. č. 2045/9

to vše zapsané ve prospěch Prodávajícího v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Řečkovice na LV č. 3241, pro obec Brno, k. ú. Řečkovice (nemovitosti uvedené výše pod bodem (a) a (c) jsou dále pro účely této Smlouvy společně označovány jako „Nemovitosti“);

- (b) podle Kupní smlouvy činí kupní cena za Nemovitosti **18.032.000,- Kč** (slovy: osmnáct milionů třicet dva tisíc korun českých) (dále jen jako „Kupní cena“);
- (c) Prodávající a Kupující se dohodli, že Kupní cena (dále jako „Skládaná částka“) má být hrazena prostřednictvím Vázaného účtu (jak je tento pojem definován níže);
- (d) mezi Správcem a právním předchůdcem Prodávajícího, společností DELTATEL, s.r.o., IČ 27880362, byla dne 12.9.2008 uzavřena smlouva o úvěru, ve znění pozdějších dodatků (dále též jako „Smlouva o úvěru“);
- (e) mezi Správcem a právním předchůdcem Prodávajícího, společností DELTATEL, s.r.o., IČ 27880362, byla (i) dne 22.10.2008 za účelem zajištění pohledávek Správce za Prodávajícím ze Smlouvy o úvěru uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem (dále jen „Zástavní smlouva I“), na základě které bylo do katastru nemovitostí vloženo zástavní právo k Nemovitostem první v pořadí, vklad práva povolen pod č.j. V-19275/2008-702 s právními účinky vkladu ke dni 23.10.2008 (dále jen „Zástavní právo I“) a (ii) dne 9.4.2010 za účelem zajištění pohledávek Správce za Prodávajícím ze Smlouvy o úvěru uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem (dále jen „Zástavní smlouva II“), na základě které bylo do katastru nemovitostí vloženo zástavní právo k Nemovitostem první v pořadí vklad práva povolen pod č.j. V-6244/2010-702 s právními účinky vkladu ke dni 12.4.2010 právní účinky vkladu práva ke dni 12.4.2010, vklad práva povolen pod sp. zn. V-6244/2010-702,

(dále jen Zástavní smlouva I a Zástavní smlouva II společně jako „Zástavní práva“)

(dále jen Zástavní právo I a Zástavní právo II společně jako „Zástavní práva“)

- (f) Správce obdržel před podpisem této Smlouvy originál podepsané Kupní smlouvy;
- (g) Kupující v Kupní smlouvě a této Smlouvě prohlašuje, že bude část Skládané částky ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) hradit Prodávajícímu z úvěru sjednaného u společnosti Česká spořitelna, a.s. IČ 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000 „**Úvěrující banka**“);
- (h) dne 28.2.2017 Kupující, jako dlužník, uzavřel s Úvěrující bankou, jako věřitelem, úvěrovou smlouvu, jejímž předmětem je závazek Úvěrující banky poskytnout Kupujícímu peněžní prostředky ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) a to výlučně za účelem úhrady části Kupní ceny (dále jen „**Smlouva o úvěru 2**“);
- (i) za účelem poskytnutí úvěru Úvěrující bankou na základě Smlouvy o úvěru 2 zřídí Prodávající zástavní právo ve prospěch Úvěrující banky k zajištění jejich pohledávek výlučně z titulu Smlouvy o úvěru 2 (dále jen „**Zástavní právo Úvěrující banky**“);

se smluvní strany dohodly na následujícím:

## 1. DEFINICE

- 1.1 V této Smlouvě bude výrazům s velkým písmenem definovaným a užívaným v této Smlouvě pro účely interpretace přiřkládán význam daný jim touto Smlouvou, pokud z jejího textu výslovně nevyplývá jinak.
- 1.2 Přílohy této Smlouvy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.3 Odkaz na článek, na odstavec nebo na přílohu znamená odkaz na článek, na odstavec nebo přílohu této Smlouvy.

## 2. VÁZANÝ ÚČET

- 2.1 Správce se zavazuje od účinnosti této Smlouvy zřídit pro Prodávajícího účet v CZK číslo jen „**Vázaný účet**“). Prodávající bude dále ve vztahu k Vázanému účtu označován jako „**Majitel účtu**“. Vztah mezi Správcem a Majitelem účtu upravený v tomto odstavci 2.1. Smlouvy je dále označován též jen jako „**Smlouva o účtu**“. Nedílnou součástí Smlouvy o účtu jsou Produktové podmínky k vedení účtů a vkladů, Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisenbank a.s. (dále jen „**VOP**“) a Technické podmínky. Majitel účtu podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se seznámil s uvedenými podmínkami, porozuměl jim a že s nimi souhlasí v plném rozsahu. Správce a Majitel účtu společně prohlašují, že Správce Majiteli účtu v dostatečném předstihu před uzavřením této Smlouvy poskytl brožuru „Co byste měli vědět o platebním styku“ obsahující zejména informace podle § 80 až 85 Zákona o platebním styku. Majitel účtu prohlašuje, že se s informacemi v brožuře podle předchozí věty seznámil a považuje je za určité a srozumitelné. Majitel účtu dále prohlašuje, že se seznámil s obsahem informačního přehledu o systému pojištění pohledávek z vkladů a jeho písemné vyhotovení obdržel. Pro vyloučení pochybností platí, že jiní účastníci Smlouvy než Majitel účtu se jejím uzavřením nestávají majiteli účtu.
- 2.2 Podmínky pro spravování peněžních prostředků na účtu specifikovaném výše v odstavci 2.1 a dále podmínky pro výplatu peněžních prostředků z tohoto účtu se po dobu účinnosti této Smlouvy budou řídit výhradně podmínkami v této Smlouvě dohodnutými a tento účet bude po celou dobu účinnosti této Smlouvy označován jako „**Vázaný účet**“. Prostředky uložené na Vázaném účtu nebudou úročeny. Za vedení Vázaného účtu nebudou Správcem účtovány jakékoliv poplatky s výjimkou Odměny (jak tento pojem definován níže).
- 2.3 Vázaný účet slouží výhradně pro účely stanovené v této Smlouvě. K Vázanému účtu Majitel účt nepředkládá podpisový vzor. Dispoziční právo k peněžním prostředkům uloženým na Vázaném účt přísluší pouze Správci, který je povinen řídit se podmínkami uvedenými v této Smlouvě.
- 2.4 Správce provede jakoukoli platbu z Vázaného účtu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny podmínky k provedení takové platby (výplaty nebo uvolnění peněžních prostředků z Vázaného účt které jsou sjednány v této Smlouvě.
- 2.5 Správce provede jakoukoli platbu z Vázaného účtu pouze za předpokladu, že mu byla v soul s touto Smlouvou uhrazena Odměna (jak je tento pojem definován níže).
- 2.6 Výpisy ohledně pohybu zůstatku finančních prostředků na Vázaném účtu budou zasílány na ad Smluvních stran.

### 3. PLATBY NA VÁZANÝ ÚČET

3.1 Kupující se zavazuje převést Skládanou částku ve prospěch Vázaného účtu třemi (3) samostatnými převody tak, aby Skládaná částka byla na Vázaném účtu připsána v plné výši nejpozději do **30.5.2017** od uzavření této kupní smlouvy s tím, že

3.1.1. Část Kupní ceny ve výši 1.840.000,- Kč (slovy jeden milion osm set čtyřicet tisíc korun českých) nejpozději do pěti (5) pracovních dní od podpisu Kupní smlouvy (dále jen „**Převod 1**“); a

3.1.2. Část Kupní ceny ve výši 5.792.000,- Kč (slovy pět milionů sedm set devadesát dva tisíc korun českých) nejpozději do pěti (5) pracovních dní od dne doručení vyjádření Statutárního města Brna, vlastníka pozemku parc. č. 2045/2, (dále jen „**Předkupník**“) že nevyužívá svého předkupního práva k Budově nebo po marném uplynutí lhůty k využití předkupního práva, resp. po uplynutí tří (3) měsíční lhůty od podání návrhu na využití předkupního práva (dále jen „**Převod 2**“);

3.1.3. Část Kupní ceny ve výši 10.400.000,- Kč (slovy deset milionů čtyři sta tisíc korun českých) nejpozději do pěti (5) pracovních dní od dne složení druhé části kupní ceny dle článku 3.1.2 a podání návrhu na vklad Zástavního práva Úvěrující banky (dále jen „**Převod 3**“).

Prodávající a Kupující sjednávají, že připsáním Skládané částky ve prospěch Vázaného účtu se považuje Kupní cena za uhrazenou.

3.2 Za předpokladu, že Správce obdrží nejpozději v den následující po dni zadání příkazu k Převodu 3 avízo, že finanční prostředky ve výši Převodu 3 byly odeslány ve prospěch Vázaného účtu, potom Správce, ne později než třetí (3.) pracovní den následující poté, kdy dojde k připsání Skládané částky na Vázaný účet, vystaví písemné potvrzení, že **Skládaná částka byla připsána na Vázaný účet** (dále též jen „**Potvrzení Správce**“) (vzor Potvrzení Správce tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy) a tentýž den odešle Potvrzení Správce e-mailem (pokud níže uvedený adresát v této Smlouvě svou e-mailovou adresu uvedl) a zároveň doporučenou poštou:

3.2.1. Prodávajícímu; a

3.2.2. Kupujícímu.

Za předpokladu, že Správce neobdrží nejpozději v den následující po dni zadání příkazu k Převodu 3 avízo, že finanční prostředky ve výši Převodu 3 byly odeslány ve prospěch Vázaného účtu, potom Správce vystaví Potvrzení Správce nejpozději do 5 pracovních dnů to však jen za předpokladu, že byla Skládaná částka připsána na Vázaný účet v plné výši v souladu s touto Smlouvou.

3.3 Kupující a Prodávající zajistí, aby byly nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy za účelem úhrady Odměny (jak je tento pojem definován níže) na účet Správce č. .... peněžní prostředky ve výši Odměny.

3.4 Správce nemá povinnost zkoumat právní důvod plateb prováděných ve prospěch Vázaného účtu, nicméně, jakékoli platby přijaté na Vázaný účet bude Správce spravovat (tj. přijímat je na Vázaný účet a odepisovat je z Vázaného účtu) v souladu s ustanoveními této Smlouvy a za podmínek v ní uvedených.

### 4. ODMĚNA

Prodávající a Kupující jsou povinni uhradit Správci za jeho služby poskytované v souvislosti s touto Smlouvou odměnu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) (dále jen „**Odměna**“). Odměna je splatná způsobem a ve lhůtě uvedené v odstavci 3.3 této Smlouvy.

### 5. VYPLÁCENÍ PROSTŘEDKŮ Z VÁZANÉHO ÚČTU

5.1 Správce vyplatí peněžní prostředky až do výše zůstatku na Vázaném účtu, a to výlučně za podmínek uvedených níže v tomto článku 5. Splnění všech podmínek pro výplatu příslušné částky z Vázaného účtu nahrazuje standardní platební příkaz vyžadovaný a používaný Správcem.

5.2 Výplata peněžních prostředků z Vázaného účtu v hotovosti není přípustná.

5.3 Správce uvolní z Vázaného účtu první část Kupní ceny ve výši **8.000.000,- Kč** (slovy osm milionů korun českých) ve prospěch bankovního Účtu Prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Správci doručen:

5.3.1. originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:

- (i) v jehož části A bude jakožto vlastník Nemovitostí uveden Kupující nebo osoba, na kterou bylo Kupujícím převedeno nebo z Kupujícího přešlo vlastnické právo k Nemovitostem a tato skutečnost byla Správci doložena; a zároveň
- (ii) v jehož části B budou uvedeny všechny Nemovitosti;
- (iii) v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma následujících omezení
  - a. Věcného břemene (jak je definováno v Kupní smlouvě),
  - b. Zástavních práv,
  - c. Zástavního práva Úvěrující banky a
  - d. případná omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího (dále „**Den právních účinků vkladu**“) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
- (iv) předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), vyjma event. řízení zahájených po Dni právních účinků vkladu z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;

5.3.2. originál nebo úředně ověřená kopie Kupní smlouvy;

5.4 Správce uvolní z Vázaného účtu druhou část Kupní ceny ve výši **10.032.000,- Kč** (slovy deset milionů třicet dva tisíc korun českých) ve prospěch bankovního Účtu Prodávajícího, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude Správci doručen:

5.4.1. originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:

- (i) v jehož části A bude jakožto vlastník Nemovitostí uveden Kupující nebo osoba, na kterou bylo Kupujícím převedeno nebo z Kupujícího přešlo vlastnické právo k Nemovitostem a tato skutečnost byla Správci doložena; a zároveň
- (ii) v jehož části B budou uvedeny všechny Nemovitosti;
- (iii) v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma následujících omezení
  - a. Věcného břemene,
  - b. Zástavního práva Úvěrující banky
  - c. případných omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
- (iv) předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), vyjma event. řízení zahájených po Dni právních účinků vkladu z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;

(den, ve kterém budou Správci předloženy dokumenty dle článku 5.3.1 a 5.3.2. a 5.4.1 výše též jen „**Den nároku**“).

5.5 Za předpokladu že:

- 5.5.1. do sto dvacet (120) dní od uzavření Kupní smlouvy nebude ve prospěch Vázaného účtu připsána plná částka Kupní ceny (Převod 1, Převod 2 a Převod 3) a zároveň Správce obdrží od Prodávajícího originál Prohlášení o odstoupení (jak je tento pojem definován níže), poton Správce do pěti (5) pracovních dnů od předložení originálu Prohlášení o odstoupení Prodávajícím převede celou částku, která se bude na Vázaném účtu nacházet, na účet určen Kupujícím a Úvěrující bankou (dále jen „**Účet pro splacení**“)

- 5.5.2. za předpokladu, že kterákoli ze Smluvních stran předloží Správci vyjádření Předkupníka, že Předkupník využívá svého předkupního práva k Budově, potom Správce do pěti (5) pracovních dnů od předložení originálu vyjádření Předkupníka převede Kupní cenu, resp. část Kupní ceny, která se bude nacházet na Vázaném účtu, na Účet pro splacení; Pro odstranění pochybností berou smluvní strany na vědomí, že Správce bude postupovat dle tohoto odstavce Smlouvy výhradně, pokud již nevystavil Prohlášení o vzdání se zástavního práva dle odstavce 7.15. Smlouvy.
- 5.5.3. bude Správci předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí, potom Správce převede na Účet pro splacení peněžní prostředky ve výši součtu Skládané částky z Vázaného účtu, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude takové pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do příslušného katastru nemovitostí Správci předloženo.
- 5.6 Správce převede Skládanou částku, případně sníženou o platbu dle odstavce 5.3 a 5.4 výše, pokud byla tato platba dle odstavce 5.3 a 5.4 výše provedena, z Vázaného účtu do pěti (5) pracovních dnů po dni, kdy bude Správci, ve formě a s obsahem pro něho přijatelným, předloženo souhlasné prohlášení Prodávajícího a Kupujícího, jehož vzor tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Souhlasné prohlášení**“), kde všechny podpisy na Souhlasném prohlášení budou úředně ověřeny, a to (i) v jedné nebo více částkách a (ii) na jeden nebo více účtů, jak bude blíže určeno Kupujícím a Prodávajícím v Souhlasném prohlášení, vždy však v celkové souhrnné výši odpovídající Skládané částce, případně snížené o platbu dle odstavce 5.3 a 5.4 výše, pokud byla tato platba dle odstavce 5.3 a 5.4 výše provedena, a (iii) s datem splatnosti, které musí v případě každé platby následovat ne více než pět (5) pracovních dní ode dne, kdy bude Souhlasné prohlášení doručeno Správci. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že podpis Souhlasného prohlášení za Kupujícího, který by byl případně učiněn na základě plné moci, není přípustný. Pro odstranění pochybností berou smluvní strany na vědomí, že Správce bude postupovat dle tohoto odstavce Smlouvy výhradně, pokud již nevystavil Prohlášení o vzdání se zástavního práva dle odstavce 7.15. Smlouvy.
- 5.7 Správce převede peněžní prostředky ve výši Převodu 1 z Vázaného účtu na Účet Kupujícího a zbývající část ve výši Převodu 2 a Převodu 3 z Vázaného účtu na účet určený Úvěrující bankou, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém nastanou následující podmínky:
- 5.7.1. do 30.6.2017 nebudou Správci doručeny dokumenty uvedené v:
- 5.7.1.1. odstavci 5.3 a 5.4 výše; nebo
  - 5.7.1.2. odstavci 5.5 výše; nebo
  - 5.7.1.3. odstavci 5.10 níže.

Pro odstranění pochybností berou smluvní strany na vědomí, že Správce bude postupovat dle tohoto odstavce Smlouvy výhradně, pokud již nevystavil Prohlášení o vzdání se zástavního práva dle odstavce 7.15. Smlouvy.

Odstavec úmyslně vypuštěn **Error! Reference source not found.**

Odstavec úmyslně vypuštěn.

Správce převede peněžní prostředky ve výši Převodu 1 na Vázaném účtu z Vázaného účtu na Účet Kupujícího a zbývající část na Vázaném účtu tj. peněžní prostředky ve výši Převodu 2 a Převodu 3 z Vázaného účtu na účet určený Úvěrující bankou do pěti (5) pracovních dnů následujících po dni, kdy bude Správci předloženo prohlášení Prodávajícího a/nebo Kupujícího, že odstoupil od Kupní smlouvy, jehož vzor tvoří Přílohu 3 této Smlouvy, („**Prohlášení o odstoupení**“), přičemž všechny podpisy na takovém Prohlášení o odstoupení budou úředně ověřeny. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že podpis Prohlášení o odstoupení za Kupujícího, který by byl případně učiněn na základě plné moci, není přípustný. Pro odstranění pochybností berou smluvní strany na vědomí, že Správce bude postupovat dle tohoto odstavce Smlouvy výhradně, pokud již nevystavil Prohlášení o vzdání se zástavního práva dle odstavce 7.15. Smlouvy.

Kupující se zavazuje plnit řádně a včas všechny povinnosti, které mu vyplývají ze Smlouvy o úvěru 2, a současně se zavazuje zajistit, že Úvěrující banka případně vykoná Zástavní právo Úvěrující banky dříve, než bude proveden vklad práva vlastnického dle Kupní smlouvy ve prospěch Kupujícího. Pro případ, že Kupní smlouva zanikne jinak než splněním, zavazuje se Kupující splatit všechny pohledávky z titulu Smlouvy o úvěru 2 a zajistit zánik Zástavního práva Úvěrující banky a výmaz



Zástavního práva Úvěřující banky z katastru nemovitostí, to vše nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne zániku Kupní smlouvy. Kupující se zavazuje, že bude-li z Vázaného účtu plněno ve prospěch Účtu pro splacení, pak prostředky převedené z Vázaného účtu ve prospěch Účtu pro splacení použije výhradně pro účely splacení veškerých pohledávek Úvěřující banky za Kupujícím z titulu Smlouvy o úvěru 2 tak, aby pohledávky Úvěřující banky zajištěné Zástavním právem Úvěřující banky zanikly, resp. aby Zástavní právo Úvěřující banky zaniklo a z příslušného katastru nemovitostí bylo vymazáno, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne zániku Kupní smlouvy.

## 6. DORUČOVÁNÍ

Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou zasílány na níže uvedené adresy nebo na jinou adresu, kterou strana, které má být písemnost zaslána, včas Správci písemně oznámí:

- (a) je-li adresátem Správce, pak:

**Raiffeisenbank a.s.**

Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4  
K rukám: Ing. Miroslava Ferfecká  
Tel.: +420 234 401 149  
Fax: +420 234 402 071  
E-mail: [miroslava.ferfecka@rb.cz](mailto:miroslava.ferfecka@rb.cz)

V kopii pro

K rukám: Ing. Martin Hofmeister  
Tel.: +420 234 401 330  
Fax: +420 234 402 330  
E-mail: [martin.hofmeister@rb.cz](mailto:martin.hofmeister@rb.cz)

- (b) je-li adresátem Prodávající, pak na adresu:

**Arcona Capital Central European Properties, a.s.**

Politických vězňů 912/10, Praha 1, PSČ 110 00  
K rukám: Ing. Zbyněk Laube  
Tel.: +420 284 086 400  
Fax: +420 284 683 619  
E-mail: [zbynek.laube@arconacapital.com](mailto:zbynek.laube@arconacapital.com)

V kopii pro

K rukám: Guy Barker  
Tel.: +420 284 086 400  
Fax: +420 284 683 619  
E-mail: [guy.barker@arconacapital.com](mailto:guy.barker@arconacapital.com)

- (c) je-li adresátem Kupující, pak na adresu:

**Fiala Invest s.r.o.**

U památníku 130/26, Brno 635 00  
K rukám Andrea Fiala  
Tel.: + 420 774 777 270  
E-mail: [andrea.fiala <andrea.fiala@fialainvest.cz>](mailto:andrea.fiala@fialainvest.cz)

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Peněžní prostředky uložené na Vázaném účtu budou poukázány na níže uvedený účet, pokud provedení takových plateb nebude v rozporu s devizovými či jinými obecně platnými předpisy:

7.1.1 v případě vypláčení peněžních prostředků Prodávajícímu budou peněžní prostředky poukázány na účet prodávajícího č. \_\_\_\_\_ u Správce (dále jen „Účtenka Prodávajícího“);

- 7.1.2 v případě vyplácení peněžních prostředků Kupujícímu budou peněžní prostředky poukazovány na účet č. \_\_\_\_\_ u Československé obchodní banky, a.s. (v této Smlouvě je uváděn jako „Účet Kupujícího“);
- 7.1.3 v případě vrácení peněžních prostředků Úvěřující bance na účet určený Úvěřující bankou.
- 7.2 Veškerá oznámení podle této Smlouvy a jakákoli ostatní sdělení adresovaná Správci vázaného účtu společně nebo jednotlivě Kupujícím a/nebo Prodávajícím v souvislosti s touto Smlouvou musí být:
- 7.2.1 v případě Kupujícího podepsány osobami oprávněnými jednat jménem nebo za Kupujícího, jejichž podpis musí být opatřen doložkou úředního ověření podpisů. Skutečnost, že je osoba, která podepsala příslušné oznámení nebo sdělení Správci učiněné v souvislosti s touto Smlouvou, oprávněna jednat jménem nebo za Kupujícího, je Kupující povinen Správci doložit vhodnou formou přijatelnou pro Správce, resp.
- 7.2.2 v případě Prodávajícího podepsány osobami oprávněnými jednat jménem nebo za Prodávajícího, jejichž podpis (pokud je odlišný od podpisu uvedeného na podpisové straně této Smlouvy) musí být opatřen doložkou úředního ověření podpisů. Skutečnost, že je osoba, která podepsala příslušné oznámení nebo sdělení Správci učiněné v souvislosti s touto Smlouvou, oprávněna jednat jménem nebo za Prodávajícího, je Prodávající povinen Správci doložit vhodnou formou přijatelnou pro Správce.
- 7.3 Správce nepřijímá žádnou odpovědnost v případě, že podpisy dle odstavce 7.2 výše nebudou pravé a/nebo platné a že tuto skutečnost nebylo možné rozpoznat ani při vynaložení běžné péče nebo zevrubné formální kontroly.
- 7.4 Správce není povinen provést výplatu dle článku 5. této Smlouvy v případě, že nastane jedna nebo více z následujících skutečností:
- (a) na Vázaném účtu nebude dostatek peněžních prostředků k provedení jakékoli výplaty v souladu s ustanoveními této Smlouvy;
  - (b) provedení výplaty z Vázaného účtu bude v rozporu s platnými právními předpisy, zejména pokud po dni účinnosti této Smlouvy nabude účinnosti právní předpis, který by Správci zakázal nebo jinak znemožnil plnění dle této Smlouvy;
  - (c) provedení výplaty bude v rozporu s individuálním právním aktem závazným pro Správce, zejména rozhodnutím soudu, správního či jiného orgánu, exekučním příkazem a dalšími akty, které by Správci plnění dle této Smlouvy zakázaly či znemožnily;
  - (d) dojde k takovému jednání Prodávajícího nebo Kupujícího, které by směřovalo ke zmaření účelu této Smlouvy či bylo v nesouladu s kterýmkoliv z ustanovení této Smlouvy a všeobecnými obchodními podmínkami Správce, které tvoří Přílohu 6 této Smlouvy.
- 7.5 Pokud nastane některá ze skutečností uvedených v odstavci 7.4, Správce platbu neprovede a zároveň o této skutečnosti neprodleně písemně vyrozumí strany této Smlouvy. Strana této Smlouvy, již se skutečnost týká, tímto výslovně ukládá Správci, aby skutečnost, na základě které výplatu neprovedl, sdělil druhé straně této Smlouvy. Správce je zproštěn oznamovací povinnosti dle tohoto odstavce (d) pro případ, že by takové sdělení mohlo ohrozit jeho oprávněné zájmy.
- 7.6 V případě, že nastane jedna nebo více ze skutečností uvedených v odstavci 7.4 výše, je Správce oprávněn tuto Smlouvu s okamžitou účinností vypovědět. Kupující a Prodávající nejsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět. Majitel účtu není dále po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy oprávněn vypovědět Smlouvu o účtu. V případě, že Správce s okamžitou účinností vypoví tuto Smlouvu v souladu s tímto odstavcem 7.6, Správce převede peněžní prostředky ve výši zůstatku na Vázaném účtu z Vázaného účtu na Účet Prodávajícího, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, ve kterém odeslal Kupujícímu a Prodávajícímu oznámení o svém odstoupení od této Smlouvy.
- 7.7 Správce je oprávněn spoléhat se na instrukce, pokyny, soudní rozhodnutí, potvrzení, osvědčení, jakýkoli notářský zápis, žádosti nebo písemnosti jemu předložené na základě této Smlouvy, bez toho, aby byl povinen zkoumat jejich původ nebo správnost údajů v nich uvedených a správnost jejich doručení nebo aby byl povinen zkoumat jejich pravost. V případě, že na straně Správce panuje nejistota ohledně (a) formy a/nebo obsahu jakékoliv písemnosti jemu předložené na základě této Smlouvy a/nebo (b) splnění jakékoliv podmínky pro jakýkoliv z převodů, který má Správce na základě této Smlouvy provést, je Správce oprávněn pozdržet převod související se stavem takové nejistoty na straně Správce do doby, než bude tato nejistota ve formě a způsobem přijatelným pro Správce

odstraněna.

- 7.8 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, není Správce povinen provádět jakékoliv úkony za účelem zjištění, zda došlo k určité události, která by mohla mít vliv na tuto Smlouvu.
- 7.9 Bez ohledu na jakékoli jiné ustanovení této Smlouvy, Správce není povinen učinit žádné úkony, které by porušovaly jakýkoliv zákon nebo platné právní předpisy. Prodávající a Kupující berou na vědomí, že Správce musí jednat v souladu se všemi správními nebo soudními rozhodnutími i kdyby mu měly bránit v plnění této Smlouvy.
- 7.10 Správce neponese odpovědnost za podmínky jakékoli jiné smlouvy, listiny nebo dokumentu souvisejícího s touto Smlouvou, zejména smluv, které jsou konkrétně uvedeny v této Smlouvě a v souvislosti se Skládanou částkou.
- 7.11 Správce účtu neodpovídá za formální a/nebo věcnou správnost či úplnost předkládaných dokumentů.
- 7.12 Správce přebírá pouze povinnosti, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě a nenese jakoukoli odpovědnost týkající se peněžních prostředků uložených na Vázaném účtu, s výjimkou toho, že peněžní prostředky uložené na Vázaném účtu je povinen spravovat (přijímat je na Vázaný účet a odepisovat je z Vázaného účtu) v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Správce bude zkoumat pouze ty dokumenty, které jsou uvedeny v této Smlouvě, přičemž uvedené dokumenty budou zkoumány pouze po stránce formální správnosti. Správce neodpovídá za pravost nebo platnost jakýchkoli jemu předkládaných dokumentů. Dokumenty, které nebudou odpovídat smluvním podmínkám, budou vráceny a výplata z Vázaného účtu nebude provedena. Správce je nepostižitelný v případě, pokud jednal v souladu s ustanoveními této Smlouvy nebo příkazy, oznámeními či instrukcemi učiněnými na jejím základě a o nichž se v dobré víře domníval, že byly podepsány k tomu oprávněnou osobou, smluvní stranou nebo stranami.
- 7.13 Správce rovněž nenese žádnou odpovědnost v případě, že naloží s peněžními prostředky uloženými na Vázaném účtu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy z důvodu plnění vykonatelného rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu nebo na základě jiných, na Správci nezávislých skutečností, např. z titulu vzniku zástavního práva k peněžním prostředkům uloženým na Vázaném účtu.
- 7.14 Prodávající se zavazuje zajistit, že příslušný návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem na dotčený katastrální úřad nebude podán dříve než v den následující po dni, kdy mu bude doručeno Potvrzení Správce.
- 7.15 Správce vystaví a Prodávajícímu předá **Prohlášení o vzdání se Zástavního práva**, jehož vzor tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy a současně Správce podepsaný návrh na vklad výmazu Zástavního práva (dále jen Listiny), bez zbytečného odkladu poté, kdy (i) došlo ke složení celé Skládané částky na Vázaný účet, (ii) došlo k výplatě první části kupní ceny ve výši 8.000.000,- Kč (slovy. osm milionů korun českých) dle odstavce 5.3.1 Smlouvy a poté co mu bude předložen originál nebo úředně ověřená kopie listu vlastnictví, ze kterého bude vyplývat, že:
- vlastníkem Nemovitostí je Kupující;
  - v části C předmětného listu vlastnictví není uvedené žádné omezení vlastnického práva k Nemovitostem, vyjma (i) věcných břemen dle Kupní smlouvy, (ii) Zástavního práva, (iii) Zástavního práva Úvěřující banky a (iv) případných omezení zřízených v důsledku dispozice Kupujícího anebo zřízených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího;
  - předmětný list vlastnictví není dotčen žádnou změnou právních vztahů (plombou), vyjma event. řízení zahájených po Dni právních účinků vkladu (jak je tento pojem definován dále) z jiných důvodů ležících na straně Kupujícího.
- 7.16 Prodávající a Kupující prohlašuje, že (i) má nezbytnou způsobilost, pravomoc a oprávnění uzavřít a plnit tuto Smlouvu a že učinil veškeré kroky nezbytné pro uzavření této Smlouvy a plnění jeho závazků z této Smlouvy, (ii) tato Smlouva je řádně podepsána osobou oprávněnou jednat a podepisovat jeho jménem nebo řádně oprávněným zástupcem, a (iii) tato Smlouva bude, po jejím uzavření, představovat jeho platné a vymahatelné závazky.
- 7.17 Prodávající a Kupující se společně a nerozdílně zavazují a souhlasí s tím, že odškodní Správce, jeho právní nástupce a postupníky, pokud by Správce, jeho právní nástupci nebo postupníci v důsledku toho, že jednal/i v souladu s ustanoveními této Smlouvy, utrpěli jakoukoli ztrátu, škodu nebo museli nést jakékoli náklady.
- 7.18 Prodávající a Kupující na vlastní náklady sám zajistí úkony, které sice výslovně nejsou stanoveny

v této Smlouvě, nicméně jsou nezbytné nebo vhodné ke splnění podmínek a záměrů této Smlouvy, popř. které mohou být jinak nezbytné k uvedení této Smlouvy v účinnost.

- 7.19 Prodávající a Kupující se zavazují, že každé písemné prohlášení, pokyn či oznámení, které vystaví v souladu s touto Smlouvou, bude pravdivé, úplné a nebude zavádějící.
- 7.20 Ustanovení této Smlouvy jsou důvěrná a žádná ze Smluvních stran je nesdělí nebo nezpřístupní žádné třetí straně bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran. Toto omezení se neuplatní v případě poskytnutí či zpřístupnění ze strany Správce, které je vyžadované zákonem nebo jiným právním předpisem nebo v případě poskytnutí či zpřístupnění odborným poradcům Správce, pokud jsou tyto vázáni povinností mlčenlivosti minimálně v rozsahu odpovídajícím této Smlouvě.
- 7.21 Práva a povinnosti Smluvních stran z této Smlouvy nesmějí být Smluvními stranami postoupena, svěřena nebo jakkoli převedena na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu každé ze Smluvních stran, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak.
- 7.22 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, žádná Smluvní strana není oprávněna započíst žádný ze svých závazků dle této Smlouvy jinak než písemnou dohodou s ostatními Smluvními stranami.
- 7.23 Smluvní strany se vzájemně shodují na tom, že tuto Smlouvu uzavírají a budou ji plnit v duchu vzájemné spolupráce, důvěry a spolehlivosti, a že každá z nich využije všechny prostředky jí přiměřeně dostupné ke splnění účelu této Smlouvy.
- 7.24 Neuplatnění, nevymáhání nebo prodlení s uplatněním, kdykoliv po jakkoli dlouhou dobu, jakéhokoli ustanovení nebo jakéhokoli práva či povinnosti Smluvní stranou dle nebo v souvislosti s touto Smlouvou nezakládá a nebude vykládáno jako vzdání se práva či povinnosti a žádným způsobem neovlivní právo Smluvní strany později jej uplatnit či vymáhat. Jakékoli vzdání se práv Smluvní stranou, částečné nebo úplné, bude platné, pouze pokud bude učiněno písemně a jeho kopie bude doručena všem ostatním Smluvním stranám.
- 7.25 Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají příslušnost věcně příslušného soudu v sídle Správce.
- 7.26 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech v jazyce českém s tím, že Prodávající a Kupující obdrží každý jeden stejnopis a Správce obdrží dva stejnopisy.
- 7.27 Tuto Smlouvu lze upravovat pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi Smluvními stranami.
- 7.28 Tato Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Tato Smlouva pozbývá účinnosti vyplacením (uvolněním) veškerých peněžních prostředků z Vázaného účtu podle podmínek této Smlouvy nebo výpovědí ze strany Správce dle této Smlouvy.
- 7.29 Prodávající a Správce prohlašují, že tato smlouva je Finančním dokumentem, jak je tento pojem (v anglické verzi „Finance Documents“) definován ve Smlouvě o úvěru.
- 7.30 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující Přílohy:
- Příloha č. 1: Vzor Potvrzení Správce;
  - Příloha č. 2: Vzor Souhlasného prohlášení;
  - Příloha č. 3: Vzor Prohlášení o odstoupení;
  - Příloha č. 4: Vzor Prohlášení o vzdání se zástavního práva;
  - Příloha č. 5: originál výpisu Prodávajícího a Kupujícího z obchodního rejstříku; a
    - kopie OP osoby jednající za Prodávajícího na základě plné moci (včetně uvedení souhlasu s pořízením této kopie); a
    - kopie OP osob jednajících za Kupujícího (včetně uvedení souhlasu s pořízením této kopie);
  - Příloha č. 6: Všeobecné obchodní podmínky Správce;
  - Příloha č. 7: Produktové podmínky k vedení účtů a vkladů Správce;
  - Příloha č. 8: Technické podmínky Správce;

Prodávající:

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

V Praze dne

---

Jméno: Ing. Zbyněk Laube  
Funkce: člen představenstva

---

Jméno: Guy St John Barker  
Funkce: předseda představenstva

**Kupující:**

Fiala Invest s.r.o.

V Praze dne

---

**Správce:**

Raiffeisenbank a.s.

V Praze dne

---

Jméno:  
Funkce:

---

Jméno:  
Funkce:

Příloha č. 1

**Vzor Potvrzení Správce**

Místo a datum: [ \_\_\_\_ ]

Komu: [ \_\_\_\_ ]  
(jako Prodávající dle Smlouvy o Vázaném účtu)

S kopií pro:  
Komu: [ \_\_\_\_ ]  
K rukám: [ \_\_\_\_ ]  
(jako Kupující dle Smlouvy o Vázaném účtu)

Od: [Správce vázaného účtu]

**Věc: Potvrzení Správce dle smlouvy o vázaném účtu ze dne [ \_\_\_\_ ] ("Smlouva o Vázaném účtu") uzavřené mezi Správce, Prodávajícím a Kupujícím**

Tímto potvrzujeme v souladu s odstavcem 3.2 Smlouvy o Vázaném účtu, že:

dne [ \_\_\_\_ ] byla na Vázaný účet připsána Skládaná částka.

Výrazy s počátečním velkým písmenem použité v tomto Potvrzení Správce mají stejný význam jako ve Smlouvě o Vázaném účtu.

[ \_\_\_\_\_ ]

\_\_\_\_\_  
[Jméno]  
[Funkce]

\_\_\_\_\_  
[Jméno]  
[Funkce]

Příloha č. 2

Vzor Souhlasného prohlášení

Místo a datum: [ \_\_\_\_\_ ]

Komu: [ \_\_\_\_\_ ]

K rukám: [ \_\_\_\_\_ ]

(jako Správci dle Smlouvy o Vázaném účtu)

Od: [ \_\_\_\_\_ ]

(jako Prodávající dle Smlouvy o Vázaném účtu)

a

Od: [ \_\_\_\_\_ ]

(jako Kupující dle Smlouvy o Vázaném účtu)

**Věc: Souhlasné prohlášení dle smlouvy o vázaném účtu ze dne [ \_\_\_\_\_ ] ("Smlouva o Vázaném účtu") uzavřené mezi Správcem, Prodávajícím a Kupujícím**

V souladu s článkem 5.7 Smlouvy o Vázaném účtu vám tímto jako Správci dáváme společný pokyn k převodu:

částky 1 ve výši [ \_\_\_\_\_ ],- Kč z Vázaného účtu na účet [ \_\_\_\_\_ ], a to dne [ \_\_\_\_\_ ]

[částky 2 ve výši [ \_\_\_\_\_ ],- Kč z Vázaného účtu na účet [ \_\_\_\_\_ ], a to dne [ \_\_\_\_\_ ]]

[částky 3 ve výši [ \_\_\_\_\_ ],- Kč z Vázaného účtu na účet [ \_\_\_\_\_ ], a to dne [ \_\_\_\_\_ ]]

[částky 4 ve výši [ \_\_\_\_\_ ],- Kč z Vázaného účtu na účet [ \_\_\_\_\_ ], a to dne [ \_\_\_\_\_ ]]

atd.

tj. celkem částky [•],- Kč (slovy korun českých [•]).

Výrazy s velkým počátečním písmenem použité v tomto Společném pokynu k výplatě mají stejný význam jako ve Smlouvě o Vázaném účtu.

**[Prodávající]**

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

**[Kupující]**

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

1) - nehodící se škrtněte

Vzor Prohlášení o odstoupení

Místo a datum: [ \_\_\_\_ ]

Komu: [ \_\_\_\_ ]

(jako [Kupující/Prodávající]<sup>1)</sup> dle Kupní smlouvy a [Kupující/Prodávající]<sup>1)</sup> dle Smlouvy o Vázaném účtu)

K rukám: [ \_\_\_\_ ]

Od: [ \_\_\_\_ ]

(jako [Prodávající/Kupující]<sup>1)</sup> dle Kupní smlouvy a [Prodávající/Kupující]<sup>1)</sup> dle Smlouvy o Vázaném účtu)

K rukám: [ \_\_\_\_ ]

**Věc: Oznámení o odstoupení od kupní smlouvy o převodu nemovitostí ze dne [ \_\_\_\_ ] ("Kupní smlouva") uzavřené mezi Prodávajícím a Kupujícím, které je doručováno též Správci na základě smlouvy o vázaném účtu ze dne [ \_\_\_\_ ] ("Smlouva o Vázaném účtu") uzavřené mezi Správcem, Prodávajícím a Kupujícím**

V souladu s příslušnými ustanoveními Kupní smlouvy tímto oznamujeme, že odstupujeme od Kupní smlouvy z důvodu [ \_\_\_\_ ].

Výrazy s velkým počátečním písmenem použité v tomto oznámení mají stejný význam jako v Kupní smlouvě a/nebo Smlouvě o vázaném účtu.

[Prodávající / Kupující]<sup>1)</sup>

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

\_\_\_\_\_  
[Jméno]

[Funkce]

\_\_\_\_\_  
nehodící se škrtněte



Vzor Prohlášení o vzdání se zástavního práva

Katastrální úřad pro /\*/  
Katastrální pracoviště /\*/

/\*/  
V Praze dne [•]

Věc: Prohlášení o vzdání se zástavního práva podle ust. § 170 odst. (1) písmene (c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

NÍŽE UVEDENÉ PROHLÁŠENÍ O VZDÁNÍ SE ZÁSTAVNÍHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM učinila Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ: 140 78, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „Zástavní věřitel“):

Dne 22.10.2008 byla uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi Zástavním věřitelem a společností DELTATEL, s.r.o., IČ 27880362, jako zástavcem, (dále jen „Zástavní smlouva“), když společnost Arcona Capital Central European Properties, a.s., se sídlem Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ: 110 00, IČ 24727873, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436 (dále jen „Zástavce“), jako nástupnická společnost v důsledku fúze splynutím společností (i) DELTATEL, s.r.o. a (ii) MEI Properties, a.s., IČ 28253302, vstoupila mj. do práv a povinností společnosti DELTATEL, s.r.o. z titulu Zástavní smlouvy. Zástavním právem založeným Zástavní smlouvou jsou zajištěny pohledávky Zástavního věřitele specifikované v článku 1.1 Zástavní smlouvy v rámci definice pojmu „Zajištěné pohledávky“ až do celkové výše 1.700.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda sedm set miliónů korun českých).

Na základě Zástavní smlouvy bylo ve prospěch Zástavního věřitele zřízeno zástavní právo první v pořadí, mimo jiné k následujícím nemovitostem:

- (i) pozemek p.č. /\*/, ostatní plocha;
- (ii) /\*/
- (iii) pozemek p.č./\*/ , zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. /\*/, /\*/. ;

to vše zapsané ve prospěch Arcona Capital Central European Properties, a.s. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro /\*/, Katastrální pracoviště /\*/, na LV č. /\*/, pro obec /\*/, k.ú. /\*/ (dále jen „Zástavní právo“). Nemovitosti uvedené výše pod bodem (i) až (\*) jsou dále pro účely této Smlouvy společně označovány jako „Nemovitosti“.

Vklad Zástavního práva byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro /\*/ kraj pod č.j. V-/\*/s právními účinky vkladu ke dni 23.10.2008.

**Zástavní věřitel se tímto svým prohlášením podle ust. § 170 odst. (1) písmene (c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vzdává Zástavního práva k Nemovitostem.**

Tímto vzdáním se zástavního práva zaniklo Zástavní právo k Nemovitostem, a proto lze podle tohoto jednostranného právního úkonu zapsat vkladem, že Zástavní právo k Nemovitostem, zaniklo jednostranným vzdáním se tohoto Zástavního práva k Nemovitostem.

**Zástavní věřitel tímto žádá, aby byl proveden výmaz Zástavního práva k Nemovitostem.**

Podpisová oprávnění, včetně podpisových vzorů příslušných zaměstnanců zástavního věřitele, byly zaslány katastrálnímu úřadu dopisem jako stálý podpisový vzor a zůstávají v platnosti.

Raiffeisenbank a.s.

.....  
Jméno: [•]  
Funkce: [•]

.....  
Jméno: [•]  
Funkce: [•]



ARCONA CAPITAL

Arcona Capital Central European Properties, a.s., Politických vězňů 912/10, Praha 1, 110 00.

Česká telekomunikační infrastruktura a.s.  
Olšanská 2681/6  
130 00 Praha 3

V Praze dne

**Věc: Oznámení o změně vlastníka nemovitosti**

Vážení,

společnost **Arcona Capital Central European Properties, a.s.**, IČ: 247 27 873, se sídlem: Praha 1, Politických vězňů 912/10 („**Prodávající**“) Vám tímto oznamuje, že na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Prodávajícím a společností **Fiala Invest s.r.o.**, se sídlem U památníku 130/26, Brno 635 00, IČO:03875601, DIČ CZ 03875601, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 87202 („**Kupující**“), převedl Prodávající na Kupujícího vlastnické právo k nemovitostem na adrese **Brno, Kolářikova 1501**, a to s právními účinky vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujících ke dni 5.9.2016 („**Rozhodný den**“).

Na základě výše uvedené kupní smlouvy vstoupil Kupující k Rozhodnému dni do právního postavení Prodávajícího jako pronajímatele/povinného podle následujících smluv uzavřených s Vámi:

- Nájemní smlouva č. 51106001 ze dne 21.10.2008;
- Nájemní smlouva č. 51106002 ze dne 21.10.2008;
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.10.2008; a

(společně dále jen jako „**Smlouvy**“).

Veškerá práva a povinnosti dle Smluv zůstávají touto změnou vlastníka a pronajímatele/povinného nedotčena.

V důsledku změny vlastnictví nemovitostí jste jako nájemce/oprávněný povinen platit veškeré platby dle Smluv, zejména nájemné, úplatu za věcné břemeno a zálohy na poplatky za služby Kupujícímu na č. účtu 269313632/0300.

Platby uhrazené ve prospěch Prodávajícího v souladu se Smlouvou za období od Rozhodného dne do dne tohoto oznámení jsou považovány za řádně splněné povinnosti dle Smluv a budou vypořádány přímo mezi Prodávajícím a Kupujícím. Vyúčtování záloh na poplatky za služby dle Smluv za období do Rozhodného dne Vám bude zasláno Prodávajícím dodatečně. Vyúčtování záloh na poplatky za služby dle Smluv za období po Rozhodném dni bude provedeno dle příslušných ustanovení Smluv Kupujícím.

Případě jakýchkoli dotazů k výše uvedenému kontaktujte zástupce Kupujícího, paní Andrea Fiala, tel. +420 74 777 270, email: [andrea.fiala@fialainvest.cz](mailto:andrea.fiala@fialainvest.cz)

Děkujeme za spolupráci a jsme s pozdravem

Arcona Capital Central European Properties, a.s.

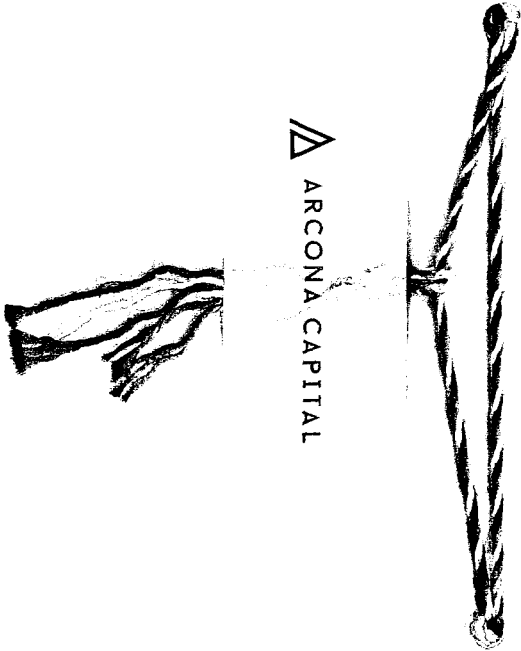
Arcona Capital Central European Properties, a.s.  
Politických vězňů 912/10  
110 00 Praha 1  
Česká Republika

Tel: 00420 284 086 400

IČ: 247 27 873  
DIČ: CZ247 27 873

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze, sp.zn. B 16436

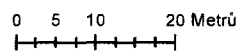
[www.arconacapital.com](http://www.arconacapital.com)



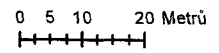
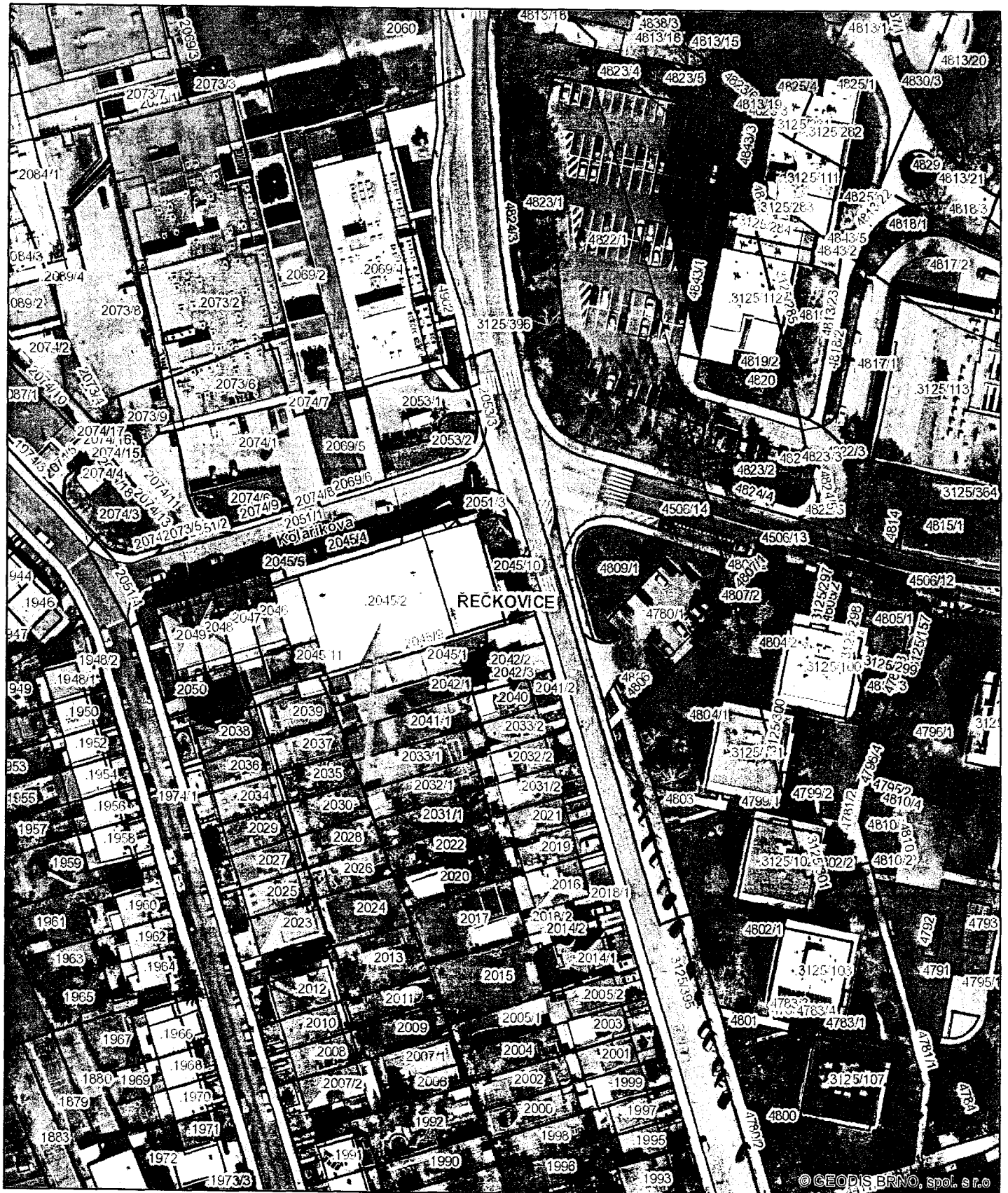
ARCANA CAPITAL



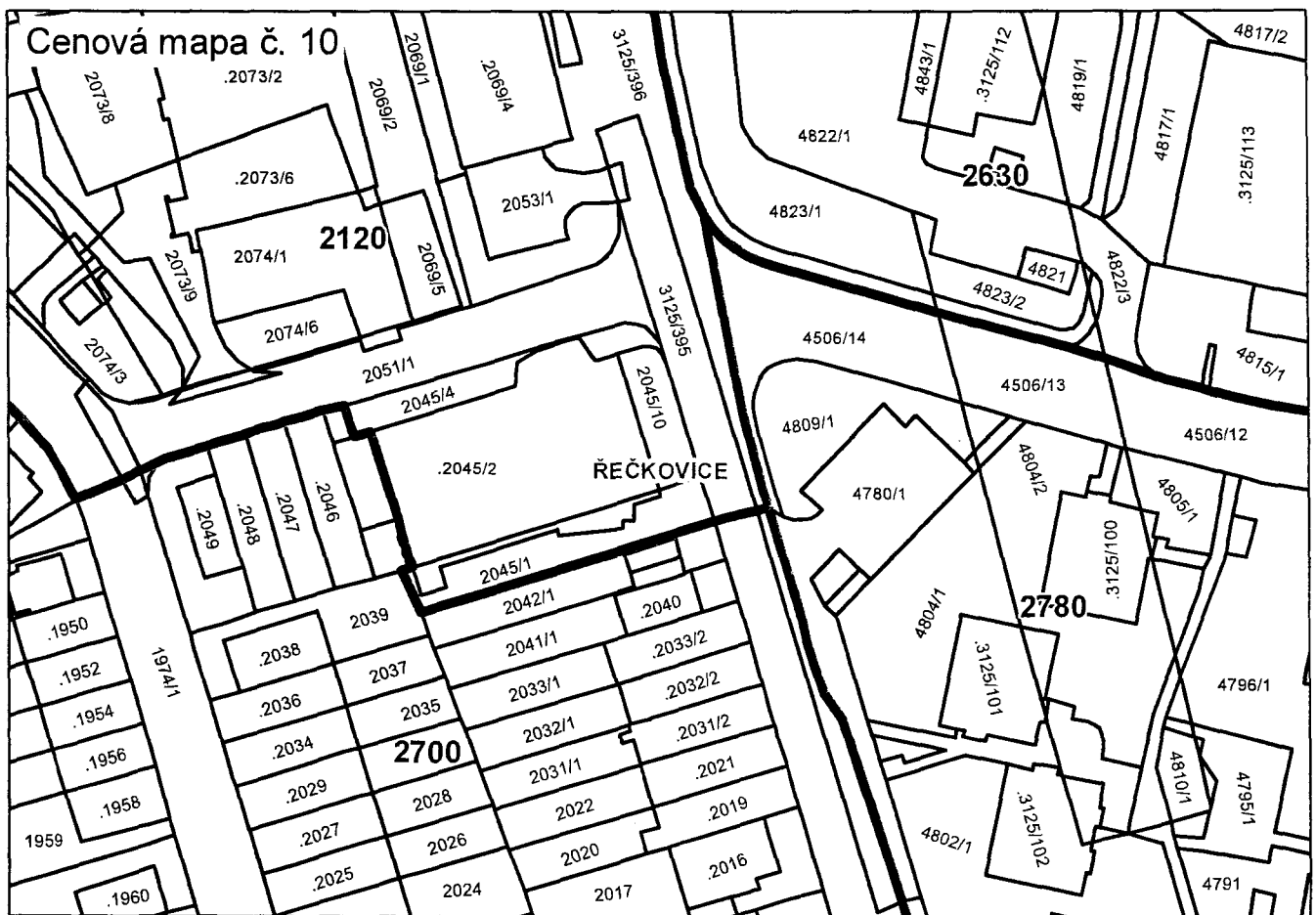
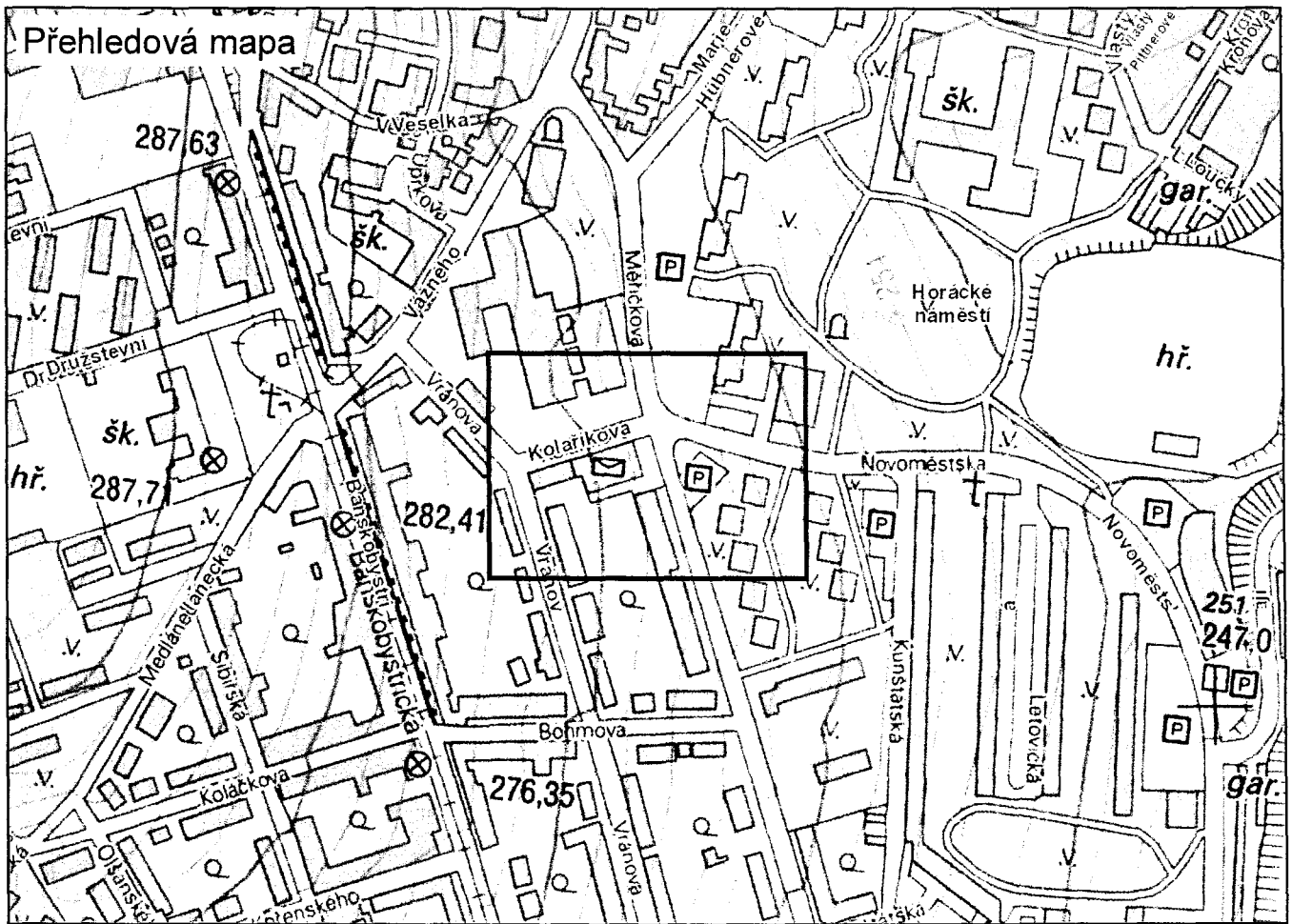
předkupní právo - stavba č.p. 1501 na p.č. 2045/2 k.ú. Řečkovice



36/02



34/28



38/38