12. Koncesní řízení "Fotbalový stadion v Brně" - návrh dalšího postupu

Anotace

Materiál je předkládán v návaznosti na usnesení Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 23. 6. 2026, bod č. 94, jímž byly Radě města Brna uloženy úkoly související s probíhajícím koncesním řízením „Fotbalový stadion v Brně“, ev. č. VVZ Z2025-065712. Materiál shrnuje podklady zajištěné na základě uvedeného usnesení (revizní znalecký posudek na cenu obvyklou, vyjádření Ministerstva kultury, stanovisko Ministerstva vnitra a právní stanovisko advokátní kanceláře) a předkládá tři varianty dalšího postupu statutárního města Brna jako zadavatele. Podrobné odůvodnění včetně právního posouzení jednotlivých variant je obsaženo v důvodové zprávě.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí 1. skutečnost, že v návaznosti na usnesení Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 23. 6. 2026, bod č. 94, kterým byly mimo jiné uloženy úkoly Radě města Brna v souvislosti s probíhajícím koncesním řízením s názvem „Fotbalový stadion v Brně“, ev. č. VVZ Z2025-065712, realizovaného statutárním městem Brnem jako zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), došlo k zajištění:

- zpracování revizního znaleckého posudku na cenu obvyklou společností Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČO 27599582, č. 067789/2026 ze dne 19. 8. 2026;
- vyjádření Ministerstva kultury č. j. MK 47620/2026 OPP, sp. zn. MK-S 7006/2026 OPP, ze dne 30. 7. 2026 k přípustnosti navrhované výšky z pohledu památkové péče;
- stanoviska Ministerstva vnitra č. j. MV-119199-2/ODK-2026, ze dne 14.8.2026 ohledně ceny obvyklé prodávaných pozemků stanovené revizním znaleckým posudkem;
- právního stanoviska k otázce postupu při zadání revizního znaleckého posudku a k právním následkům případné změny již podané nabídky v koncesním řízení, zpracovaného Solkind s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2, IČO 28305043;

2. skutečnost, že:

- dle revizního znaleckého posudku byla stanovena cena obvyklá převáděných pozemků ve výši 48 999 000 Kč bez DPH, a to ve variantě odpovídající návrhu kupní smlouvy, tj. se zajištěním demolice stadionu potenciálním kupujícím;
- dle vyjádření Ministerstva kultury je z pohledu památkové péče akceptovatelná pouze výšková varianta 28 m a 30 m, zatímco varianty 35 m, 37 m a 40 m jsou neakceptovatelné, neboť výrazně zasahují do chráněných pohledů na historickou vedutu městské památkové rezervace Brno; posuzována byla pouze „obálka“ stadionu doložená v podkladech Kanceláře

architekta města Brna, příspěvková organizace;
- dle stanoviska Ministerstva vnitra může statutární město Brno při svém rozhodování vycházet z ceny obvyklé stanovené na základě revizního znaleckého posudku; tím není dotčena odpovědnost orgánů statutárního města Brna za sjednání kupní ceny podle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“);
- aktuální stav projektu byl projednán s účastníkem koncesního řízení dne 31. 8. 2026 a v návaznosti na něj účastníkovi dne 3. 9. 2026 odeslána žádost zadavatele o vyjádření k dalšímu postupu v koncesním řízení se lhůtou pro vyjádření do 8. 9. 2026 do 12:00 hod.;

3. skutečnost, že

- dle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích: *„Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.“* Podle § 41 odst. 3 zákona o obcích je taková neplatnost neplatností absolutní, tj. nezhojitelnou;
- dle právní analýzy zpracované Solkind s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2, IČO 28305043, k otázce naplnění podmínek prodeje majetku obce za cenu nižší než obvyklou a posouzení souvisejícího zákonného rizika absolutní neplatnosti kupní smlouvy (jež byla součástí materiálu předloženého na červnové zasedání Zastupitelstva města Brna) není odchylka od ceny obvyklé řádně, konkrétně a prokazatelně zdůvodnitelná. Kupní smlouva uzavřená za kupní cenu (výrazně) nižší než cena obvyklá, by proto byla zatížena vysokým rizikem absolutní neplatnosti podle § 39 odst. 2 ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích.

4. skutečnost, že je plánováno jednání na Ministerstvu kultury ohledně posouzení maximální možné výšky budoucí stavby fotbalového stadionu, a to na 16. 9. 2026;

dokumenty tvoří přílohu č. …., tohoto zápisu

2. jiné **deklaruje**

snahu o dosažení toho, aby na převáděných pozemcích mohla být realizována stavba fotbalového stadionu o výšce vyšší než 30 metrů (např. 37 metrů), bude-li to podle právních předpisů možné, zejména že bude pokračovat v pořizování změny Územního plánu města Brna prověřující umístění stavby v této výškové úrovni a bude v tomto procesu poskytovat potřebnou součinnost, to i v případě, kdy by to vyžadovalo přesunutí některých míst chráněných výhledových bodů na vedutu města, s tím, že toto prohlášení má povahu deklarace úmyslu, nezakládá právní nárok na dosažení uvedené výškové regulace ani odpovědnost statutárního města Brna za její nedosažení a nepředjímá rozhodování orgánů statutárního města Brna v samostatné působnosti ani postup dotčených orgánů státní památkové péče;

Varianta A

3. souhlasí s tím, že statutární město Brno jako zadavatel učiní další úkony v probíhajícím koncesním řízení „Fotbalový stadion v Brně“ až po uskutečnění a vyhodnocení jednání na Ministerstvu kultury ve věci posouzení maximální možné výšky budoucí stavby fotbalového stadionu

4. ukládá Radě města Brna předložit Zastupitelstvu města Brna materiál ve věci dalšího postupu statutárního města Brna jako zadavatele v rámci koncesního řízení „Fotbalový stadion v Brně“ po uskutečnění a vyhodnocení jednání na Ministerstvu

kultury
T: po uskutečnění a vyhodnocení jednání na Ministerstvu kultury

Varianta B

5. ruší podle § 127 odst. 2 písm. d) ve spojení s § 184 odst. 1 ZZVZ, koncesní řízení s názvem „Fotbalový stadion v Brně“

6. ukládá Radě města Brna
zajistit

- všechny náležitosti související s ukončením koncesního řízení „Fotbalový stadion v Brně“
- zahájení příprav nového koncesního řízení, v rámci něhož již budou vyřešeny problematické body, zejména:
  - výsledek jednání s orgánem státní památkové péče o přípustné výškové hladině zástavby v dotčené lokalitě;
  - cena obvyklá převáděných pozemků zjištěná revizním znaleckým posudkem;
  - náklady na odstranění Stadionu Za Lužánkami a rozdělení souvisejících rizik;
  - rovný přístup všech dodavatelů k podkladům.

T: bezodkladně

Varianta C

7. vybírá pro koncesi na stavební práce zadávanou v koncesním řízení podle § 180 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Fotbalový stadion v Brně“, ev. č. VVZ Z2025-065712, nabídku obchodní společnosti Fotbalový stadion Brno s.r.o., se sídlem Výstaviště 569/3, 603 00 Brno, IČO: 24059510, za společné a nerozdílné odpovědnosti společnosti Second Foundation a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, IČO: 08561443 (dále také jen „dodavatel“), s tím, že kupní cena bude odpovídat reviznímu znaleckému posudku a bude ve výši 48 999 000 Kč bez DPH navýšená o sazbu DPH ve výši 21 %, tj. v celkové částce 59 288 790 Kč a maximální možná výška budoucí stavby fotbalového stadionu bude s ohledem na stanovisko Ministerstva kultury upravena na výšku 30 metrů;

Krycí list konečné nabídky a protokol z jednání hodnotící komise po podání konečné nabídky tvoří přílohu č. ....., tohoto zápisu

8. schvaluje kupní smlouvu se zřízením služebností a budoucím závazkem mezi statutárním městem Brnem a společností Fotbalový stadion Brno s.r.o., se sídlem Výstaviště 569/3, 603 00 Brno, IČO: 24059510, za společné a nerozdílné odpovědnosti společnosti Second Foundation a.s., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, IČO: 08561443 (dále jen „smlouva“), jež zahrnuje zejména:

- prodej pozemků:
  - p. č. 809/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 34 170 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního, objekt občanské vybavenosti,
  - p. č. 1082, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 137 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního, stavba technického vybavení,
  - p. č. 1083, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 146 m²,

    - části p. č. 1077/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, oddělené geometrickým plánem č. 1401-45/2026 a označené jako p. č. 1077/34 o výměře 10 175 m², vše v k. ú. Ponava (dále jen „předmět převodu“), společnosti Fotbalový stadion Brno s.r.o., IČO: 24059510 (dále jen „kupující“), za společné a nerozdílné odpovědnosti společnosti Second Foundation a.s., IČO: 08561443, za dohodnutou kupní cenu ve výši 48 999 000 Kč bez DPH (dále jen „kupní cena“), s příp. inflačním navýšením dle čl. 3. smlouvy, přičemž část kupní ceny odpovídající 20 % celkové výše kupní ceny kupující uhradí do 10 dnů ode dne uzavření smlouvy na bankovní účet úschovy a část kupní ceny odpovídající 80 % celkové výše kupní ceny kupující uhradí do 30 dnů ode dne splnění odkládací podmínky na bankovní účet úschovy,
- změnu odkládací podmínky tak, aby účinnost převodu byla vázána na nabytí účinnosti změny Územního plánu města Brna připouštějící výstavbu fotbalového stadionu s výškovou variantou nejméně 30 m s ohledem na stanovisko Ministerstva kultury,
- výhradu zpětné koupě jako věcného práva týkající se povinnosti kupujícího na výzvu statutárního města Brna převést vlastnické právo k předmětu převodu zpět statutárnímu městu Brnu, a to za úplatu ve výši kupní ceny, v případě, že po převodu vlastnictví k předmětu převodu na kupujícího nedojde k zahájení stavby nového stadionu ani do 5 let ode dne splnění odkládací podmínky,
- zákaz zcizení předmětu převodu jako věcného práva bez předchozího písemného souhlasu statutárního města Brna na koncesní dobu,
- zřízení služebnosti k tíži celých pozemků p. č. 1086/6, 1086/7, 1079/2, 1077/6, 806, celého pozemku označeného v geometrickém plánu č. 1401-45/2026 jako p. č. 1077/5, a částí pozemků p. č. 1086/4, 1086/23, 1086/5, 1086/27, 1079/3, 1079/6, vše v k. ú. Ponava, v rozsahu označeném v geometrickém plánu č. 1408-135/2026 jako plochy A a B, ve prospěch panujících pozemků p. č. 809/1, 1082, 1083 a pozemku označeného v geometrickém plánu č. 1401-45/2026 jako p. č. 1077/34, vše v k. ú. Ponava, jejímž obsahem je zejména služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes služebné pozemky, a právu jezdit přes služebné pozemky vozidly, na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši 3 152 590 Kč bez DPH, k jejíž úhradě je povinen kupující,
- zřízení služebnosti k tíži části pozemku označeného v geometrickém plánu č. 1401-45/2026 jako p. č. 1077/34 v k. ú. Ponava v rozsahu označeném v geometrickém plánu č. 1408-135/2026 jako plocha D ve prospěch panujících pozemků p. č. 1075/3, 1075/6, 809/13, 809/14, 814/14, 814/13, vše v k. ú. Ponava, a v rozsahu označeném v geometrickém plánu č. 1408-135/2026 jako plocha E ve prospěch panujících pozemků p. č. 809/8, 809/9, vše v k. ú. Ponava, jejímž obsahem je zejména služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes služebný pozemek, a právu jezdit přes služebný pozemek vozidly, na dobu neurčitou a za jednorázovou úplatu ve výši 263 770 Kč bez DPH, k jejíž úhradě je povinno statutární město Brno,
- zřízení služebnosti k tíži části pozemku p. č. 1079/6 v k. ú. Ponava v rozsahu označeném v geometrickém plánu č. 1408-135/2026 jako plocha C ve prospěch panujících pozemků p. č. 809/1, 1082, 1083, 1075/3, 1076/2, 1076/3 a pozemku označeného v geometrickém plánu č. 1401-45/2026 jako p. č. 1077/34, vše v k. ú. Ponava, jejímž obsahem je zejména služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes služebný pozemek, a právu jezdit přes služebný pozemek vozidly, na dobu neurčitou a bezúplatně,

- budoucí závazek kupujícího týkající se vybudování nového stadionu a jeho provozování po dobu alespoň 25 let od kolaudace, za podmínek stanovených v Příloze č. 3 smlouvy;

Kupní smlouva tvoří přílohu č. ....., tohoto zápisu

9. schvaluje smlouvu o notářské úschově peněz a listin k úschově kupní ceny, úplaty za služebnosti a jednoho vyhotovení uzavřené smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a jednoho vyhotovení smluvními stranami podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva (a souvisejících věcných práv) dle podmínek stanovených ve smlouvě se schovatelem Mgr. Ondřejem Stupkou, notářem, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, IČO 08106461, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

10. ukládá Radě města Brna
zajistit
odeslání oznámení o výběru dodavatele a další navazující úkony koncesního řízení „Fotbalový stadion v Brně“.
T: bezodkladně

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na své schůzi R9/192 dne 9. 9. 2026

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Martin Jelínek
vedoucí odboru - Odbor sportu
10.9.2026 v 11:45
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Jiří Kučera
vedoucí úseku - 1. úsek
10.9.2026 v 12:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 5
Obsah materiálu	6 - 6
Důvodová zpráva	7 - 12
Příloha (SMB_Fotbalovy_stadion_Zadost o vyjadreni_02092026_final.pdf)	13 - 16
Příloha (FSB - reakce na výzvu zadavatele.pdf)	17 - 18
Příloha k usnesení (Vyjádření Ministerstva kultury (1).pdf)	19 - 20
Příloha k usnesení (Stanovisko MVČR ohledně ceny obvyklé (2).pdf)	21 - 26
Příloha k usnesení (SMB_Pravni_stanovisko_OS-MMB_koncese_FS_31072026_final.pdf)	27 - 38
Příloha k usnesení (Konečná nabídka_Fotbalový stadion Brno (1).pdf)	39 - 48
Příloha k usnesení (SMB_Fotbalovy stadion_Protokol jednání HK k posouzení a hodnocení konečné nabídky_15062026_fin (1).pdf)	49 - 50
Příloha k usnesení (SMB_Kupní smlouva_stadion_doplněná KC 49_09092026_dleMK.pdf)	51 - 71
Příloha k usnesení (02_SMB_Kupní smlouva_stadion_Příloha_1a_GP 1401-45_2026.pdf)	72 - 73
Příloha k usnesení (03_SMB_Kupní smlouva_stadion_Příloha_1b_GP 1408-135_2026.pdf)	74 - 77
Příloha k usnesení (04_SMB_kupní smlouva_stadion_ Příloha_3_budoucí závazek.pdf)	78 - 92
Příloha k usnesení (05_SMB_Kupní smlouva_stadion_Příloha_5_souhlas s dělením s PM.pdf)	93 - 94
Příloha k usnesení (Protokol_úschova Lužánky_04092026.pdf)	95 - 99

Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „město“ nebo „zadavatel“) vede koncesní řízení s názvem „Fotbalový stadion v Brně“, ev. č. VVZ Z2025-065712, podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“). Předmětem koncese je úplatný převod vlastnického práva k pozemkům v lokalitě Za Lužánkami v k. ú. Ponava na vybraného dodavatele a současně jeho závazek na vlastní náklady, riziko a odpovědnost stadion navrhnout, vyprojektovat, financovat, vybudovat a po dobu nejméně 25 let od kolaudace provozovat pro předem stanovený účel.

Materiál navazuje na materiál projednaný Zastupitelstvem města Brna dne 23. 6. 2026 a na usnesení Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna, bod č. 94, jímž byly Radě města Brna uloženy úkoly související s probíhajícím koncesním řízením. Rozhodnutí o úplatném převodu nemovitých věcí náleží Zastupitelstvu města Brna podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

Rekapitulace dosavadního průběhu koncesního řízení

Ve lhůtě pro podání žádostí o účast obdržel zadavatel tři žádosti o účast. Dne 30. 1. 2026 z koncesního řízení odstoupila společnost SYNER, s.r.o., dne 20. 2. 2026 pak po prvním jednání společnost Metrostav Concessions a.s. S jediným zbývajícím účastníkem, společností Fotbalový stadion Brno s.r.o., IČO: 24059510, za společné a nerozdílné odpovědnosti společnosti Second Foundation a.s., IČO: 08561443 (dále jen „účastník“), vedla hodnoticí komise celkem 8 jednání, kdy v návaznosti na ně byla účastníkovi dne 28. 5. 2026 přes elektronický nástroj poskytnuta též informace ohledně výše ceny obvyklé, definované znaleckým posudkem č. 041302/2026 zpracovaným znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., jakkoli tento byl posléze překonán zpracováním revizního znaleckého posudku (viz dále).

Na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R9/179. schůzi konané dne 8. 6. 2026 byla účastníku dne 8. 6. 2026 odeslána výzva k podání konečné nabídky se lhůtou do 12. 6. 2026 do 10:00 hod.; odesláním této výzvy byla ukončena fáze jednání. Účastník složil jistotu ve výši 10 000 000 Kč (připsána 11. 6. 2026) a ve stanovené lhůtě podal konečnou nabídku. Hodnoticí komise dne 15. 6. 2026 konstatovala, že nabídka splňuje podmínky stanovené v zadávací dokumentaci; s ohledem na jediného účastníka hodnocení nabídek neproběhlo.

Celková nabídková cena byla v konečné nabídce podle požadavku zadavatele uvedena ve dvou variantách, a to ve variantě a) se zohledněním předpokládaných nákladů na zajištění demolice ve výši 5 000 000 Kč bez DPH, odpovídající nastavení smluvních podmínek v kupní smlouvě, a ve variantě b) bez zohlednění těchto nákladů ve výši 167 675 000 Kč bez DPH.

Dne 30. 6. 2026 se uskutečnilo jednání k objasnění podané konečné nabídky, zejména ve vztahu k podkladům, předpokladům a kalkulaci pro určení nabídkové ceny a dále probíhala dílčí komunikace ohledně vyjasňování nabídky.

Podklady zajištěné na základě usnesení ZMB Z9/36

Vyjádření Ministerstva kultury. Vyjádřením č. j. MK 47620/2026 OPP ze dne 30. 7. 2026 (sp. zn. MK-S 7006/2026 OPP), vydaným k žádosti Kanceláře architekta města Brna č. j. KAMBRNO/1022/2026 ze dne 8. 7. 2026, Ministerstvo kultury ve výroku svého stanoviska uvedlo, že z pohledu památkové péče lze akceptovat pouze výškové varianty 28 metrů a 30 metrů, které nenarušují chráněné pohledy na historickou vedutu městské památkové rezervace Brno, zatímco varianty 35 metrů, 37 metrů a 40 metrů jsou neakceptovatelné, kdy následně v odůvodnění tohoto stanoviska doplnilo, že z předložených vizualizací tak lze předběžně predikovat, že pouze uváděná maximální výška 28 metrů a 30 metrů od stávajícího terénu pro výstavbu stadionu pravděpodobně neovlivní negativně chráněnou vedutu města. Vyšší varianty pak považuje za neakceptovatelné, neboť do historické veduty města výrazně zasahují a dotčené území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Brno (rozhodnutí ONV města Brna čj. kult/402/90 ze dne 6. 4. 1990, rejstř. č. 3267) a v nárazníkové zóně statku světového dědictví „Vila Tugendhat v Brně“ (rejstř. č. 7010); jde rovněž o území s archeologickými nálezy.

Vyjádření má povahu předběžného vyjádření uplatněného v souvislosti s pořizovanou změnou Územního plánu města Brna. Ministerstvo kultury výslovně uvádí, že posuzovalo pouze obálku stavby stadionu doloženou v podkladu „Posouzení maximální výšky fotbalového stadionu Za Lužánkami“ ze dne 7. 7. 2026 a že závěr neplatí obecně pro umístění jiných objektů. Vyjádření nenahrazuje závazná stanoviska orgánů státní památkové péče v navazujících řízeních.

Revizní znalecký posudek. Revizním znaleckým posudkem ze dne 19. 8. 2026, zapsaným v evidenci posudků pod č. 067789/2026, zpracovaným znaleckou kanceláří Grant Thornton Appraisal services a.s., IČO: 27599582, k datu ocenění 29. 7. 2026, byla ve variantě odpovídající navrženým smluvním podmínkám stanovena obvyklá cena pozemků p. č. 809/1, 1082, 1083 a 1077/34 o celkové výměře 44 628 m^2 ve výši 48 999 000 Kč bez DPH. Posudek současně posoudil znalecké posudky č. 041302/2026 (Nemovitost s.r.o.) a č. 040830/2026 (Equity Solutions Appraisals s.r.o.), kdy Grant Thornton se neztotožnil se závěry ani jednoho z revidovaných posudků. Zadavatel se se závěry revizního posudku ztotožnil.

Stanovisko Ministerstva vnitra. Podle stanoviska Ministerstva vnitra může statutární město Brno při svém rozhodování vycházet z ceny obvyklé stanovené revizním znaleckým posudkem. Stanovisko nezbavuje orgány města povinnosti postupovat podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.

Právní stanovisko. Právní stanovisko zpracované Solkind s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 28305043, se zabývalo postupem při zadání revizního znaleckého posudku a právními následky případné změny již podané nabídky v koncesním řízení, kdy upozornilo na riziko spojené s dalším možným postupem zadavatele.

Vyjádření účastníka. Dne 3. 9. 2026 byla účastníku odeslána žádost o vyjádření k dalšímu postupu v koncesním řízení s lhůtou do 8. 9. 2026 do 12:00 hod., v níž byly popsány tři níže uvedené varianty, jež jsou předmětem návrhu usnesení. V rámci této žádosti požádal zadavatel účastníka o vyjádření ohledně toho, kterou z navržených variant považuje pro něj za přijatelnou, popřípadě jaké pořadí variant preferuje. Dále byl vznesen na účastníka řízení dotaz ohledně toho, zda je v případě varianty ad C) připraven akceptovat cenu obvyklou ve výši 48 999 000 Kč bez DPH a zastavitelnost odpovídající výšce stadionu nejvýše 30 metrů od úrovně terénu, a to případně s přihlédnutím k navrhovanému prohlášení Zastupitelstva města Brna. Závěrem výzvy byl účastník řízení dotázán, zda uplatňuje jiný návrh dalšího postupu.

K žádosti zadavatele bylo účastníkem řízení dne 8. 9. 2026 zasláno vyjádření účastníka, v němž se k jednotlivým dotazům zadavatele výslovně nevyjádřil, a konstatuje, že je připraven postupovat *„výhradně cestou, která je plně v souladu se zákonem a která obstojí v jakémkoli budoucím přezkumu ať již před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, soudy, či v rámci kontrolních a auditních mechanismů hospodaření s majetkem statutárního města Brna“*. Současně účastník v rámci svého vyjádření uvedl, že: *„si je vědom toho, že volba dalšího procesního postupu přísluší zadavateli. Je to zadavatel, kdo nese odpovědnost za zákonnost postupu v koncesním řízení, a pouze jemu přísluší posoudit, která z uvažovaných variant je z pohledu ZZVZ a dalších předpisů přípustná“*.

Právní rámec dalšího postupu

Vázanost nabídkou a zadávacími podmínkami. Po uplynutí lhůty pro podání nabídek nemůže být nabídka měněna (§ 46 odst. 2 ZZVZ) a smlouva na veřejnou zakázku musí odpovídat zadávacím podmínkám a nabídce vybraného dodavatele (§ 51 odst. 3 ZZVZ). Zadávací podmínky je zadavatel v koncesním řízení oprávněn změnit nebo doplnit pouze v průběhu jednání (§ 180 odst. 9 ZZVZ); jednání bylo ukončeno odesláním výzvy k podání konečné nabídky dne 8. 6. 2026.

Cena obvyklá a riziko absolutní neplatnosti. Podle § 39 odst. 2 zákona o obcích se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši obvyklé; odchylka směrem dolů musí být zdůvodněna, jinak je právní jednání neplatné, a to podle § 41 odst. 3 zákona o obcích neplatností absolutní (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010). Podle právní analýzy není odchylka od ceny obvyklé v případě cenové úrovně odpovídající nabídce účastníka řádně, konkrétně a prokazatelně zdůvodnitelná. Tato skutečnost trvá i po aktualizaci ceny na základě revizního znaleckého posudku zpracovaného znaleckou kanceláří Grant Thornton Appraisal services a.s.

Veřejná podpora. Prodej pozemku ve vlastnictví obce za cenu nižší než tržní může naplnit znaky veřejné podpory podle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie s rizikem povinnosti navrácení podpory. Sjednání kupní ceny odpovídající ceně obvyklé zjištěné nezávislým znalcem toto riziko zásadně snižuje, resp. eliminuje.

Meze závazků města v oblasti územního plánování. Rozhodnutí o pořízení a vydání změny územního plánu náleží Zastupitelstvu města Brna v samostatné působnosti, je vázáno postupem podle stavebního zákona a je podmíněno stanovisky dotčených orgánů, zejména orgánu státní památkové péče. Město se proto nemůže smluvně zavázat k dosažení konkrétní výškové regulace; věcný záměr lze vyjádřit pouze deklaratorním prohlášením Zastupitelstva města Brna.

Zrušení koncesního řízení. Pro výběr dodavatele a ukončení koncesního řízení se § 122 až 128 ZZVZ použijí obdobně (§ 184 odst. 1 ZZVZ). Zadavatel může zrušit zadávací řízení mimo jiné tehdy, vyskytly-li se v jeho průběhu důvody hodné zvláštního zřetele, včetně důvodů ekonomických, pro které nelze po zadavateli požadovat, aby v řízení pokračoval (§ 127 odst. 2 písm. d) ZZVZ), nebo je-li v zadávacím řízení jediný účastník (§ 127 odst. 2 písm. h) ZZVZ). O zrušení odešle zadavatel písemné sdělení všem účastníkům do 3 pracovních dnů a oznámení k uveřejnění do 30 dnů od ukončení řízení (§ 128 odst. 1 a 2 ZZVZ); námitky lze podat do 15 dnů od doručení oznámení (§ 242 odst. 2 ZZVZ).

Varianty dalšího postupu

Varianta A – vyčkání výsledku jednání na Ministerstvu kultury. Zadavatel vyčká doplňujícího vyjádření Ministerstva kultury, resp. osobního jednání mezi Ministerstvem kultury, zadavatelem a účastníkem o parametrech výšky stadionu, a to za předpokladu, že účastník poskytne podklady požadované Ministerstvem kultury. Varianta nečiní nevratné kroky, nicméně prodlužuje proces koncesního řízení a neodstraňuje riziko spojené s kupní cenou.

Varianta B – zrušení koncesního řízení. Varianta je z pohledu ZZVZ nejčistší, neboť umožňuje nastavit zadávací podmínky nového řízení tak, aby odpovídaly ceně obvyklé, přípustné výškové regulaci, rozdělení nákladů a rizik demolice stávajícího stadionu a případné další okolnosti. Nové řízení bude ze své podstaty opětovně otevřeno všem potenciálním zájemcům. Nevýhodou je časová ztráta a riziko námitek účastníka. Současně podmínky nového koncesního řízení by měly být nastaveny tak, aby nezvýhodňovaly účastníka stávajícího koncesního řízení, jakkoliv tento má přirozenou výhodu spočívající v jeho účasti ve stávajícím řízení a s tím získané vyšší penzum informací; to však není samo o sobě protizákonné.

Varianta C – uzavření smlouvy za cenu dle revizního znaleckého posudku při maximální výšce 30 metrů. Účastník by akceptoval cenu obvyklou stanovenou revizním znaleckým posudkem ve výši 48 999 000 Kč bez DPH navýšená o sazbu DPH ve výši 21 %, tj. v celkové částce 59 288 790 Kč a zastavitelnost odpovídající výšce stadionu nejvýše 30 metrů. Ve variantě C je současně nutné změnit odkládací podmínku. Účinnost prodeje je dosud vázána na nabytí účinnosti změny územního plánu připouštějící výškovou hladinu 37 metrů, kterou Ministerstvo kultury označilo za neakceptovatelnou; v původním znění by odkládací podmínka byla prakticky nesplnitelná a po uplynutí sjednané lhůty by kupujícímu vzniklo právo odstoupit od smlouvy s navazujícími kompenzačními povinnostmi města. Tato varianta je zatížena zásadními právními riziky z hlediska ZZVZ (nezměnitelnost nabídky vs. změna nabídkové ceny, změna závazného parametru výšky), která jsou uvedena dále. V rovině potenciálně až trestněprávní naproti tomu nelze dovodit naplnění znaků skutkové podstaty žádného z v úvahu přicházejících trestných činů. Úprava kupní ceny na úroveň ceny obvyklé je jednoznačně ve prospěch města a nezakládá tak škodu na jeho majetku ani neoprávněný prospěch dodavatele (§ 220 a § 221 trestního zákoníku), úprava výškového parametru je z hlediska majetkových zájmů města neutrální a v obou případech absentuje úmysl opatřit dodavateli neoprávněnou výhodu nebo prospěch, který předpokládají skutkové podstaty sjednání výhody při zadání veřejné zakázky a pletich při zadání veřejné zakázky podle § 256 a § 257 trestního zákoníku, stejně jako úmysl vyžadovaný u trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 trestního zákoníku. Přečin podle § 256 trestního zákoníku by vyžadoval úmyslné poskytnutí přednosti či výhodnějších podmínek účastníkovi na úkor jiných, i potenciálních, uchazečů; samotný nárůst ceny tento znak nenaplňuje. Pletichy podle § 257 trestního zákoníku vyžadují zejména prospěch za neúčast konkurenta, anebo dohodu s jiným uchazečem

směřující k zadání za nepřiměřeně vysokou či jinak nevýhodnou cenu; dobrovolné zvýšení platby jediným účastníkem tomu bez dalších okolností neodpovídá. Případný postup podle varianty C by tak představoval porušení ZZVZ ve prospěch města, nikoli jednání trestněprávně postižitelné.

Demolice stávajícího stadionu

Demolici stávajícího stadionu podle odst. 9.8 přílohy č. 3 kupní smlouvy (budoucí závazek) zajišťuje na své náklady koncesionář, který je povinen vybrat dodavatele demolice postupem podle ZZVZ; jinak mu v případě odstoupení od smlouvy nevzniká nárok na úhradu souvisejících nákladů ze strany města. Náklady demolice se současně promítly do konečné nabídky účastníka, v níž byla celková nabídková cena uvedena ve variantě se zohledněním předpokládaných nákladů na zajištění demolice ve výši 5 000 000 Kč bez DPH a ve variantě bez jejich zohlednění ve výši 167 675 000 Kč bez DPH.

K otázce z hlediska řádné péče o svěřený majetek ve vztahu k demolici lze uvést, že revizní znalecký posudek při určení obvyklé ceny pozemků vycházel z jejich hodnoty v nezastavěném stavu, od níž odečetl předpokládané náklady na odstranění stávajícího stadionu. Pro stanovení těchto nákladů použil znalec položkový rozpočet předložený městem a zpracovaný v programu BUILDpower S (systém RTS) k cenové úrovni I/2024, přičemž po úpravě k datu ocenění podle příslušného indexu ČSÚ vyčíslil tyto náklady na částku 174 761 000 Kč bez DPH.

Vhodnost položkového rozpočtu jako podkladu pro daný účel podporuje skutečnost, že jej město použilo ke stanovení předpokládané hodnoty nadlimitní veřejné zakázky „Odstranění fotbalového stadionu Za Lužánkami v Brně“, evidenční číslo Z2025-032605. Skutečnou cenu, za kterou bude demolice provedena, nelze v současnosti spolehlivě předjímat, neboť bude známa až na základě výsledku budoucího zadávacího řízení. Případný rozdíl mezi rozpočtovanou a následně vysoutěženou cenou proto nyní nelze objektivně vyčíslit. V případě předčasného ukončení smlouvy bude vypořádání nákladů demolice vycházet ze skutečně vynaložených nákladů, přičemž její dodavatel musí být koncesionářem vybrán postupem podle ZZVZ.

Za této situace lze při posouzení obvyklé ceny převáděných pozemků po promítnutí nákladů demolice vycházet z konkrétního, odborně zpracovaného a indexovaného položkového rozpočtu, jak jej zohlednil revizní znalecký posudek. Z hlediska povinností podle § 38 a § 39 odst. 2 zákona o obcích je podstatné, že revizní znalecký posudek a položkový rozpočet, z něhož posudek při vyčíslení nákladů demolice vychází, poskytují aktuálně relevantní informace.

Hlavní rizika

Cena nižší než obvyklá. Nabídková cena podle konečné nabídky (varianta se zohledněním nákladů demolice 5 000 000 Kč bez DPH) je výrazně nižší než cena obvyklá zjištěná revizním znaleckým posudkem (48 999 000 Kč bez DPH). Důsledek: absolutní neplatnost kupní smlouvy (§ 39 odst. 2 ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích). Míra rizika: vysoká.

Odpovědnost členů zastupitelstva v případě schválení nižší ceny než obvyklé. Rozhodnutí o úplatném převodu nemovitých věcí náleží Zastupitelstvu města Brna (§ 85 písm. a) zákona o obcích). Členové zastupitelstva jsou přitom povinni hájit zájmy občanů obce (§ 83 odst. 1 zákona o obcích) a majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně, přičemž obec je povinna pečovat o jeho zachování a rozvoj (§ 38 odst. 1 zákona o obcích). Členové zastupitelstva jsou při rozhodování o nakládání s majetkem města úředními osobami ve smyslu § 127 odst. 1 písm. d) trestního zákoníku a povinnost pečovat o majetek obce podle § 38 a § 39 odst. 2 zákona o obcích je zákonem uloženou povinností opatrovat a spravovat cizí majetek ve smyslu § 220 trestního zákoníku (porušení povinnosti při správě cizího majetku při úmyslném zavinění), resp. § 221 trestního zákoníku (při zavinění z nedbalosti). Schválení prodeje za cenu výrazně nižší než je cena obvyklá za situace, kdy je zastupitelstvu známa cena obvyklá stanovená revizním znaleckým posudkem i závěr právní analýzy o tom, že odchylku od ceny obvyklé nelze ve světle rozhodovací praxe jednoznačně zdůvodnit, tak může být posuzováno i v rovině trestněprávní; případná škoda odpovídající rozdílu mezi cenou obvyklou a sjednanou kupní cenou by se přitom s ohledem na výši ceny obvyklé pohybovala v pásmu škody naplňující definiční znaky škody velkého rozsahu (§ 138 odst. 1 písm. e) trestního zákoníku). Případná aplikace § 329 trestního zákoníku (zneužití pravomoci úřední osoby) by pak vyžadovala navíc úmyslné

zneužití pravomoci se záměrem způsobit škodu nebo opatřit neoprávněný prospěch. Konečné posouzení však náleží orgánům činným v trestním řízení.

Nedovolená veřejná podpora. Prodej pod cenu obvyklou může být hospodářským zvýhodněním podle čl. 107 odst. 1 SFEU s rizikem navrácení podpory včetně úroků. Míra rizika: vysoká při ceně pod cenou obvyklou, nízká při ceně obvyklé.

Změna nabídky a zadávacích podmínek po ukončení jednání – riziko z pohledu ZZVZ. Úprava ceny a výškového parametru při akceptaci ze strany účastníka zakládá zásadní riziko porušení ZZVZ, tj. porušení principu nezměnitelnosti nabídky. Naopak není dáno významné riziko z pohledu možné neplatnosti smlouvy či nápravného opatření ze strany orgánu dozoru (ÚOHS). Riziko je vnímáno ještě částečně vyšší u výškového parametru, jelikož to je parametr závazně stanovený zadávacími podmínkami, tj. nikoliv vyplývající „až“ z nabídky účastníka a nelze oproti cenovému parametru definovat, že by byl nepochybně ve prospěch SMB (u ceny je to nesporné, u výškového parametru neutrální). Ve vztahu k členům zastupitelstva jde přitom o riziko v rovině ZZVZ, nikoli v rovině trestněprávní (blíže viz část Varianty dalšího postupu, varianta C).

Nesoulad výškové regulace s odkládací podmínkou. Účinnost prodeje je vázána na nabytí účinnosti změny územního plánu připouštějící výšku 37 metrů, kterou Ministerstvo kultury označilo za neakceptovatelnou. Důsledek: nesplnění odkládací podmínky a vznik práva odstoupit. Míra rizika: vysoká, jelikož SMB by uzavíralo smlouvu, u níž je dle aktuálních informací (stanovisko Ministerstva kultury) zřejmé, že by odkládací podmínka nemohla být naplněna.

Zadávací lhůta. Neodešle-li zadavatel oznámení o výběru dodavatele v zadávací lhůtě, je koncesní řízení ukončeno uplynutím 3 měsíců od jejího skončení (§ 40 odst. 5 ZZVZ), kdy délka zadávací lhůty byla stanovena na 12 měsíců. Míra rizika: aktuálně nízká.

Dopad na rozpočet statutárního města Brna

Ve variantách A a B se rozpočtové dopady bezprostředně neuplatní. Ve variantě C město inkasuje kupní cenu a jednorázovou úplatu za zřízení služebností ve výši 3 152 590 Kč bez DPH, hradí jednorázovou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 263 770 Kč bez DPH (po zápočtu tedy čistý příjem 2 888 820 Kč bez DPH).

Stanovisko dotčených orgánů:

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích Rady města Brna.

Materiál byl předložen na schůzi č. R9/192 Rady města Brna konanou dne 9. 9. 2026.

Nejdříve bylo hlasováno o upraveném usnesení v úvodní nevariantní části a variantě C bez maximální možné výšky budoucí stavby fotbalového stadionu.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro	pro

Tato část usnesení byla přijata.

Poté bylo hlasováno o maximální možné výšce budoucí stavby fotbalového stadionu s ohledem na stanovisko Ministerstva kultury, tedy výšce 30 m.

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	zdržel se	---	zdržela se	nehlasoval

Tato část usnesení byla přijata.

Zadavatel:
Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno-město
IČO: 44992785

Veřejná zakázka:
„Fotbalový stadion v Brně“

koncese na stavební práce zadávaná v koncesním řízení podle § 180 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„ZZVZ“*)

Fotbalový stadion Brno s.r.o.
Výstaviště 569/3, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 24059510

ŽÁDOST O VYJÁDŘENÍ K DALŠÍMU POSTUPU V KONCESNÍM ŘÍZENÍ

Zadavatel se tímto v návaznosti na účastníkem podanou nabídku a následné objasňování nabídky a další komunikaci obrací na účastníka v rámci shora označeného koncesního řízení se zdvořilou žádostí o vyjádření ke zvažovaným variantám dalšího postupu, které napomohou postupu zadavatele v koncesním řízení.

1. Rekapitulace dosavadního postupu

1.1 Dne 30. 6. 2026 se v sídle zadavatele uskutečnilo jednání k objasnění podané konečné nabídky účastníka, zejména ve vztahu k podkladům, předpokladům a kalkulaci pro určení nabídkové ceny, kdy následně probíhaly kroky směřující zejména k ověření výše kupní ceny.

1.2 Zadavatel dále obdržel, resp. nechal zpracovat, tyto podklady:

- stanovisko Ministerstva kultury k přípustné výškové hladině zástavby fotbalového stadionu v dotčené lokalitě z hlediska zájmů státní památkové péče, uplatněné v souvislosti s pořizovanou změnou Územního plánu města Brna; k přípustné výškové hladině zástavby se Ministerstvo kultury, jako příslušný orgán státní památkové péče, vyjádřilo tak, že připouští v dané lokalitě umístění stadionu o výšce do 30 metrů od úrovně terénu, kdy vycházelo toliko z podkladů poskytnutých zadavatelem, jelikož jiné nebyly/nejsou prozatím k dispozici.
- revizní znalecký posudek ze dne 19. 8. 2026, zapsaný v evidenci posudků pod č. 067789/2026, zpracovaný znaleckou kanceláří Grant Thornton Appraisal services a.s., IČO: 275 99 582, k datu ocenění 29. 7. 2026, jehož předmětem bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Ponava, obec Brno (pozemky p. č. 809/1, 1082, 1083 a 1077/34 o celkové výměře 44 628 m^2), a současně revize znaleckého posudku č. 041302/2026 zpracovaného

znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. a znaleckého posudku č. 040830/2026 zpracovaného znaleckou kanceláří Equity Solutions Appraisals s.r.o.

1.3 Revizní znalecký posudek stanovil ve variantě odpovídající navrženým smluvním podmínkám obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši 48 999 000 Kč bez DPH.

Aktuální okolnosti

2. Zvažované varianty dalšího postupu

Zadavatel v této fázi předpokládá následující tři varianty dalšího postupu, které by měly být projednány na nejbližší Radě města Brna na plánovaném jednání 9. 9. 2026 a následně pak na Zastupitelstvu města Brna, svolaném na 15. 9. 2026:

1) Vyčkání dalšího stanoviska Ministerstva kultury

Zadavatel vyčká doplňujícího stanoviska Ministerstva kultury, které bylo požádáno o doplnění, resp. osobní jednání, které proběhne mezi Ministerstvem kultury, zadavatelem a účastníkem o parametrech výšky stadionu, a to za předpokladu, že účastník zpracuje a poskytne podklady požadované Ministerstvem kultury, zejména příslušnou studii. Do vyjasnění této otázky by zadavatel v koncesním řízení nečinil další zásadní kroky.

2) Zrušení koncesního řízení

Zadavatel zruší koncesní řízení, jelikož rizika případné změny výškové hladiny stadionu a změny nabídky na straně účastníka budou vyhodnocena jako vysoká, případně účastník nebude ochoten k úpravě ceny na úroveň dle revizního znaleckého posudku, a začne řešit další možnosti postupu v dané kauze, tedy vysoce pravděpodobně přípravu nového koncesního řízení, které ale ze své podstaty bude opětovně otevřeno všem potenciálním zájemcům. V koncesním řízení by pak byly zohledněny zejména:

- výsledek jednání s orgánem státní památkové péče o přípustné výškové hladině zástavby v dotčené lokalitě;
- cena obvyklá převáděných pozemků zjištěná revizním znaleckým posudkem;
- náklady na odstranění Stadionu Za Lužánkami (demolice stávajícího stadionu) a rozdělení souvisejících rizik;
- parametry, harmonogram a garance výstavby a provozování stadionu.

3) Uzavření smlouvy za cenu dle revizního znaleckého posudku při maximální výšce stadionu 30 metrů

Účastník akceptuje cenu obvyklou zjištěnou revizním znaleckým posudkem ve výši 48 999 000 Kč bez DPH, a to jako cenu obvyklou jak ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích, tak ve smyslu předpisů upravujících veřejnou podporu, a současně akceptuje aktuálně možnou zastavitelnost dotčené lokality stadionem o výšce do 30 metrů od úrovně terénu,

odpovídající poslednímu známému stanovisku Ministerstva kultury. Kupní smlouva k převáděným pozemkům by v této variantě byla uzavřena v předloženém znění s dílčími změnami spočívajícími (i) v kupní ceně odpovídající ceně obvyklé podle revizního znaleckého posudku a (ii) v parametru zastavitelnosti odpovídajícím výšce stadionu nejvýše 30 metrů od úrovně terénu.

Součástí schvalování kupní smlouvy Zastupitelstvem města Brna by v této variantě mohlo být prohlášení, jímž statutární město Brno deklaruje snahu o dosažení toho, aby na převáděných pozemcích mohla být realizována stavba fotbalového stadionu o výšce vyšší než 30 metrů (např. 37 metrů), bude-li to dle právních předpisů a rozhodování příslušných orgánů veřejné správy možné.

3. Žádost o sdělení stanoviska

3.1 Zadavatel za účelem postupu v koncesním řízení a též s přihlédnutím k zájmu veřejnosti na realizaci projektu zdvořile žádá účastníka, aby mu ve lhůtě **do 08. 09. 2026 do 12:00 hod.** sdělil své stanovisko k výše uvedeným variantám, zejména:

- kterou z variant 1) až 3) výše považuje za pro něj přijatelnou, popřípadě jaké pořadí variant preferuje;
- zda je v případě varianty ad 3) připraven akceptovat cenu obvyklou ve výši 48 999 000 Kč bez DPH a zastavitelnost odpovídající výšce stadionu nejvýše 30 metrů od úrovně terénu, a to případně s přihlédnutím k navrhovanému prohlášení Zastupitelstva města Brna; současně, je-li pro účastníka možné, dává zadavatel ke zvážení poskytnutí účastníkem veřejně avizovaných 2 právních stanovisek ve věci přípustnosti změny nabídkové ceny v koncesním řízení, jelikož uvedené může efektivně přispět k dalšímu postupu v projektu;
- zda k dalšímu postupu uplatňuje jiný návrh.

3.2 Zadavatel současně s ohledem na předchozí komunikaci zdvořile žádá účastníka, aby potvrdil termín jednání s Ministerstvem kultury o parametrech výšky stadionu, pokud má o toto jednání zájem, a to jednu z níže uvedených možností:

- 16. 9. 2026, nebo
- 17. 9. 2026

a současně poskytnul podklad požadovaný Ministerstvem kultury.

Vyjádření účastníka považuje zadavatel za jeden ze zásadních podkladů pro další rozhodování zadavatele a naplnění konečného cíle projektu. S ohledem na plánovaná jednání orgánů města Brna zdvořile prosíme o zpětnou vazbu nejpozději ve výše uvedeném termínu, a to prostřednictvím elektronického nástroje, jehož prostřednictvím probíhá komunikace v tomto koncesním řízení, popřípadě e-mailem na adresu vzbrno@solkind.cz.

Děkujeme za zvážení.

Mgr. Milan
Šebesta LL.M.

Digitální podpis:
03.09.2026 13:44

Statutární město Brno
právně zastoupené
Solkind s.r.o., advokátní kancelář

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1,
602 00 Brno-město

V Brně dne 8. 9. 2026

Věc: Odpověď na žádost o vyjádření k dalšímu postupu v koncesním řízení

Vážení,

dovolujeme si tímto reagovat na **Žádost o vyjádření k dalšímu postupu v koncesním řízení** v rámci veřejné zakázky „*Fotbalový stadion v Brně*“, v rámci které vyzval zadavatel, statutární město Brno, naši společnost Fotbalový stadion Brno s.r.o. (dále jen „**Účastník**“) k vyjádření se k navrhovaným procesním postupům.

Jak již Účastník opakovaně uváděl, jak veřejně, tak v rámci jednání se statutárním městem Brnem, jeho hlavním cílem bylo a bude postavit v lokalitě Za Lužánkami moderní stadion pro 30.000 diváků, který by odpovídal významu města Brna, regionu jižní Moravy i standardům moderní sportovní infrastruktury, a který bude veřejnosti sloužit po řadu následujících desetiletí. Účastník k tomuto projektu přistupuje s vědomím jeho mimořádného významu, a to nejen sportovního a společenského, ale i majetkového a rozpočtového. Právě proto považuje za nezbytné, aby tohoto cíle bylo dosaženo výhradně cestou, která je plně v souladu se zákonem a která obstojí v jakémkoli budoucím přezkumu ať již před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, soudy, či v rámci kontrolních a auditních mechanismů hospodaření s majetkem statutárního města Brna.

Účastník tedy navazuje na předešlé jednání, kde uvedl, že nemůže dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v účinném znění (dále jen „**ZZVZ**“) — a to ani na výzvu zadavatele — svou nabídku dodatečně upravovat či doplňovat způsobem, který by se dotkl hodnocených parametrů plnění. Takový postup by byl v rozporu se zákonem a vystavil by celý projekt riziku, které Účastník považuje za nepřijatelné. Potenciální procesní zjednodušení by tak bylo vykoupeno trvalou nejistotou ohledně udržitelnosti výsledku celého řízení.

Účastník si je současně vědom toho, že volba dalšího procesního postupu přísluší zadavateli. Je to zadavatel, kdo nese odpovědnost za zákonnost postupu v koncesním řízení, a pouze jemu přísluší posoudit, která z uvažovaných variant je z pohledu ZZVZ a dalších předpisů přípustná.

Účastník tedy opakuje, že se nebrání žádné ze zákonných variant postupu a je nadále připraven postupovat tak, aby stadion vznikl co nejdříve a mohl sloužit svému účelu. Dle názoru Účastníka by ale měl zadavatel v dalším postupu zohlednit skutečnosti vyplývající z probíhajícího

koncesního řízení, tak, aby bylo možné stadion, odpovídající historickému významu daného místa, v dané lokalitě objektivně postavit.

Podklady potřebné pro jednání s Ministerstvem kultury Účastník zasílá společně s touto odpovědí prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje EZAK. Ohledně jednání s Ministerstvem kultury Účastník preferuje termín 17.9.2026, nicméně je připraven se přizpůsobit.

Účastník je připraven kterýkoli z uvažovaných postupů se zadavatelem podrobně projednat, včetně formy osobního jednání, a děkuje za možnost se k dalšímu postupu vyjádřit.

S pozdravem,

Fotbalový stadion Brno s.r.o.

zastoupena

Tomášem Jirkalem, jednatelem

Martinem Rabiňákem, jednatelem

Ministerstvo kultury

MKCRXØØRK63Q

Č. j.	MK 47620/2026 OPP	**Adresát**
Sp. Zn.	MK-S 7006/2026 OPP	Kancelář architekta města Brna
Vyřizuje	Ing. arch. M. Eichingerová	Zelný trh 331/13
Kontakt	257 085 412	Brno 602 00
Datum	30.7.2026	

Vyjádření k přípustnosti navrhované výšky z pohledu památkové péče

Ministerstvo kultury obdrželo Vaši žádost č. j. KAMBRNO/1022/2026 ze dne 8. 7. 2026 o předběžné stanovisko k přípustnosti navrhované výšky z pohledu památkové péče, kdy je prověřován záměr na stavbu fotbalového stadionu na pozemcích p. č. 809/1, p. č. 1082. p. č. 1083 a dosud nezapsaném pozemku p. č. 1077/34 vše v k. ú. Ponava o výšce stavby 37 metrů.

V dané věci byl prostudován poskytnutý materiál *„Posouzení maximální výšky fotbalového stadionu Za Lužánkami 7.7. 2026, KAM Brno“.*

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

Z hlediska památkové ochrany se v rámci řešeného území nachází:

- **Památkové ochranné pásmo městské památkové rezervace Brno,** určené Rozhodnutím ONV města Brna o určení ochranného pásma historického jádra města Brna čj. kult/402/90 ze dne 6. 4. 1990; vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 3267; více: http://www.pamatkovykatalog.cz/.https://geoportal.npu.cz/web

- **Nárazníková zóna statku světového dědictví** (dále jen buffer zone) "Vila Tugendhat v Brně", prohlášená č. 25COM XA(1), Report of the 25th Session of the Commitee, Helsinky, Finsko, 16. 12. 2001, vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 7010.

- V návaznosti na řešené území se nacházejí **nemovité kulturní památky** zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (též ÚSKP) ČR pod číslem rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu (též NPÚ): http://www.pamatkovykatalog.cz/ a https://geoportal.npu.cz/web.

- Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Připomínky MK k posouzení maximální výšky fotbalového stadionu Za Lužánkami:

Předložený materiál *Posouzení maximální výšky fotbalového stadionu Za Lužánkami 7. 7. 2026* prověřuje 5 výškových variant pro realizaci stadionu – 28m, 30m, 35m, 37m a 40 metrů. Každá varianta je následně prověřena s ohledem na chráněné pohledy na historickou vedutu MPR Brno (pohledy Sadová, Planýrka – nad nákupním centrem Královo Pole, Špilberk u pomníku de Souchese).

Výrok:

Z pohledu památkové péče lze **akceptovat** pouze výškové varianty **28 m** a **30 m**, které nenarušují chráněné pohledy na historickou vedutu MPR Brno.
Varianty **35 m, 37 m a 40 m jsou neakceptovatelné**, jelikož v předkládaných posuzovaných chráněných pohledech již výrazně zasahují do historické veduty města, čímž dochází k jejímu negativnímu vizuálnímu ovlivnění.

Odůvodnění:

Prověřovaný záměr se nachází na OP MPR, kdy předmětem ochrany OP MPR jsou veškeré kulturně historické hodnoty (panoramata, veduty, pohledy na dominanty, krajinný horizont atd…). Nově nastavovaná výšková hladina pro nové stavby by neměla umožnit vznik nových konkurujících dominant nevhodně spoluvytvářející panorama města. Mohly by se zde stát novým výškovým precedentem budoucích schvalovaných staveb nevhodně měnící strukturu a výškový charakter území. Svým uplatněním by tak po realizaci nevratně vstupovaly do obrazu památkově chráněného území, které navíc tvoří nárazníkovou zónu statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně".

Z předložených vizualizací tak lze předběžně predikovat, že pouze uváděná maximální výška 28m a 30 m od stávajícího terénu pro výstavbu stadionu pravděpodobně neovlivní negativně chráněnou vedutu města. Posuzován je však jen případ stavby stadionu, jehož “obálka” byla doložena pro prověření v podkladech zaslaných KAM. Toto neplatí obecně pro možnost umístění jiných objektů, které nebyly předmětem doloženého materiálu.

Vyšší varianty již výrazně vstupují do chráněných pohledů a narušují pohledový horizont. Tyto řešení vnímáme v rozporu s podmínkami ochrany stanovenými Rozhodnutím ONV města Brna o určení ochranného pásma historického jádra města Brna čj. kult/402/90 ze dne 6. 4. 1990, ve kterém zejména bod 4 je věnován podmínkám ochrany při přestavbě, ale zejména i nové výstavbě na území OP PR Brno, cit.: *Při veškeré nové výstavbě je třeba zvláště sledovat spolupůsobení stavebních souborů* a výškových *objektů na terénních horizontech města, které se uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci.* Upozorňujeme, že nedostatečným zohledněním podmínek ochrany by mohlo dojít k nevratnému narušení, až poškození zažitého „obrazu“ -„historického“ panoramatu města. Taková situace by mohla nastat např. zastíněním historických dominant v blízkých i dálkových pohledech, a to zejména realizací takto objemných, ale zvláště výškových či převýšených staveb ve vztahu k území památkové rezervace, což by mohlo vést k poškození vnímání památkové rezervace jako celku.

Závěrem upozorňujeme taktéž na podmínku z karty lokality Z6.20 - respektovat svah Planýrky jako zelený horizont, na který mají být zachovány pohledy zejména z Králova Pole (skrze osy ulic).

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemáme k posuzovanému záměru „Posouzení maximální výšky fotbalového stadionu Za Lužánkami“, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky.

Elektronický podpis: 30.7.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Tomáš Srb
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 14.6.2029 09:12 +02:00

Ing. Tomáš Srb
pověřený řízením Oddělení regenerace kulturních památek a památkově chráněných území v Odboru památkové péče Ministerstva kultury

Na vědomí: NPÚ, generální ředitelství

Ministerstvo
vnitra

MVCRX09CFGBQ
prvotní identifikátor

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
140 21 Praha 4

Č. j.	MV-119199-2/ODK-2026
Vyřizuje	Mgr. Michal Bujak
Telefon	+420 974 816 425
E-mail	michal.bujak@mv.gov.cz
Místo, datum	Praha 14. srpna 2026
Počet listů	3

Magistrát města Brna
Husova 12
601 67 Brno

do datové schránky

Stanovisko

K č. j. MMB/0398613/2026

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra (dále jen „Ministerstvo vnitra“) obdržel dne 27. července 2026 Vaši žádost o stanovisko týkající se problematiky stanovení ceny obvyklé ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Ve svém podání konkrétně uvádíte, že město připravuje převod pozemků určených pro realizaci projektu výstavby fotbalového stadionu v rámci probíhajícího koncesního řízení „Fotbalový stadion v Brně“. Pro účely stanovení ceny převáděných nemovitostí si město nechalo zpracovat znalecký posudek, ve kterém znalec stanovil tržní hodnotu pozemků na částku 203 080 000 Kč.

Dále uvádíte, že v rámci koncesního řízení předložil jediný zbylý účastník „vlastní“ znalecký posudek, ve kterém byly pozemky oceněny na částku 167 675 000 Kč. K tomu doplňujete, že posudek výslovně nezohledňuje existenci staveb na pozemcích ani náklady na jejich případnou demolici a rovněž nepřihlíží k probíhajícímu soudnímu sporu o vlastnictví komunikací nacházejících se na jednom z pozemků. Na základě tohoto ocenění předložil účastník koncesního řízení finální nabídku ve výši 5 000 000 Kč bez DPH po zohlednění jím předpokládaných nákladů na demolici.

S ohledem na významné rozdíly mezi cenami uvedenými ve znaleckých posudcích a nabídkovou cenou účastníka koncesního řízení si město nechalo zpracovat právní analýzu k možnosti převodu majetku města za cenu nižší než obvyklou a k vyhodnocení souvisejících právních rizik. V rámci této analýzy bylo konstatováno, že současné smluvní nastavení a zajišťovací mechanismy nepředstavují dostatečné odůvodnění tak výrazné odchylky od ceny obvyklé ve smyslu relevantní judikatury a odborné literatury.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem a s cílem odstranit pochybnosti o určení ceny obvyklé zadalo město zpracování dalšího znaleckého posudku, který má přezkoumat závěry obou výše uvedených znaleckých posudků a nově stanovit cenu obvyklou převáděných nemovitých věcí. V souvislosti s výše popsanými skutečnostmi žádáte zdejší odbor Ministerstva vnitra o stanovisko k následujícím otázkám:

1. *Lze cenu stanovenou v takto zpracovaném přezkumném (revizním) znaleckém posudku považovat pro účely § 39 odst. 2 zákona o obcích za cenu obvyklou, z níž má obec při rozhodování o převodu majetku vycházet?*
2. *Je možné v takové situaci předložit materiál do Zastupitelstva města Brna obsahující kupní smlouvu na prodej výše uvedených pozemků s nabídkou účastníka koncesního řízení odpovídající ceně dle „revizního znaleckého posudku“ bez dalšího nebo je nutné zvolit jiný postup, a to ve vztahu k naplnění povinností dle zákona o obcích?*

K řešené záležitosti v obecné rovině uvádíme, že obce (města) nakládají s veřejným majetkem, a jsou proto při dispozicích omezeny oproti jiným vlastníkům určitými specifickými povinnostmi. Klíčovou povinností je *povinnost nakládat s majetkem* (včetně jeho správy) *s péčí řádného hospodáře.* Legislativní text toto pravidlo vyjadřuje v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého *musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti,* přičemž *obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.* Svou povahou se přitom jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici, lhostejno, zda rozhodnutí činí zastupitelstvo, rada, starosta či obecní úřad.

Z ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích vyplývá, že majetkovou dispozici je třeba hodnotit z hlediska její účelnosti, hospodárnosti a z hlediska souladu se zájmy a úkoly obce plynoucími z její zákonem vymezené působnosti. Pro vymezení prvních dvou uvedených pojmů lze využít zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), který v ustanovení § 2 charakterizuje mj. pojem *hospodárnost* jako takové použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů, a *účelnost* jako takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů.

Posledním kritériem pro hodnocení majetkové dispozice je hledisko zájmů a úkolů obce, které vyplývají z její zákonem stanovené působnosti. Úkoly a zájmy obce plynou zejména z vymezení samostatné působnosti v § 35 zákona o obcích, mohou ale plynout i z úkolů v působnosti přenesené. Platí, že zájmy a konkrétní úkoly v samostatné působnosti si obec v rámci svého práva na samosprávu definuje sama. **Záleží z velké části na posouzení zastupitelstva obce a rady obce, co považuje za „účelné a hospodárné využívání majetku“, a které zájmy obce „upřednostní“. Posouzení (a zejména definování) zájmů obce je zcela svěřeno do rozhodovací**

Ministerstvo vnitra
Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
IČ: 00007064, posta@mv.gov.cz, T: +420 974 811 111
ID DS: 6bnaawp, mv.gov.cz

pravomoci zvolených orgánů obce nebo občanů v místním referendu. Jak potvrzuje komentářová literatura, svým způsobem se vlastně jedná o esenciální znak práva na samosprávu, tedy o oprávnění stanovovat si v rámci samostatné působnosti konkrétní zájmy a tyto zájmy realizovat obcí zvolenými postupy.[1]

Zákon o obcích nad to výslovně umožňuje obcím jednat i za méně výhodných podmínek – dle § 39 odst. 2 *se při úplatném převodu majetku sjednává cena zpravidla* ***ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá****, nejde-li o cenu regulovanou státem.* ***Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou****. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné*. Ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích je tak konkretizací § 38 odst. 1 zákona o obcích (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008). Obec zároveň musí respektovat závěry rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 20. června 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, z jehož závěrů lze dovodit, že při nakládání s majetkem musí obec zachovávat vůči potencionálním zájemcům rovný a nediskriminační přístup.

Z citovaných ustanovení § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích plyne, že **obec je povinna při prováděné majetkoprávní dispozici vybrat z předkládaných nabídek tu nejvhodnější. Prvotním kritériem při posuzování výhodnosti nabídky je primárně tzv. ekonomická výhodnost (tj. výše peněžitého plnění)**. Tzn., že obec musí při prováděné majetkoprávní dispozici přednostně posoudit výši nabídnuté ceny, přičemž zákon o obcích výslovně stanoví, že obec je povinna sjednávat cenu ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Z dikce citovaného ustanovení je pak zřejmé, že jde-li o cenu nižší než obvyklou, je obec povinna tuto odchylku zdůvodnit. Zároveň je třeba poznamenat, že **nabídnuté peněžité plnění není jediným kritériem**, které musí být vždy a za všech okolností respektováno, což ostatně vyplývá ze samotného znění § 38 odst. 1 zákona o obcích (viz věta třetí – „jiný důležitý zájem obce“).

Tyto „zájmy“ mohou být různé, např. může se jednat o výhodnost pro obec z hlediska veřejného zájmu (plnění povinností plynoucích z § 35 zákona o obcích v rámci úkolů samostatné působnosti), podpora zkvalitňování života místních obyvatel apod. Tuto skutečnost musí obec „pouze“ náležitým způsobem odůvodnit (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007). Tyto „mimoekonomické“ důvody nicméně musejí být reálně dány a obec s nimi musí počítat již při rozhodování o uzavření smlouvy.

Pojem „*cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá*“ zákon o obcích dále nijak nepřibližuje, ani v této věci výslovně neodkazuje na jiný právní předpis. **Smyslem ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích nepochybně je, aby obecní majetek byl pokud možno úplatně převáděn přinejmenším za cenu**

[1] Furek, A. In: Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. *Zákon o obcích. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 209.

(protihodnotu), za níž se takový majetek, resp. majetek srovnatelný, v daném místě a čase „prodává“. Cílem zákona tedy je, aby obec dosahovala přinejmenším takového výnosu, který by při prodeji obdobné věci získal jakýkoli jiný prodávající v rámci „volného trhu“ (nejsou-li na straně obce důvody hodné zvláštního zřetele).

Vezmeme-li v úvahu povahu veřejného majetku, se kterým obce nakládají, a z toho vyplývající specifické povinnosti pro dispozice s tímto majetkem, je možno dovodit analogii s postupy při nakládání s majetkem ve vlastnictví České republiky. Pravidla pro hospodaření s majetkem státu upravuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Ten v několika ustanoveních týkajících se nabývání a převodů majetku používá totožného pojmu, jako zákon o obcích, tj. „*cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá*“. Ani tento zákon uvedený pojem nedefinuje, odkazuje však na několika místech na další právní předpisy, které hovoří o „*ceně obvyklé*“ a přímo či nepřímo ji definují.

Legální vymezení pojmu „obvyklá cena“ je obsaženo v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o oceňování majetku“), který v § 2 odst. 2 stanoví, že ***obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku*** *nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby* ***v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění****. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. (…)* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním***.

Jelikož zákon o obcích neobsahuje žádný výčet povinných podkladů či konkrétní postupy, na jejichž základě by mohla být určena přesná výše ceny určitého majetku obce, která je v daném místě a čase obvyklá, je na rozhodnutí každé obce, jaký způsob ocenění svého majetku zvolí. V rámci úpravy zvláštních právních předpisů je věcně nejblíže vystihujícím způsobem stanovení požadované ceny právě postup, kterým se určuje "*obvyklá cena*" dle zákona o oceňování majetku. Výhoda „znaleckého ocenění“ (ocenění podle zákona o oceňování majetku) oproti jiným způsobům určení ceny tkví v tom, že je vybaven určitou dovozovanou presumpcí správnosti, tzn., není-li zcela zjevně chybný, svědčí obci dobrá víra v jeho obsah a lze z něj vycházet.

Pokud obec zvolí ocenění podle zákona o oceňování majetku, uplatní se při tomto oceňování majetku následující postup:

1. Majetek se nejprve oceňuje **obvyklou cenou** (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V daném případě se tedy vychází z již realizovaných prodejů (nikoliv nabídek). Pokud jde o způsob stanovení obvyklé ceny, tak ze všech odborně možných způsobů zákon o oceňování majetku přikazuje výlučné použití

způsobu porovnávacího. Volba oceňovacího způsobu není tedy věcí odborného uvážení znalce. Proto vůbec nepřichází úvahu použití způsobu nákladového, výnosového či jiného.

2. Nelze-li obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou** (§ 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku). V případě, že nelze z objektivních důvodů určit obvyklou cenu (např. jedinečnost oceňovaného majetku či absence reálných prodejů, tj. nejsou-li k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku) lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku, tj. nabídkových cen – tzv. tržní hodnoty.

3. Cena určená dle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena (na rozdíl od ceny obvyklé zohledňuje mimořádné okolnosti trhu) nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná** (§ 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku). Jiné způsoby oceňování jsou vyjmenovány v § 2 odst. 9 zákona o oceňování majetku. Někdy bývá tato cena nepřesně označována jako tzv. „cena administrativní“. Je určována postupy dle oceňovací vyhlášky [vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)] a obecně se z ní samostatně vychází jen v případě, nebylo-li možno určit ani cenu obvyklou (viz bod č. 2) ani tržní hodnotu (z důvodu nedostatku nabídek srovnatelného majetku). Cenu zjištěnou je dále možno zjišťovat společně s tržní hodnotou (pro porovnání). Nutno podotknout, že cena zjištěná ve většině případů neodráží aktuální stav ceny, za kterou se prodávají srovnatelné věci (zejména hmotné nemovité) v relevantním čase na místním realitním trhu. Výhodou, kterou tento způsob ocenění skýtá, je skutečnost, že s pomocí oceňovací vyhlášky lze ocenit takřka jakýkoliv nemovitý majetek na území ČR. Úskalí, jak již bylo řečeno, tkví v tom, že takto stanovená cena je oproti obvyklé ceně často výrazně nižší.

Vezmeme-li pak v úvahu smysl požadavku stanoveného ve zmíněném ustanovení zákona o obcích, tj. prodej majetku za stejných cenových podmínek jako na trhu, pak **v rámci úpravy zvláštních právních předpisů je věcně nejblíže vystihujícím způsobem stanovení požadované ceny právě postup, kterým se určuje "*obvyklá cena*" dle zákona o oceňování majetku**.

Pro úplnost uvádíme, že věcným gestorem zákona o oceňování majetku je Ministerstvo financí. V případě doplňujících dotazů k výkladu tohoto zákona doporučujeme obrátit se právě na Ministerstvo financí.

S přihlédnutím k Vámi uváděným skutečnostem, že v dané záležitosti doposud byly zpracovány dva znalecké posudky (jeden samotným městem a druhý účastníkem nabídkového/koncesního řízení), přičemž výsledné ocenění prodávaných pozemků se značně rozchází, považujeme zadání zpracování třetího tzv. revizního posudku ze strany města za vhodné řešení. Tento třetí posudek rovněž s přihlédnutím

k doposud zpracovaným posudkům, by měl stanovit obvyklou cenu prodávaných pozemků. Z ceny obvyklé stanovené na základě tohoto znaleckého posudku pak město při svém rozhodování může vycházet.

Na druhou stranu platí, že město může předmětné pozemky prodat i za cenu nižší než obvyklou. Prodej za cenu nižší než obvyklou však musí být náležitě odůvodněn (lze zohlednit relevantní mimoekonomická kritéria související s danou majetkovou realizací).

Závěrem podotýkáme, že z naší strany jde pouze o obecné, právně nezávazné stanovisko, neboť **není možné předem a autoritativně posuzovat zákonnost majetkoprávní dispozice, která teprve bude provedena a zákonnost předem připravených podkladů na základě kterých budou městem podepsány příslušné soukromoprávní smlouvy**. To znamená, že **Ministerstvo vnitra neposkytuje právní stanoviska, v nichž by předem posuzovalo přípustnost majetkoprávních dispozic, ale tyto dispozice přezkoumává pouze následně (ex post) v rámci dozorových a kontrolních pravomocí a řeší možná porušení zákona.**

Ing. Bc. Miroslav Veselý
ředitel odboru

Ministerstvo vnitra
Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
IČ: 00007064, posta@mv.gov.cz, T: +420 974 811 111
ID DS: 6bnaawp, mv.gov.cz

Elektronický podpis: 14.8.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Bc. Miroslav Veselý
Vydal: NCA SubCA1/RSA 10/2023
Platn

Solkind

PRÁVNÍ STANOVISKO

k otázce postupu při zadání revizního znaleckého posudku a k právním následkům případné změny již podané nabídky v koncesním řízení „Fotbalový stadion v Brně“

Klient:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785

Vypracovala:

Solkind s.r.o., advokátní kancelář

Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2

Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno

Datum:

30. července 2026

1. Úvod a zadání

1.1. Na základě požadavku Klienta, statutárního města Brna (dále jen „**Klient**“), obsaženého v dopise č. j. MMB/0366399/2026 ze dne 2. 7. 2026, předkládá advokátní kancelář Solkind s.r.o. (dále jen „**Zpracovatel**“) toto právní stanovisko (dále jen „**Stanovisko**“) k dotazům Klienta souvisejícím s koncesním řízením „Fotbalový stadion v Brně“.

1.2. Klient položil dva okruhy dotazů: **ad a)** zda usnesení, resp. postup schválený na Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 6. 2026, bod č. 94 (zadání revizního znaleckého posudku), považuje Zpracovatel za optimální, a není-li tomu tak, jaký postup by byl vhodnější; a **ad b)** jaké jsou právní následky případného zvýšení již učiněné nabídkové ceny, resp. schválení prodeje za cenu vyšší, než byla nabídnuta, zejména z pohledu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“).

2. Skutkový stav

2.1. Z podkladů a informací poskytnutých Klientem vyplývá následující skutkový stav:

- koncesní řízení „Fotbalový stadion v Brně“ je vedeno jako koncese na stavební práce podle § 180 ZZVZ; smluvní a obchodní podmínky byly uzavřeny v jednací fázi a konečná nabídka je koncipována ryze na finanční stránce, tj. nabízená kupní cena za odkup dotčených pozemků je jediným kritériem hodnocení,
- v koncesním řízení je jediný účastník,
- k týmž pozemkům existují dva znalecké posudky s odlišnými závěry o ceně v místě a čase obvyklé (posudek zpracovaný na základě objednávky Klienta – Nemovitost č. 041302/2026 a posudek zpracovaný na základě objednávky účastníka koncesního řízení – Equity Solutions č. 040830/2026),
- Zastupitelstvo města Brna na Z9/36. zasedání dne 23. 6. 2026 (bod č. 94) schválilo postup zahrnující zadání revizního znaleckého posudku,
- zvažuje se varianta, v níž by účastník po vyjasnění ceny obvyklé revizním posudkem dorovnal (zvýšil) svou nabídkovou cenu na úroveň ceny obvyklé.

2.2. Zpracovatel vychází výhradně z informací a podkladů poskytnutých Klientem a jemu známým ze své dřívější činnosti v této věci pro Klienta. Předmětem posouzení jsou výhradně otázky právní.

3. Právní posouzení

3.1. **Právní rámec.** Posuzovaná problematika je upravena zejména zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“), a to v ustanoveních o objasnění a doplnění nabídky (§ 46), o vázanosti zadavatele nabídkou vybraného dodavatele (§ 124 odst. 4 a § 51 odst. 3), o zásadách zadávání veřejných zakázek (§ 6), o koncesích na stavební práce (§ 180), o námitkách a lhůtách pro jejich podání (§ 241 a § 242), o zákazu uzavření smlouvy (§ 246), o zahájení řízení (§ 249), o zastavení řízení (§ 257), o nápravných opatřeních (§ 263), o zákazu plnění smlouvy a jeho následcích (§ 254 a § 264) a o přestupcích (§ 268 a násl., § 270). Dále je významný zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (zejména § 39 odst. 2 a § 41 odst. 3), zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (§ 5), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§ 580), a zákon č. 500/2004 Sb.,

správní řád (§ 61). V rovině unijního práva jde o čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (dále jen „**SFEU**“).

3.2. **Členění posouzení.** Klientem položené dotazy Zpracovatel posuzuje ve dvou okruzích: ad a) k postupu při zadání revizního znaleckého posudku a ad b) k právním následkům případné změny již podané nabídky.

Ad a) Postup při zadání revizního znaleckého posudku

3.3. **Dílčí závěr**. Postup schválený usnesením Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 23. 6. 2026, bod č. 94 (dále jen „**usnesení ZMB**“), se **nadále jeví jako použitelný a věcně opodstatněný** a nemáme k němu z právního hlediska výhrady.

3.4. **Východisko – protichůdné posudky.** Základem tohoto postupu je snaha vyjasnit rozpor mezi znaleckými posudky, které dospívají k odlišným závěrům o ceně v místě a čase obvyklé u týchž pozemků (posudek Nemovitost č. 041302/2026 a posudek Equity Solutions č. 040830/2026). Za situace, kdy se závěry o ceně obvyklé takto podstatně rozcházejí, může mít zadavatel pochybnosti o správnosti zjištěné ceny obvyklé, o kterou by mohl opřít své rozhodování. Revizní znalecký posudek je standardním nástrojem, jak takový rozpor odstranit.

3.5. **Nelze vyloučit, že posudek původně objednaný Klientem není správný**, resp. že může vycházet z nesprávných zdrojových dat či z nesprávných vstupních předpokladů o právním a faktickém stavu oceňovaných pozemků. Rozdíl v závěrech posudků nelze bez dalšího vykládat tak, že správný je posudek zpracovaný na základě objednávky Klienta (posudek Nemovitost č. 041302/2026). Právě tuto otázku má revizní posouzení postavit najisto. Skutečnost, že Klient tuto možnost ověřuje, je projevem náležité péče, která nezpochybňuje jeho předešlý postup; ten totiž nemá odborné kapacity na to, aby provedl ocenění majetku, a proto se obrátil na znalce; diskrepance mezi oběma předloženými znaleckými posudky nicméně zavdává pochybnostem o správnosti původně zpracovaného znaleckého posudku, které lze odstranit zpracováním revizního znaleckého posudku.

3.6. **Vazba na § 39 odst. 2 zákona o obcích a na absolutní neplatnost.** Zjištění ceny obvyklé je **nezbytným předpokladem pro dispozici (převod) s řešeným majetkem Klienta**. Podle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích se majetek obce převádí zpravidla za cenu v místě a čase obvyklou, přičemž odchylku (nižší cenu) je nutno zdůvodnit, jinak je právní jednání neplatné, přičemž podle § 41 odst. 3 téhož zákona soud k této neplatnosti přihlíží i bez návrhu (jde tedy o neplatnost absolutní). Bez spolehlivě zjištěné ceny obvyklé přitom **nelze vůbec určit, zda o odchylku jde a jak je velká**, a tedy ani posoudit, zda a v jakém rozsahu je třeba ji zdůvodňovat a zda je takové zdůvodnění vůbec možné. Revizní posudek proto směřuje přímo k jádru rizika neplatnosti převodu.

3.7. **Vazba na veřejnou podporu.** Prodej pozemku pod tržní cenou může představovat nedovolenou veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU. Posouzení, zda je transakce provedena za tržních podmínek, se opírá právě o spolehlivé zjištění tržní (obvyklé) hodnoty. Vyjasnění rozporu mezi posudky je tedy vhodné i pro vyhodnocení tohoto rizika, přičemž pokud by revizní znalecký posudek odhalil, že původní posudek zadaný Klientem majetek Klienta nadhodnotil, nemusel by být jeho prodej pod takto zjištěnou cenou vnímán jako neoprávněné poskytnutí veřejné podpory; toto bude možné ale s jistotou konstatovat až na základě výsledku revizního znaleckého posudku.

3.8. **Vztah k probíhajícímu koncesnímu řízení.** Zadání revizního posudku je úkonem v majetkoprávní rovině (§ 39 zákona o obcích) a **nepředstavuje úkon v koncesním řízení ani zásah do podané nabídky**; podané nabídky ani zadávacích podmínek se revizní znalecký posudek nijak nedotýká.

3.9. **Alternativa dle bodu 2 usnesení ZMB – žádost Ministerstvu spravedlnosti.** Usnesení ZMB připouští jako alternativu k reviznímu posudku odeslání žádosti Ministerstvu spravedlnosti o prověření správnosti znaleckých posudků. Ministerstvo je podle § 35 zákona č. 254/2019 Sb. orgánem dohledu nad výkonem znalecké činnosti a je oprávněno posuzovat věcnou správnost znaleckého posudku, přičemž kontroluje zejména, zda znalec postupoval s odbornou péčí a zda je posudek v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. Tato cesta má však pro potřeby Klienta tři podstatná omezení: (i) jde o výkon dohledu, nikoli o znalecký úkon – jeho výsledkem není a nemůže být stanovení ceny v místě a čase obvyklé; (ii) Klient není v dohledovém postupu v postavení účastníka a nemá nárok na konkrétní výstup ani na jeho vydání v určité lhůtě; a (iii) zjištěné pochybení znalce vede k opatřením vůči znalci, nikoli k opravě či nahrazení posudku. **Přezkum Ministerstvem spravedlnosti proto podle názoru Zpracovatele nemůže sám o sobě nahradit revizní znalecký posudek**; je použitelný jako doplňkový nástroj, nikoli jako podklad pro rozhodnutí ZMB o ceně. Klient se dle informací Zpracovatele rozhodl o postupu se zadáním zpracování revizního znaleckého posudku, který již zadal znalci ke zpracování.

3.10. **K bodu 3 usnesení ZMB – stanovisko orgánu státní památkové péče.** Stanovisko dotčeného orgánu státní památkové péče se uplatňuje v zákonem upraveném procesu pořizování změny územního plánu; mimo tento proces lze dle názoru Zpracovatele získat nezávazné vyjádření. Z hlediska koncesního řízení je podstatné, že proces změny územního plánu má vlastní časový režim, který není nijak provázán se zadávací lhůtou (lhůtou vázanosti nabídkou).

3.11. **K bodu 5 usnesení ZMB – žádost Ministerstvu vnitra.** Ministerstvo vnitra vykonává podle § 123 a násl. zákona o obcích dozor nad samostatnou působností obcí. Tento dozor je principiálně následný a nápravný – směřuje zpravidla proti usnesením, rozhodnutím a jiným opatřením orgánů obce, která jsou v rozporu se zákonem – to nevylučuje možnost získání metodického stanoviska Ministerstva vnitra k dané věci. Tento postup se tak jeví z hlediska náležité péče a doložení postupu Klienta jako vhodný.

3.12. **K bodům 4 a 6 usnesení ZMB.** Bod 4 usnesení ZMB ukládá zajistit případné další podklady a stanoviska tak, aby členům ZMB nebránily v hlasování žádné právní či věcné překážky. Zpracovatel k tomu uvádí, že v obecné rovině úplné odstranění právní nejistoty nebývá v takovýchto věcech dosažitelné; smyslem opatřovaných podkladů je snížit riziko na míru, kterou lze při vynaložení náležité péče považovat za přijatelnou, a tento postup transparentně doložit. Bod 6 usnesení ZMB (svolání zasedání ZMB) je organizačním úkonem bez samostatných právních konsekvencí pro koncesní řízení; z pohledu ZZVZ je podstatné to, aby k rozhodnutí Klienta jako zadavatele došlo v rámci zadávací lhůty (k tomu viz oddíl b.4 níže) a při zohlednění okolností popsaných v tomto Stanovisku.

Ad b) Právní následky případné změny nabídky

b.1 Limity § 46 ZZVZ ve vztahu k této koncesi

3.13. Podle § 46 odst. 1 ZZVZ může zadavatel pro účely zajištění řádného průběhu zadávacího řízení požadovat, aby účastník v přiměřené lhůtě objasnil předložené údaje, doklady, vzorky nebo modely nebo doplnil další či chybějící údaje, doklady, vzorky nebo modely.

3.14. Podle § 46 odst. 2 ZZVZ platí, že **po uplynutí lhůty pro podání nabídek nemůže být nabídka měněna**, nestanoví-li zákon jinak; nabídka však může být doplněna na základě žádosti podle odstavce 1 tohoto ustanovení o údaje, doklady, vzorky nebo modely, **které nebudou hodnoceny podle kritérií hodnocení**. Doplnění údajů týkajících se prokázání splnění podmínek účasti se za změnu nabídky nepovažuje. Podle § 46 odst. 3 ZZVZ se za objasnění považuje i oprava položkového rozpočtu, **pokud není dotčena celková nabídková cena** nebo jiné kritérium hodnocení.

3.15. Výchozí premisou § 46 ZZVZ tedy je, že tzv. **materiální změna nabídky je zapovězena** a na výzvu zadavatele lze provést pouze její objasnění nebo doplnění. Rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**Úřad**“) a správních soudů rozlišuje mezi změnami formálními a změnami materiálními (změna hodnoceného údaje, změna předmětu plnění atd.), které jsou po uplynutí lhůty zapovězeny zcela. Zákaz materiální změny podle § 46 odst. 2 ZZVZ přitom dopadá na nabídku účastníka; jde-li o hodnocený údaj, nelze jej po uplynutí lhůty měnit. Odpovídající mez na straně zadavatele – tj. že zadavatel nemůže uzavřít smlouvu odchylující se od nabídky v hodnoceném údaji – neplyne přímo z § 46 ZZVZ, nýbrž z rovnítka mezi nabídkou a smlouvou dle § 124 odst. 4, resp. § 51 odst. 3 ZZVZ (k tomu viz bod 3.17).

3.16. **Aplikace na tuto koncesi.** Koncesní řízení „Fotbalový stadion v Brně“ je vedeno jako koncese na stavební práce podle § 180 ZZVZ, přičemž smluvní a obchodní podmínky byly s konečnou platností uzavřeny v jednací fázi a **konečná nabídka je koncipována ryze na finanční stránce** – nabízená kupní cena je jediným hodnoceným údajem, kdy zadávací podmínky byly koncipovány jako nepřipouštějící jednání ve fázi po odeslání výzvy k podání konečných nabídek a podání konečné nabídky. Z toho plyne:

- že kupní cena je údajem, který je **předmětem hodnocení**, a tedy tím, co § 46 odst. 2 věta druhá ZZVZ zakazuje změnit po uplynutí lhůty pro podání nabídek;
- úpravu ceny nelze podřadit ani pod objasnění dle § 46 odst. 3 ZZVZ, neboť by jí byla **dotčena celková nabídková cena**;
- opětovné **otevření jednání o již podané nabídce by bylo v rozporu** se zadávacími podmínkami a ZZVZ (§ 39 odst. 1 ZZVZ); a
- nejde ani o opravu zjevné početní či písařské chyby – šlo by tedy o **materiální změnu** hodnoceného údaje.

3.17. Po uplynutí lhůty pro podání konečné nabídky je tedy nabídka závazná a **neměnná**; jednací fáze je ukončena a o konečné nabídce se již nevyjednává. Na tento zákaz navazuje pomyslné „rovnítko“ mezi nabídkou a smlouvou: podle § 124 odst. 4 ZZVZ je zadavatel povinen uzavřít smlouvu **v souladu s nabídkou vybraného dodavatele** (obdobně § 51 odst. 3 ZZVZ ve vztahu k návrhu smlouvy obsaženému v nabídce). Celý postup je současně ovládán zásadami transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace dle § 6 ZZVZ.

3.18. **Dílčí závěr.** Jakákoli úprava nabídkové ceny po uplynutí lhůty pro podání konečné nabídky – **včetně úpravy ve prospěch zadavatele** – je formálně nedovolenou změnou nabídky ve smyslu § 46 odst. 2 ZZVZ. Zákaz je formulován objektivně a nerozlišuje, v čí prospěch se změna děje.

b.2 Posuzovaná varianta – úprava (navýšení) ceny dle revizního posudku

3.19. Dále Zpracovatel posuzuje variantu, v níž by účastník koncesního řízení - poté, co bude na základě revizního znaleckého posudku vyjasněn rozpor mezi dosavadními posudky a postavena najisto cena v místě a čase obvyklá (ať již tak, že revizní posudek potvrdí správnost některého z dosavadních posudků, nebo tím, že sám stanoví cenu obvyklou) - **sám projevil zájem svou nabídkovou cenu upravit (zvýšit) na úroveň dle revizního posudku**, a to právě za tím účelem, aby byl eliminován potenciální problém odchylky od ceny obvyklé podle § 39 odst. 2 zákona o obcích (a s tím související riziko absolutní neplatnosti převodu) a současně riziko nedovolené veřejné podpory dle čl. 107 SFEU.

3.20. Podle výše uvedeného (bod 3.18) by i tento postup byl **formálně změnou nabídky nedovolenou dle § 46 odst. 2 ZZVZ**. Níže proto Zpracovatel rozebírá, jaké následky by s takovou vadou byly (případně nebyly) spojeny.

b.3 Rozbor jednotlivých následků

3.21. **Přestupek zadavatele dle § 268 odst. 1 písm. a) ZZVZ – dle názoru Zpracovatele nenaplněn.** Skutková podstata přestupku dle odkazovaného ustanovení ZZVZ vyžaduje kumulativní naplnění znaků: (i) nedodržení pravidla stanoveného zákonem, (ii) **ovlivnění nebo alespoň možnost ovlivnění výběru dodavatele** a (iii) zadání veřejné zakázky (uzavření smlouvy). V posuzované věci je v koncesním řízení **jediný účastník**; výběr dodavatele je tak předem dán a nedovolená změna jeho nabídky směřující ve prospěch zadavatele **nemůže výběr dodavatele ovlivnit ani potenciálně**. Znak pod bodem (ii) tedy podle názoru Zpracovatele naplněn není a přestupek dle § 268 odst. 1 písm. a) ZZVZ by nebyl spáchán.

3.22. **Materiální stránka přestupku.** Přestupkem je podle § 5 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, pouze společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen a který vykazuje znaky stanovené zákonem. ZZVZ obsahoval v § 270 odst. 1 vyvratitelnou domněnku, podle níž se mělo za to, že čin vykazující formální znaky přestupku podle tohoto zákona je společensky škodlivý; tuto domněnku však novela č. 166/2023 Sb. s účinností od 16. 7. 2023 vypustila (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2025, čj. 22 As 110/2025-35). Úřad je proto povinen zjišťovat naplnění formální i materiální stránky podle obecných judikatorních východisek, aniž by mu svědčila jakákoli domněnka. To závěr v bodě 3.21 dále podporuje: primárně není naplněn již formální znak („ovlivnění výběru dodavatele“), a i kdyby byl dovozen, musela by být společenská škodlivost zjištěna. Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, jednání naplňující formální znaky skutkové podstaty přestupku zpravidla naplňuje i znak materiální (společenskou škodlivost), přičemž korekce přes materiální stránku je vyhrazena výjimečným případům, kdy k jednání přistupují další významné okolnosti vylučující porušení či ohrožení právem chráněného zájmu společnosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 12. 2009, čj. 5 As 104/2008-45; ve vztahu k vypuštění domněnky dle § 270 odst. 1 ZZVZ obdobně shora citovaný rozsudek ze dne 8. 9. 2025, čj. 22 As 110/2025-35). Prostor pro korekci přes materiální stránku je tak v běžných případech značně omezený.

3.23. **Uložení nápravného opatření dle § 263 odst. 2 ZZVZ (zrušení určitého úkonu zadavatele či celého řízení ze strany ÚOHS) – předpoklady dle názoru Zpracovatele nejsou dány.** Úřad zruší zadávací řízení nebo jednotlivý úkon zadavatele, nedodrží-li zadavatel pravidla stanovená pro zadání veřejné zakázky, **přičemž tím ovlivní nebo může ovlivnit výběr dodavatele**, a dosud nedošlo k uzavření smlouvy. Dotčený znak materiálního vlivu na zadávací nebo koncesní řízení je zde formulován shodně jako u přestupku; z důvodů uvedených v bodě 3.21 by tedy tento předpoklad pro uložení nápravného opatření podle názoru Zpracovatele nebyl naplněn a Úřad by nemohl uložit nápravné opatření.

3.24. **Absence navrhovatele.** Námitky, resp. návrh na zahájení řízení před ÚOHS může podat pouze dodavatel, jemuž postupem zadavatele hrozí nebo vznikla újma (§ 241 ZZVZ), a to v prekluzivních lhůtách dle § 242 ZZVZ. V tomto hypotetickém scénáři by jediný účastník řízení byl sám iniciátorem materiální změny nabídky a nebyl by jí nijak dotčen; dodavatelé, kteří z řízení dříve odstoupili, **nejsou účastníky koncesního řízení** a újmu ze zvýšení kupní ceny ve prospěch zadavatele by tvrdit nemohli. Návrhové řízení před Úřadem by tedy prakticky nepřipadalo v úvahu. Pravděpodobnost, že by Úřad zahájil v této věci správní řízení z moci úřední, považuje Zpracovatel za spíše malou, byť ji nelze vyloučit zcela. Takovému kroku zpravidla (nikoliv nutně) předchází podání podnětu, kterým se Úřad o potenciálním rozporu se ZZVZ dozví, následuje přezkoumání podnětu a až poté může dojít k zahájení správního řízení; tyto kroky jsou nicméně poměrně časově náročné (na posouzení podnětu má Úřad lhůtu až 6 měsíců). Správní řízení, ve kterém by bylo možné uložit nápravné opatření, přitom nemůže být zahájeno po uzavření smlouvy, neboť v takovém případě již nelze nápravné opatření uložit a v úvahu přichází pouze zahájení řízení o přestupku – k tomu viz výše a též bod 3.28.

3.25. **Platnost smlouvy.** Porušení ZZVZ nezpůsobuje bez dalšího neplatnost uzavřené smlouvy; smlouva uzavřená v rozporu se ZZVZ je a zůstává platná; jediným způsobem, jak by se v této věci mohla stát neplatnou, je rozhodnutí Úřadu o zákazu jejího plnění. Takové rozhodnutí přitom Úřad může vydat pouze v případech, které zákon výslovně vypočítává a mezi něž popsaná vada nepatří, a navíc jen na návrh, kdy v koncesním řízení aktuálně absentuje osoba, která by byla oprávněna jej legitimně podat. Úřad tedy může postup zadavatele přezkoumat a případně sankcionovat, sám však uzavřenou smlouvu bez dalšího neruší („nezneplatňuje"). Neplatnost pro rozpor se zákonem dle § 580 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nastupuje pouze tam, kde to vyžaduje smysl a účel dotčené normy. Tzv. zákaz plnění smlouvy (což je jediný nástroj, kterým může Úřad zapříčinit neplatnost posuzované smlouvy) lze uložit jen z **taxativně vymezených důvodů** dle § 254 odst. 1 ZZVZ, mezi něž popsaná vada sama o sobě nepatří. Uložení zákazu plnění smlouvy a tím neplatnosti smlouvy je tedy v této věci právně vyloučeno. Současně platí, že správní řízení, jehož předmětem je přezkum postupu zadavatele při uzavření smlouvy a ve kterém by zákaz plnění mohl být uložen, je možné zahájit pouze na základě podaného návrhu některého z účastníků řízení a v koncesním řízení je již jen jediný účastník; nelze jej tedy zahájit z moci úřední. Jediný scénář, v němž by se neplatnost smlouvy mohla stát reálnou, je popsán v oddíle b.4 níže: uzavřel-li by Klient smlouvu navzdory zákazu, který nastupuje po zahájení řízení z moci úřední. **Bude-li Klient tento zákaz respektovat v případě, pokud by byl vydán, riziko neplatnosti smlouvy nevzniká.**

3.26. **Poměr rizik.** Hypotetická materiální změna nabídky by naopak **odstraňovala** riziko podstatně závažnější a působící ze zákona – absolutní neplatnost převodu dle § 39 odst. 2 ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích – a současně riziko nedovolené veřejné podpory dle čl. 107 SFEU. Případnou úpravou (navýšením) nabídkové (kupní) ceny na úroveň ceny v místě a čase obvyklé, jak by případně vyplývalo z revizního znaleckého posudku (dle Zpracovateli známému znění zadání, by revizní posudek měl vedle konstatování, že některý z posuzovaných posudků je (ne)správný, obsahovat vlastní závěr o výši ceny obvyklé v místě a čase), by totiž odpadl samotný předpoklad použití § 39 odst. 2 zákona o obcích – tj. odchylka od ceny obvyklé, kterou je nutno zvlášť zdůvodnit. Nebude-li převod realizován za cenu nižší, než je cena obvyklá, nevznikne odchylka, jejíž nezdůvodnění zakládá podle § 39 odst. 2 ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích absolutní neplatnost právního jednání, k níž soud přihlíží i bez návrhu. Posuzovaná změna tak neodstraňuje toto riziko pouze zprostředkovaně, nýbrž odstraňuje přímo jeho příčinu. Týmž mechanismem se snižuje i riziko nedovolené veřejné podpory podle čl. 107 odst. 1 SFEU, neboť převod za cenu odpovídající tržní (obvyklé) hodnotě zpravidla nezakládá hospodářské zvýhodnění nabyvatele. Ve výsledku by tedy formálně vadný, avšak veřejnoprávně nesankcionovatelný postup podle § 46 ZZVZ (viz body 3.21 až 3.27) vedl k odstranění rizika podstatně závažnějšího – absolutní neplatnosti převodu, jež působí přímo ze zákona a jejíž důsledky by dopadaly na platnost celé transakce.

3.27. **Dílčí závěr.** Podle názoru Zpracovatele by se v popsané variantě **nejednalo o přestupek** zadavatele ani o *kvalifikované* porušení ZZVZ s následkem zrušení úkonu zadavatele či koncesního řízení ze strany Úřadu.

b.4 Riziko řízení zahájeného z moci úřední a (dočasný) zákonný zákaz uzavření smlouvy

3.28. Uvedený závěr je třeba **doplnit o následující procesní riziko**, které (jak bylo naznačeno již v bodě 3.24) na absenci navrhovatele nutně nezávisí a váže se k samotné možnosti zahájit řízení z moci úřední.

- **Zahájení řízení z moci úřední.** Jak již bylo předesláno v bodě 3.24, řízení o přezkoumání úkonů zadavatele lze podle § 249 ZZVZ zahájit nejen na písemný návrh navrhovatele, **ale i z moci úřední**; z moci úřední lze zahájit rovněž řízení o přestupku. Pravděpodobnost takového postupu hodnotí Zpracovatel jako nízkou (viz bod 3.24), s ohledem na mediální sledovanost věci ji však nelze zcela vyloučit. Pro dále popsané

procesní riziko přitom není rozhodující výsledek takového řízení, nýbrž již samotné jeho zahájení, s nímž se pojí zejména: (i) zákonná blokace uzavření smlouvy po dobu 60 dnů dle § 246 odst. 2 ZZVZ, nastupující automaticky ze zákona; (ii) trvání této blokace i při příznivém věcném výsledku řízení, neboť odpadá až nabytím právní moci usnesení o zastavení řízení dle § 257 písm. f) ZZVZ; (iii) riziko předběžného opatření dle § 61 správního řádu, jímž může být uzavření smlouvy zablokováno až do pravomocného skončení řízení; (iv) neplatnost smlouvy od samého počátku dle § 264 odst. 1 ZZVZ avšak jen tehdy, uzavře-li zadavatel smlouvu přes zákaz (plynoucí z blokační lhůty nebo následně uloženého předběžného opatření) a Úřad následně uloží zákaz plnění dle § 254 odst. 1 písm. b) ZZVZ; a (v) časový dopad v podobě odkladu uzavření smlouvy v řádu měsíců, spojený s prodloužením zadávací lhůty dle § 40 odst. 2 ZZVZ. V podrobnostech rozvedeno v následujících bodech.

- **Zákaz uzavřít smlouvu ze zákona.** Podle **§ 246 odst. 2 ZZVZ** zadavatel **nesmí uzavřít smlouvu s dodavatelem ve lhůtě 60 dnů ode dne zahájení řízení o přezkoumání úkonů zadavatele, zahájí-li Úřad toto řízení z moci úřední**; i v této lhůtě může zadavatel smlouvu uzavřít pouze tehdy, bylo-li správní řízení zastaveno a takové rozhodnutí nabylo právní moci. Zákaz tedy nastupuje **automaticky, ze zákona**, již samotným zahájením řízení, to bez ohledu na to, jak řízení nakonec dopadne.
- **Zákaz dočasně trvá i při příznivém výsledku.** I v případě, že by **Úřad dospěl k závěru o neuložení nápravného opatření, neboť pro ně nejsou dány důvody**, se řízení zahájené z moci úřední zastaví usnesením podle **§ 257 písm. f) ZZVZ**. Zákonná blokace přitom odpadá až **nabytím právní moci** takového usnesení (to lze nicméně uspíšit tím, že by se Klient vzdal práva na podání rozkladu proti takovému usnesení). Jinými slovy, zákonná blokace uzavření smlouvy nastupuje již samotným zahájením řízení z moci úřední (§ 246 odst. 2 ZZVZ) a trvá bez ohledu na jeho výsledek. Ani závěr Úřadu, že nejsou dány důvody pro nápravné opatření, proto neznamená, že by k blokaci vůbec nedošlo; takový příznivý závěr blokaci pouze ukončí, a to až nabytím právní moci usnesení o zastavení řízení, tedy s časovým odstupem.
- **Předběžné opatření.** ZZVZ zvláštní úpravu předběžných opatření neobsahuje; Úřad je nařizuje podle **§ 61 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu**. V praxi Úřad předběžné opatření spočívající v zákazu uzavřít smlouvu **do doby pravomocného skončení správního řízení** nařizuje zpravidla právě v situaci, kdy hrozí uplynutí šedesátidenní blokační lhůty dříve, než bude rozhodnuto. Riziko, že by uzavření smlouvy bylo zablokováno i po uplynutí lhůty dle § 246 odst. 2 ZZVZ, proto **nelze vyloučit**.
- **Následky porušení zákazu.** Uzavře-li zadavatel smlouvu přes zákaz stanovený zákonem nebo uložený předběžným opatřením, jde o důvod pro podání návrhu na uložení **zákazu plnění smlouvy** dle § 254 odst. 1 písm. b) ZZVZ; uloží-li Úřad zákaz plnění, je smlouva podle § 264 odst. 1 ZZVZ **neplatná od samého počátku**.
- **Časový dopad.** Blokace i případné předběžné opatření znamenají odklad uzavření smlouvy v řádu měsíců. V této souvislosti Zpracovatel připomíná § 40 odst. 2 ZZVZ, podle něhož se zadávací lhůta prodlužuje mj. o dobu, po kterou zadavatel nesmí uzavřít smlouvu podle § 246 ZZVZ, podle rozhodnutí Úřadu nebo podle uloženého předběžného opatření. Zadávací lhůta byla v tomto koncesním řízení stanovena v délce 12 měsíců a běží podle § 40 odst. 1 ZZVZ ode dne skončení lhůty pro podání konečných nabídek, tj. od 12. 6. 2026 do 12. 6. 2027.
- **Shrnutí povahy tohoto rizika**. Popsané riziko je svou povahou **výhradně časové a procesní**. Zahájení řízení z moci úřední by znamenalo dočasnou blokaci uzavření smlouvy, nikoli však neplatnost smlouvy, konstatování přestupku ani uložení nápravného opatření; ty by podle názoru Zpracovatele nastat nemohly, a to z důvodů uvedených v bodech 3.21 až 3.27. Podmínkou tohoto závěru je, že Klient zákonný zákaz uzavřít smlouvu (a případné předběžné opatření) bude respektovat a smlouvu po dobu jeho trvání neuzavře; teprve porušení tohoto zákazu by otevřelo cestu k

zákazu plnění smlouvy a k její neplatnosti od samého počátku, kdy však tento scénář považuje Zpracovatel za nepravděpodobný.

b.5 Srovnání se zahraniční úpravou a přezkumnou a rozhodovací praxí

3.29. **Obecná nepřípustnost postupu dle zahraniční přezkumné a rozhodovací praxe.** Pro úplnost a na okraj Zpracovatel uvádí, že změna již podané nabídky, resp. opětovné vyjednávání ekonomických podmínek před uzavřením smlouvy mimo mechanismus předem transparentně zakotvený v zadávací dokumentaci, není obecně přípustná ani v zahraniční přezkumné a rozhodovací praxi. Ustálená judikatura Soudního dvora Evropské unie (dále jen „**SDEU**“) k zásadám rovného zacházení a transparentnosti (srov. rozsudek ze dne 29. 3. 2012, C-599/10, SAG ELV Slovensko) připouští toliko objasnění nabídky, které nesmí vést k podání nabídky nové; obdobně vyznívá srovnávací pohled na praxi vybraných členských států (Německo, Nizozemsko, Francie, Polsko), tj. spíše proti přípustnosti dodatečného bilaterálního sjednávání ceny, přičemž samotná ekonomická výhodnost změny pro zadavatele porušení uvedených zásad neodstraňuje. Na druhé straně i rozhodnutí, jímž SDEU výjimečně připustil uplatnění cenového mechanismu po uplynutí lhůty pro podání nabídek (rozsudek ze dne 13. 6. 2024, C-737/22, BibMedia)[1], založilo svůj závěr o souladu se zásadami rovného zacházení a transparentnosti právě na tom, že pořadí uchazečů bylo definitivně určeno cenami podanými před uplynutím lhůty a že žádný uchazeč nemohl svou nabídkou ani jakýmkoli vyjednáváním změnit své postavení v pořadí ani cenu, za niž bude zakázka realizována. Ačkoli šlo skutkově o mechanismus předem zakotvený v zadávací dokumentaci, je pro naši věc podstatný obecný znak, který SDEU označil za rozhodující – neměnnost pořadí uchazečů. Ten je v posuzované věci naplněn tím spíše: při jediném účastníku koncesního řízení neexistuje žádné pořadí, které by mohlo být případným dorovnáním ceny dotčeno, a jde-li navíc o změnu ve prospěch zadavatele, není tím dotčeno postavení účastníka ani v širším ekonomickém kontextu. I z pohledu tohoto kritéria proto popsaný postup nezasahuje do samotného důvodu zákazu následného vyjednávání. Popsaný postup nicméně nelze pokládat za obecně aprobovaný; dílčí závěry Zpracovatele (body 3.21 až 3.27) stojí na specifikách této věci – jediném účastníku koncesního řízení a změně ve prospěch zadavatele, z čehož plyne absence vlivu (byť potenciálního) na výběr dodavatele. **Právě tento kvalifikovaný následek (materiální vliv na výběr dodavatele) je znakem, s jehož naplněním český právní řád teprve spojuje přestupkovou odpovědnost i případnou možnost uložit ve věci nápravné opatření; tento znak podle názoru Zpracovatele v tomto případě naplněn není.**

3.30. **K italské rozhodovací praxi (ANAC).** Velmi dílčí oporu pro obecný princip, že změna smluvních podmínek před uzavřením smlouvy není kategoricky vyloučena, lze nalézt v rozhodnutí italského dohledového orgánu ANAC č. 129 ze dne 2. 4. 2025 (parere di precontenzioso). To připouští – zcela výjimečně – změnu před podpisem smlouvy při splnění přísných podmínek: musí jít o mimořádné a nepředvídatelné okolnosti stojící mimo běžný hospodářský cyklus, změna nesmí rozšířit předmět plnění ani zpochybnit výsledek soutěže a nesmí změnit původní ekonomickou rovnováhu ve prospěch vybraného dodavatele. Toto rozhodnutí je však třeba vnímat s výhradami: (i) skutkově se týkalo opačné situace –

[1] Konkrétně šlo o dánské zadávací řízení na dodávky knihovních fondů a souvisejících služeb, rozdělené na dvě části, v němž jediným kritériem hodnocení byla nejnižší cena. Zadávací dokumentace předem stanovila, že větší část bude zadána uchazeči s ekonomicky nejvýhodnější nabídkou a menší část bude přednostně nabídnuta uchazeči druhému v pořadí, avšak pouze pod podmínkou, že ji bude plnit za cenu vítězné nabídky; odmítne-li tento uchazeč cenu vítěze dorovnat, je totožná nabídka učiněna uchazeči třetímu v pořadí, a tak dále. Soudní dvůr EU uzavřel, že takový mechanismus neobsahuje žádný prvek vyjednávání, neboť dotčený uchazeč může cenu vítěze pouze přijmout, nebo odmítnout, a nemůže jí ovlivnit ani své pořadí, ani cenu, za kterou bude zakázka plněna.

požadavku na zvýšení ceny v důsledku růstu položek regionálního ceníku, tj. změny ve prospěch dodavatele, kterou ANAC v dané věci nakonec nepřipustil; a (ii) nyní posuzovaná věc se odlišuje i tím, že jejím předmětem není změna smlouvy, nýbrž případné dorovnání nabídky, a to ve prospěch zadavatele, směřující k zachování, nikoli narušení původní ekonomické rovnováhy, aniž by se rozšiřoval předmět plnění. **I s touto oporou proto nadále platí, že jde o postup výjimečný, jehož obhajitelnost se v daném případě odvíjí od konkrétních okolností věci.**

4. Shrnutí, závěry

4.1. Na základě výše uvedeného Zpracovatel shrnuje své závěry následovně:

- Postup se zadáním revizního znaleckého posudku (usnesení Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna, bod č. 94) je z právního hlediska použitelný a věcně opodstatněný; jde o úkon v majetkoprávní rovině (§ 39 zákona o obcích), který se nedotýká podané nabídky ani zadávacích podmínek.
- Případná úprava (zvýšení) nabídkové ceny po uplynutí lhůty pro podání konečné nabídky by bylo dle názoru Zpracovatele formálně nedovolenou změnou nabídky dle § 46 odst. 2 ZZVZ, a to i tehdy, děje-li se ve prospěch zadavatele.
- Vzhledem k tomu, že v koncesním řízení je jediný účastník a změna by směřovala ve prospěch zadavatele, chybí (byť potenciální) vliv na výběr dodavatele. Podle názoru Zpracovatele by proto nešlo o přestupek dle § 268 odst. 1 písm. a) ZZVZ ani o kvalifikované porušení odůvodňující nápravné opatření dle § 263 odst. 2 ZZVZ, tedy dle názoru Zpracovatele by případný postup zadavatele spočívající v úpravě (navýšení) nabídkové ceny účastníkem neměl negativní dopad na koncesní řízení jako celek.
- Řízení zahájené na návrh účastníka před Úřadem prakticky nepřipadá v úvahu pro absenci navrhovatele (musel by jím být jediný účastník); riziko zahájení řízení z moci úřední je nízké, s ohledem na mediální sledovanost věci však nikoli nulové; související procesní (časové) riziko: samotné zahájení řízení z moci úřední spouští automatickou 60denní blokaci uzavření smlouvy dle § 246 odst. 2 ZZVZ, která trvá až do právní moci usnesení o zastavení řízení; nelze vyloučit ani předběžné opatření dle § 61 správního řádu blokující uzavření smlouvy až do pravomocného skončení řízení.
- Posuzovaná změna odstraňuje příčinu podstatně závažnějšího rizika – absolutní neplatnosti převodu dle § 39 odst. 2 ve spojení s § 41 odst. 3 zákona o obcích – a zásadně snižuje až eliminuje riziko nedovolené veřejné podpory dle čl. 107 SFEU.

5. Výhrady

5.1. Toto Stanovisko je zpracováno výhradně pro potřeby Klienta a k účelu vymezenému v zadání. Předmětem posouzení jsou výhradně otázky právní.

5.2. **Meze uvedeného závěru.** Závěry Zpracovatele stojí na specifikách této věci – jediném účastníku koncesního řízení a změně ve prospěch zadavatele – z čehož plyne absence (byť potenciálního) vlivu na výběr dodavatele. Právě tento kvalifikovaný následek (materiální vliv na výběr dodavatele) je znakem, s jehož naplněním český právní řád spojuje přestupkovou odpovědnost i možnost uložení nápravného opatření; tento znak přitom podle názoru Zpracovatele naplněn není, a tedy nenastávají ani zde uvedené negativní důsledky (odpovědnost za spáchaný přestupek nebo vznik možnosti uložit nápravné opatření). Nelze však zcela vyloučit, že by Úřad vadu uchopil odlišně – zejména optikou zásady

transparentnosti dle § 6 ZZVZ, případně úvahou, že vědomost o možnosti dodatečného dorovnání ceny mohla ovlivnit okruh dodavatelů ochotných se řízení účastnit. **Toto riziko hodnotí Zpracovatel jako velmi nízké.**

5.3. **Podmíněnost výsledkem revizního posudku.** Závěry týkající se odchylky od ceny v místě a čase obvyklé a rizika nedovolené veřejné podpory jsou podmíněny výsledkem revizního znaleckého posudku; teprve z něj bude možné s jistotou určit výši ceny obvyklé a posoudit, zda a v jakém rozsahu by k odchylce docházelo.

6. Použité prameny

6.1. Zpracovatel při vypracování tohoto Stanoviska vycházel zejména z následujících pramenů:

Právní předpisy

- Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
- Smlouva o fungování Evropské unie (čl. 107).

Judikatura správních soudů

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2025, čj. 22 As 110/2025-35.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 12. 2009, čj. 5 As 104/2008-45.

Judikatura Soudního dvora Evropské unie

- Rozsudek Soudního dvora EU ze dne 29. 3. 2012, C-599/10, SAG ELV Slovensko.
- Rozsudek Soudního dvora EU ze dne 13. 6. 2024, C-737/22, BibMedia.

Zahraniční rozhodovací praxe

- Rozhodnutí italského dohledového orgánu ANAC č. 129 ze dne 2. 4. 2025 (parere di precontenzioso), dostupné z: https://www.anticorruzione.it/-/parere-di-precontenzioso-n.129-del-2-aprile-2025

O SPOLEČNOSTI SOLKIND

Advokátní kancelář **Solkind** představuje více než 15 let zkušeností s poskytováním špičkových právních služeb. Navazujeme na úspěšnou praxi dvou renomovaných advokátních kanceláří s erudovanými právními týmy a proklientským přístupem, MT Legal a Urban & Hejduk. Naše strategické spojení je zárukou efektivity, vysoké kvality i synergie pro komplexní právní podporu.

Naším cílem je nabízet efektivní a komplexní právní poradenství. Vedle očekávané profesionality, preciznosti a spolehlivosti si zakládáme na osobním vztahu s klienty a maximální pozornosti k jejich potřebám. O případy našich klientů se zajímáme v nejširších souvislostech, abychom pro ně nalezli to nejvhodnější řešení z pohledu právního, daňového i obchodního a poskytli jim tak opravdové poradenství.

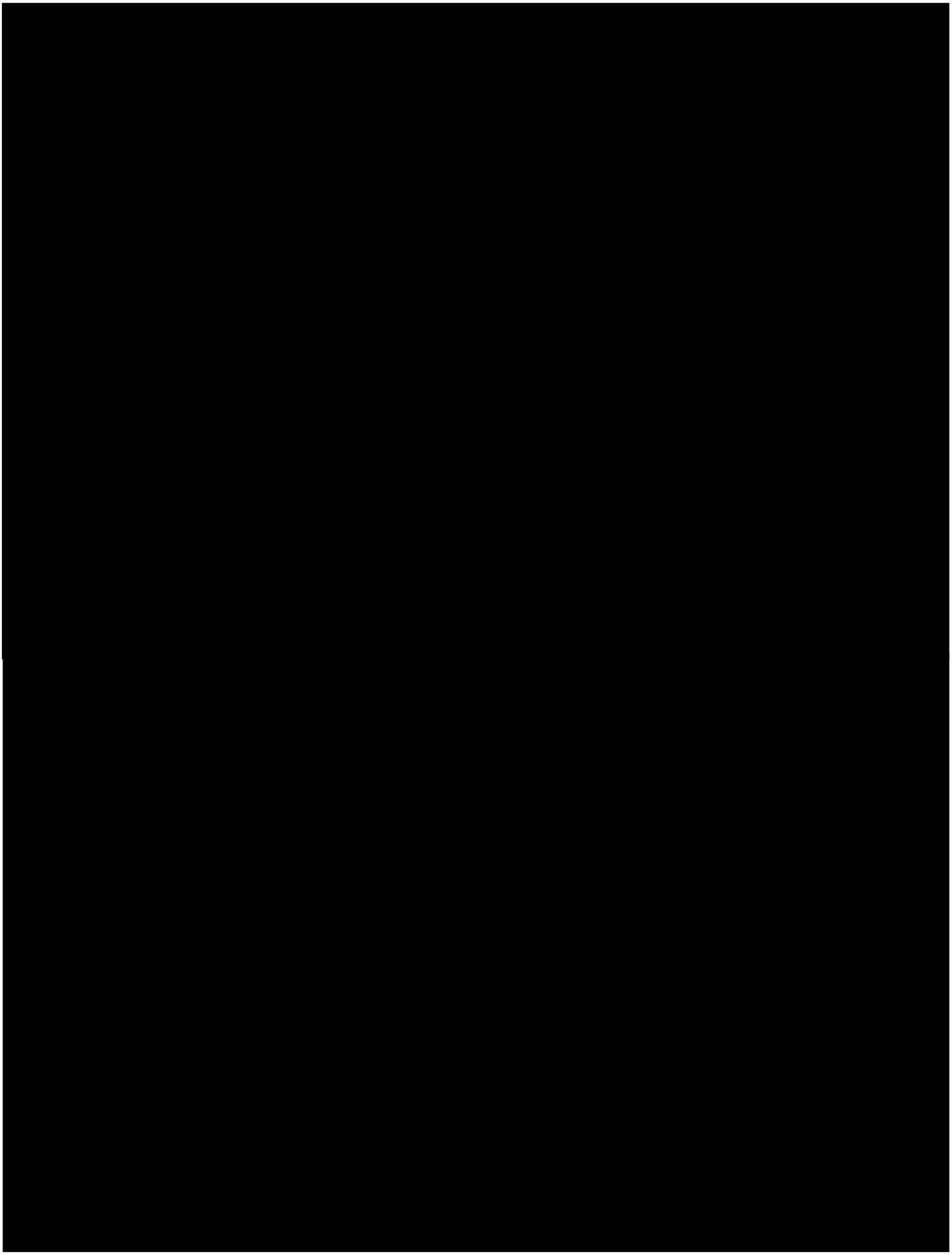
Klienti u nás nejčastěji poptávají poradenství v oblasti veřejných zakázek, soudních sporů, arbitráží, energetiky, M&A, insolvencí, práva duševního vlastnictví, pracovního práva, kyberbezpečnosti, práva obchodních korporací, jakož i stavebního práva a nemovitostí.

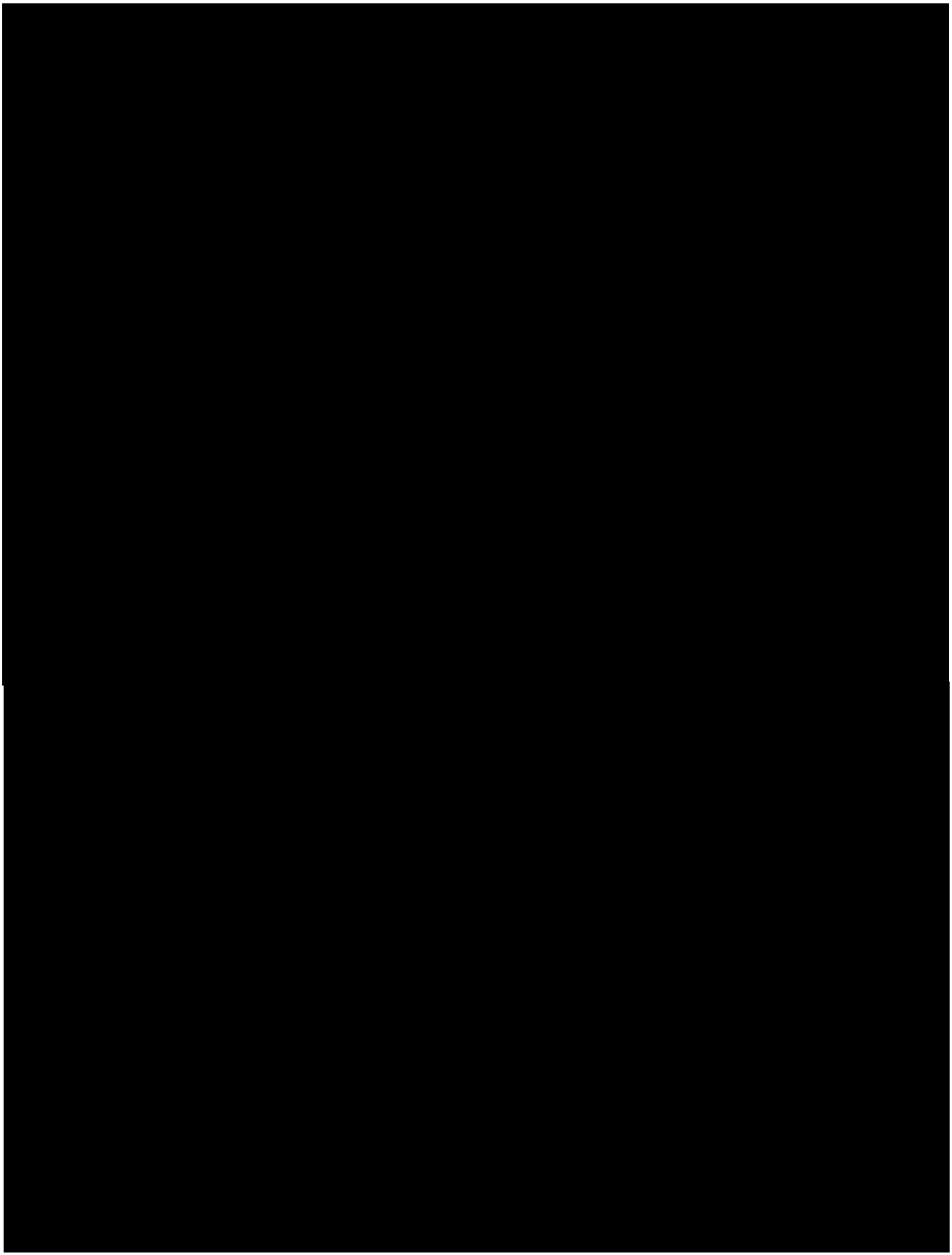
Díky pobočkám v Praze, Brně a Ostravě nabízíme široké regionální pokrytí. S týmem více než padesáti právníků, v jejichž čele stojí sedm equity partnerů, poskytujeme služby ve všech oblastech práva. Většina našich právníků vedle tuzemské právnické fakulty absolvovala studium také na zahraničních univerzitách v západní Evropě a USA. To nám umožňuje obsluhovat jak české, tak zahraniční klienty.

Mezi klienty naší advokátní kanceláře patří subjekty veřejného sektoru, velké mezinárodní korporace, rodinné podniky i fyzické osoby. Se zahraničními klienty hovoříme anglicky, německy či italsky.

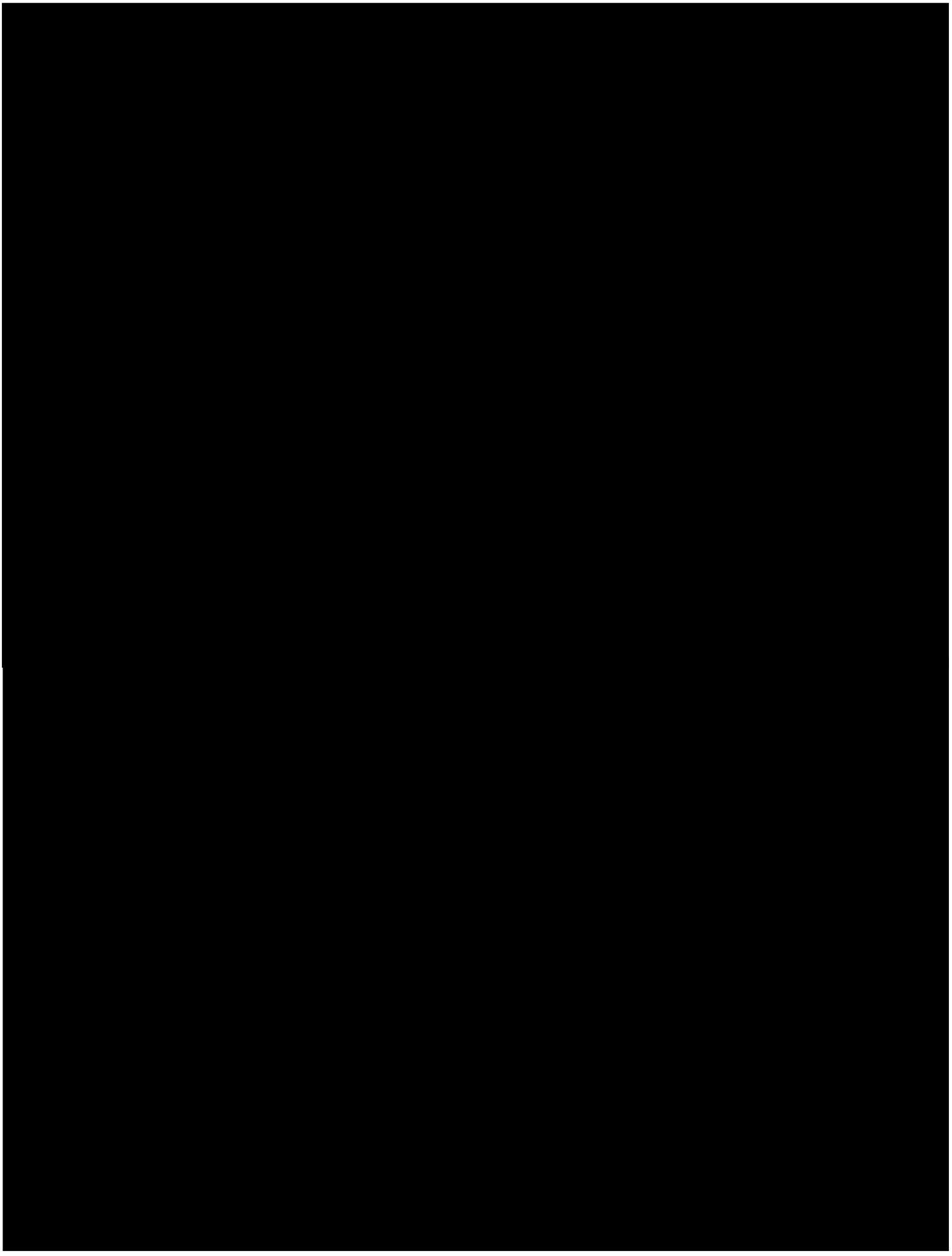
Jsme členy významné mezinárodní aliance GRIMALDI s pokrytím ve více než 80 zemích světa. Členství v této alianci nám umožňuje zajistit pro klienty kvalitní právní služby také v zahraničí. Současně jsme členem odborných a profesních uskupení (Asociace pro veřejné zakázky a České společnosti pro stavební právo). Jako jediná advokátní kancelář z České republiky jsme zapojeni do evropského uskupení advokátních kanceláří specializujících se na oblast veřejného investování.

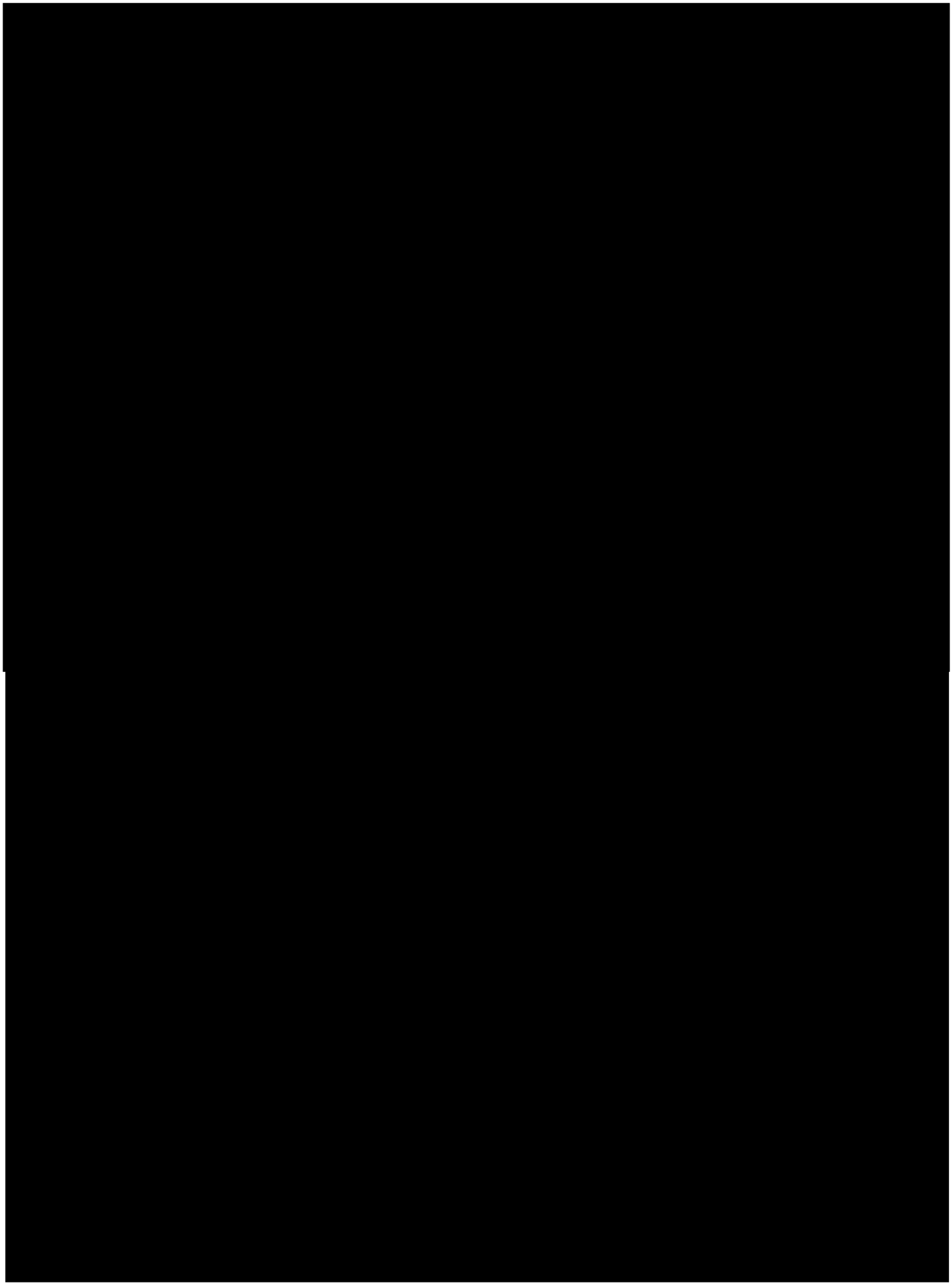
Naše kanceláře se pravidelně umisťovaly na předních příčkách prestižního firemního žebříčku Právnická firma roku, což potvrzuje naši odbornost, stabilitu a dlouhodobou kvalitu poskytovaných služeb. V ročníku 2025 se kancelář MT Legal stala vítězem kategorie Veřejné zakázky. Zároveň se kanceláře MT Legal a Urban & Hejduk umístily jako doporučované nebo velmi doporučované v dalších osmi specializacích práva.



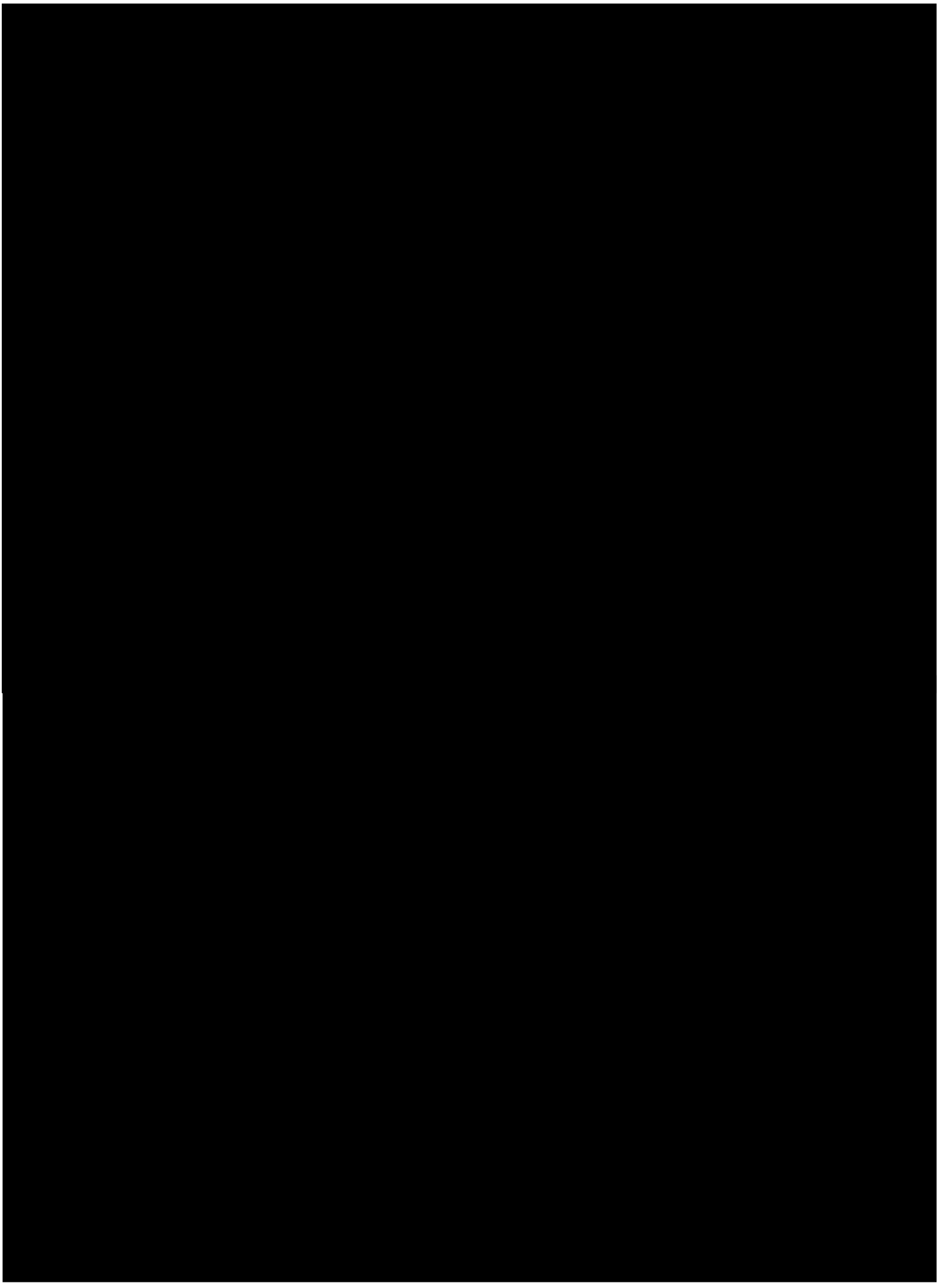


[redacted]





[redacted]



KUPNÍ SMLOUVA SE ZŘÍZENÍM SLUŽEBNOSTÍ A BUDOUCÍM ZÁVAZKEM

uzavřená podle § 2079 a násl., § 1257 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“)

(„**Smlouva**“)

(1) **Statutární město Brno**, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno („**Prodávající**“)

a

(2) **Fotbalový stadion Brno s.r.o.**, IČO: 24059510, se sídlem Výstaviště 569/3, 603 00 Brno, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 148892 („**Kupující**“)

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

za účasti společně a nerozdílně zavázané

(3) **Second Foundation a.s.**, IČO: 08561443, se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24741 („**Second Foundation**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem následujících pozemků:

1.1.1. parc. č. 809/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 34.170 m^2, jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti, bez čísla popisného;

1.1.2. parc. č. 1082, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 137 m^2, jehož součástí je stavba – stavba technického vybavení, bez čísla popisného;

1.1.3. parc. č. 1083, ostatní plocha, o výměře 146 m^2;

1.1.4. nového, dosud nezapsaného pozemku parc. č. 1077/34, ostatní plocha, o výměře 10.175 m^2, vymezeného geometrickým plánem č. 1401-45/2026 pro rozdělení pozemku ze dne18. 3. 2026, vypracovaného MapKart s.r.o., se sídlem Souhrady 4, 625 00 Brno, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, dne 20. 3. 2026 a tvoří *Přílohu č. 1a* této Smlouvy („**Geometrický plán pro rozdělení pozemku**“),

vše nacházející se v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město („**Předmět převodu**“ nebo „**Pozemky**“). Kopie předmětného listu vlastnictví tvoří *Přílohu č. 2* této Smlouvy.

1.2. Kupující se na základě rozhodnutí Prodávajícího stal vybraným dodavatelem v rámci koncesního řízení realizovaného Prodávajícím jako zadavatelem s názvem „*Fotbalový stadion v Brně*“, ev. č. VVZ Z2025-065712 („**Koncesní řízení**“), jehož předmětem byl převod vlastnického práva k Předmětu převodu a současně závazek vybraného dodavatele k výstavbě fotbalového stadionu na Předmětu převodu a jeho následném provozování pro předem zadavatelem stanovený účel, a to při dodržení sjednaných podmínek po dobu trvání koncese (Koncesní dobu).

1.3. V souladu s podmínkami Koncesního řízení hodlají Smluvní strany realizovat prodej Předmětu převodu, tedy úplatný převod vlastnického práva k Předmětu převodu, z Prodávajícího na Kupujícího, a to za podmínek definovaných níže v této Smlouvě a v budoucím závazku („**Závazek**“), který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její *Příloha č. 3*.

1.4. Pro vyloučení pochybností platí, že pojmy uvozené velkými písmeny mají význam uvedený v této Smlouvě, případně význam uvedený v Závazku.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této Smlouvy je převod vlastnického práva k Předmětu převodu z Prodávajícího na Kupujícího spolu se všemi k němu příslušejícími právy a povinnostmi a veškerými jeho součástmi a příslušenstvím.

2.2. Prodávající tímto prodává a zavazuje se umožnit Kupujícímu nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu za kupní cenu, jak je uvedená v odst. 3.1 Smlouvy níže, a v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou.

2.3. Kupující tímto kupuje od Prodávajícího Předmět převodu do svého výlučného vlastnictví v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a zavazuje se od Prodávajícího Předmět převodu převzít a zaplatit Prodávajícímu za Předmět převodu kupní cenu.

2.4. Smluvní strany prohlašují, že základním účelem této Smlouvy je nabytí celého Předmětu převodu, a tedy že Prodávající nemá zájem na částečném plnění této Smlouvy. Pokud Kupující nekoupí a nepřevezme od Prodávajícího celý Předmět převodu, pak není Prodávající povinen prodat a předat pouze některou část Předmětu převodu.

2.5. Smluvní strany se ve smyslu § 548 a násl. Občanského zákoníku dohodly, že účinnost prodeje a koupě Předmětu převodu, tedy účinnost ujednání uvedených v odst. 2.2 a 2.3 Smlouvy je vázána na splnění odkládací podmínky spočívající v Nabytí účinnosti Změny ÚP („**Odkládací podmínka**“).

2.6. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o splnění Odkládací podmínky, tuto skutečnost druhé Smluvní straně písemně oznámit. Takové oznámení má pouze deklaratorní povahu a nemá vliv na okamžik Nabytí účinnosti Změny ÚP.

3. KUPNÍ CENA

3.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu dle odst. 1.1 této Smlouvy činí **59.288.790 Kč včetně DPH** („**Kupní cena**“). Vystavení daňových dokladů ke Kupní ceně ze strany Prodávajícího, včetně stanovení data uskutečnění zdanitelného plnění, bude řešeno dle právní úpravy účinné ke dni splnění Odkládací podmínky.

3.2. Kupující je povinen uhradit Kupní cenu ve 2 (dvou) samostatných splátkách, a to následovně:

3.2.1. část Kupní ceny ve výši **11.857.758 Kč, odpovídající 20 % celkové výše Kupní ceny,** nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této Smlouvy,

3.2.2. část Kupní ceny ve výši **47.431.032 Kč, odpovídající 80 % celkové výše Kupní ceny** (**„Doplatek Kupní ceny“**), nejpozději do 30 dnů ode dne splnění Odkládací podmínky dle odst. 2.5 této Smlouvy,

a to na bankovní účet úschovy č. 1205609 XXX /2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (**„Účet úschovy“)** zřízený za účelem úschovy Kupní ceny dle samostatné smlouvy o úschově (**„Smlouva o úschově**“) uzavřené mezi Kupujícím, Prodávajícím a schovatelem Mgr. Ondřejem Stupkou, notářem, IČO 08106461, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno (**„Schovatel“)**. Povinnost Kupujícího uhradit Kupní cenu bude splněna okamžikem připsání příslušné částky na Účet úschovy uvedený ve Smlouvě o úschově, přičemž Kupní cena bude Prodávajícímu vyplacena po provedení převodu

vlastnického práva k Předmětu koupě na Kupujícího v příslušném veřejném seznamu, a to za podmínek stanovených ve Smlouvě o úschově. Veškeré náklady spojené s úschovou Kupní ceny, zejména odměnu Schovatele, nese v plné výši Kupující.

3.3. V případě prodlení s úhradou Kupní ceny nebo jakékoliv její části (vč. Inflačního doplatku dle odst. 3.5) je Kupující povinen uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Sjednáním ani uhrazením smluvní pokuty podle tohoto článku není dotčeno právo Prodávajícího na náhradu vzniklé škody rozsahu převyšujícím smluvní pokutu (viz též čl. 14 Závazku).

3.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde ke splnění Odkládací podmínky a následně k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Kupujícího, zvyšuje se Kupní cena o inflační navýšení za každý kalendářní rok, počínaje kalendářním rokem, v němž byla tato Smlouva uzavřena, a konče kalendářním rokem bezprostředně předcházejícím kalendářnímu roku, v němž dojde ke splnění Odkládací podmínky, a to podle roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (průměrnou roční míru inflace) za příslušný kalendářní rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem.

3.5. Částka odpovídající inflačnímu navýšení Kupní ceny podle předchozího odstavce („**Inflační doplatek**“) se vypočte tak, že Kupní cena se za každý příslušný kalendářní rok postupně navýší o roční míru inflace podle předchozího odstavce. Výsledná částka po takto provedené kumulativní valorizaci představuje valorizovanou Kupní cenu, přičemž Inflační doplatek se rovná rozdílu mezi valorizovanou Kupní cenou a původní Kupní cenou.

3.6. Pro vyloučení pochybností platí, že při výpočtu podle předchozího odstavce se roční míra inflace za každý jednotlivý kalendářní rok použije vždy na částku Kupní ceny již navýšenou o inflaci za předchozí kalendářní roky.

3.7. Inflační doplatek nebude předmětem úschovy dle Smlouvy o úschově podle odst. 3.2 Smlouvy. Kupující je povinen uhradit Inflační doplatek přímo Prodávajícímu na účet Prodávajícího uvedený v Úschovní smlouvě, a to nejpozději ke dni, kdy bude Kupní cena vyplacena Prodávajícímu z Účtu úschovy. Inflační doplatek se považuje za uhrazený okamžikem připsání příslušné částky na účet Prodávajícího.

3.8. Prodávající je oprávněn výši Inflačního doplatku jednostranně vyčíslit a doručit toto vyčíslení Kupujícímu nejpozději 5 pracovních dnů přede dnem vyplacení Kupní ceny z Účtu úschovy dle podmínek Úschovní smlouvy.

3.9. Pokud by výsledná Kupní cena v době převodu vlastnického práva byla odlišná od ceny obvyklé, konstatují Smluvní strany, že rozdíl mezi výslednou Kupní cenou a cenou obvyklou je zdůvodněn veřejným zájmem Prodávajícího na vybudování veřejné sportovní infrastruktury soukromým subjektem na jeho riziko a k jeho tíži, což snižuje náklady Prodávajícího na budování sportovní infrastruktury.

4. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPĚ

4.1. Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě Předmětu převodu („**Výhrada zpětné koupě**“).

4.2. V případě, že po převodu vlastnictví k Předmětu převodu na Kupujícího nedojde k Zahájení stavby Nového stadionu ani do 5 (pěti) let ode dne splnění Odkládací podmínky, je Kupující povinen na písemnou výzvu Prodávajícího převést bezodkladně vlastnické právo k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího, a to za úplatu ve výši Kupní ceny. Lhůta podle věty první tohoto odstavce se prodlužuje o dobu, po kterou Kupující objektivně nemohl zahájit stavbu Nového stadionu z důvodů nezávislých na jeho vůli, zejména v důsledku odvolání, námitek nebo jiných právních kroků třetích osob ve správním nebo soudním řízení, ačkoli Kupující řádně podal žádost o příslušné Povolení k realizaci Projektu a v řízení o této žádosti, jakož i v případném navazujícím řízení o opravném prostředku, postupoval řádně.

Za řádný postup se nepovažuje svévolné měnění Projektu oproti podané žádosti o Povolení (tj. takové změny, které nevyplývají z požadavků dotčených orgánů státní správy nebo jiných účastníků řízení), ani nedodržení lhůt stanovených stavebním úřadem k určitému úkonu, ledaže byla v této lhůtě podána žádost o její prodloužení. Smluvní strany sjednávají, že přesáhne-li souhrnná doba prodloužení podle věty druhé tohoto odstavce 36 (třicet šest) měsíců, považují obě Smluvní strany první den po uplynutí této doby za smluvně sjednanou okolnost vylučující odpovědnost (vyšší moc), s právem Prodávajícího od Smlouvy odstoupit; tím není dotčena povinnost Kupujícího převést vlastnictví k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího za úplatu ve výši Kupní ceny dle věty první tohoto odstavce, a to ani v případě odstoupení kterékoliv Smluvní strany.

4.3. Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Předmět převodu v nezhoršeném stavu. Pokud by se stav Předmětu převodu (zejména jeho funkčnost, faktický či právní stav, užitná hodnota či jiná jeho kvalita) zhoršil (vyjma běžného opotřebení), je Kupující povinen nahradit Prodávajícímu vzniklou škodu. Náklady na běžnou údržbu a provoz Předmětu převodu hradí Kupující. Kupující je po celou dobu trvání Výhrady zpětné koupě povinen činit veškerá opatření nezbytná k předcházení zhoršení stavu Předmětu převodu a jeho okolí, zejména k zajištění stability svahů a podloží, prevenci eroze, sesuvů půdy a podmáčení, k řádnému odvodnění pozemků, k zajištění stavebně-technické bezpečnosti veškerých stavebních objektů a konstrukcí nacházejících se na Předmětu převodu, k zajištění Předmětu převodu před vstupem nepovolaných osob a vznikem nezákonně soustředěného odpadu, jakož i k plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů pro vlastníka pozemků a staveb, zejména povinností podle stavebního zákona, vodního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o odpadech. Kupující je dále povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat Prodávajícího o jakýchkoli skutečnostech, které mohou mít významný negativní vliv na stav Předmětu převodu, a o opatřeních, která za účelem jejich odvrácení nebo odstranění přijal. Porušení povinností podle tohoto odstavce zakládá povinnost Kupujícího k náhradě škody v plném rozsahu bez ohledu na ujednání věty druhé tohoto odstavce. Smluvní strany výslovně prohlašují, že Demolici Stávajícího stadionu nepovažují a nebudou považovat za zhoršení stavu Předmětu převodu, a to ani při jejím částečném provedení. Smluvní strany se výslovně dohodly, že provedení Demolice Stávajícího stadionu (vč. jejího částečného provedení) v souladu s pravidly stanovenými touto Smlouvou (vč. Závazku) představuje faktické zlepšení a zhodnocení Předmětu převodu ve smyslu odst. 4.4 této Smlouvy a odst. 7.7.1 této Smlouvy. Skutečné zhodnocení Předmětu převodu z titulu Demolice se rovná účelně vynaloženým nákladům Kupujícího na její provedení, prokázaným Kupujícím účetními a daňovými doklady; tyto náklady je Prodávající povinen uhradit Kupujícímu způsobem a v rozsahu stanoveném v odst. 4.4 této Smlouvy (při uplatnění Výhrady zpětné koupě) a v odst. 7.7.1 této Smlouvy (v případě odstoupení od této Smlouvy). Ostatní ujednání tohoto odstavce Smlouvy tím není dotčeno.

4.4. Prodávající je v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě vedle Kupní ceny povinen uhradit Kupujícímu náhradu nákladů účelně vynaložených na faktické zlepšení Předmětu převodu, a to ve výši odpovídající skutečnému zhodnocení Předmětu převodu ke dni zpětného převodu. Ustanovení odst. 7.8 se použije přiměřeně. V případě jakýchkoli rozporů mezi Smluvními stranami ohledně výše takto stanovené náhrady nákladů, kterou je Prodávající povinen uhradit při uplatnění Výhrady zpětné koupě, bude výše takto stanovené náhrady nákladů určena na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým odborným poradcem ze skupiny společností Deloitte, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers, BDO, určeným dohodou Smluvních stran. Nepodaří-li se znalce určit dohodou Smluvních stran, určí jej Prodávající.

4.5. Výhrada zpětné koupě podle tohoto článku se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Kupujícímu i všem budoucím vlastníkům Předmětu převodu. Smluvní strany souhlasí se zápisem Výhrady zpětné koupě ve vztahu k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

5. ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

Zákaz zcizení

5.1. Smluvní strany se dohodly, že Kupující není oprávněn Předmět převodu zcizit (převést na jiného) bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího („**Zákaz zcizení**“); to neplatí pro převod Předmětu převodu zpět na Prodávajícího v případech předvídaných touto Smlouvou, a to v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě nebo v důsledku odstoupení od této Smlouvy.

5.2. Zákaz zcizení Předmětu převodu se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Kupujícímu i všem budoucím vlastníkům Předmětu převodu. Smluvní strany souhlasí se zápisem Zákazu zcizení ve vztahu k Předmětu převodu do katastru nemovitostí.

5.3. Zákaz zcizení Předmětu převodu se sjednává na Koncesní dobu. O zániku Zákazu zcizení Předmětu převodu vydá Prodávající Kupujícímu potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem Zákazu zcizení Předmětu převodu z katastru nemovitostí. Výmaz Zákazu zcizení Předmětu převodu z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

Služebnost ve prospěch Kupujícího

5.4. Prodávající (povinný ze služebnosti) touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Kupujícího (oprávněný ze služebnosti) služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v (i) právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes Služebné pozemky a (ii) právu jezdit přes Služebné pozemky (jak jsou specifikovány dále v tomto článku Smlouvy) vozidly dle §§ 1274 a 1276 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, a to k tíži následujících pozemků:

5.4.1. parc. č. 1077/6, druh ostatní plocha, o výměře 1.476 m^2;

5.4.2. parc. č. 1079/2, druh ostatní plocha, o výměře 1.833 m^2;

5.4.3. parc. č. 1086/6, druh ostatní plocha, o výměře 89 m^2;

5.4.4. parc. č. 1086/7, druh ostatní plocha, o výměře 212 m^2;

5.4.5. parc. č. 806, druh ostatní plocha, o výměře 1.121 m^2;

5.4.6. novému pozemku parc. č. 1077/5, druh ostatní plocha, o výměře 1.827 m^2; který vznikl oddělením od pozemku parc. č. 1077/5, druh ostatní plocha, o původní výměře 12.002 m^2 dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku;

5.4.7. parc. č. 1079/3, druh ostatní plocha, o výměře 426 m^2;

5.4.8. parc. č. 1079/6, druh ostatní plocha, o výměře 4.367 m^2;

5.4.9. parc. č. 1086/4, druh ostatní plocha, o výměře 1.577 m^2;

5.4.10. parc. č. 1086/5, druh ostatní plocha, o výměře 997 m^2;

5.4.11. parc. č. 1086/23, druh ostatní plocha, o výměře 3.454 m^2;

5.4.12. parc. č. 1086/27, druh ostatní plocha, o výměře 800 m^2;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. V případě pozemků parc. č. 1086/4, 1086/23, 1086/5, 1086/27, 1079/3 a 1079/6, vše v k. ú. Ponava, se služebnost zřizuje pouze k části pozemků v rozsahu ploch označených písmeny A a B v geometrickém plánu č. 1408-135/2026 pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku ze dne 14. 5. 2026, vypracovaném PK Geo, s.r.o., se sídlem Bořetická 4132/4, 628 00 Brno, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, dne 22. 5. 2026 a tvoří *Přílohu č. 1b* této Smlouvy („**Geometrický plán pro služebnosti**“),

V případě pozemků p. č. 1077/5, 1086/6, 1086/7, 1079/2, 1077/6 a 806, vše v k. ú. Ponava, se služebnost zřizuje k celým pozemkům.

5.5. Služebnost ve prospěch Kupujícího se zřizuje jako pozemková služebnost „in rem“ k tíži Služebných pozemků uvedených v odst. 5.4 Smlouvy a ve prospěch panujících pozemků:

5.5.1. parc. č. 809/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 34.170 m², jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti, bez čísla popisného;

5.5.2. parc. č. 1082, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 137 m², jehož součástí je stavba – stavba technického vybavení, bez čísla popisného;

5.5.3. parc. č. 1083, ostatní plocha, o výměře 146 m²;

5.5.4. nového, dosud nezapsaného, pozemku parc. č. 1077/34, druh ostatní plocha, o výměře 10.175 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 1077/5, druh ostatní plocha, o původní výměře 12.002 m² dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

5.6. Služebnost ve prospěch Kupujícího se zřizuje za úplatu ve výši 3.152.590 Kč bez DPH, k jejíž úhradě je povinen Kupující a jejíž vypořádání a úhrada se řídí odstavcem o úplatě za Služebnosti níže v tomto článku Smlouvy, a na dobu neurčitou.

5.7. Kupující (oprávněný ze služebnosti) je povinen využívat Služebné pozemky uvedené v odst. 5.4 Smlouvy přiměřeným způsobem v přiměřeném rozsahu tak, aby co nejméně zatěžoval vlastníka těchto pozemků. Kupující dále prohlašuje, že si je vědom stavu Služebných pozemků, který v době uzavření této Smlouvy neumožňuje plný výkon práv plynoucích ze zřizované služebnosti, a nepovažuje to za vadu Smlouvy.

5.8. Smluvní strany berou na vědomí, že bez ohledu na výše zřizovanou služebnost jsou Služebné pozemky uvedené v odst. 5.4 Smlouvy veřejně přístupnou účelovou komunikací a jakékoliv omezení vstupu/vjezdu na tyto pozemky lze učinit pouze na základě rozhodnutí příslušného správního úřadu. Prodávající dále bere na vědomí, že bez ohledu na skutečnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce Smlouvy může Kupující v souvislosti s konáním sportovních, kulturních či jiných hromadných akcí pořádaných na/v Předmětu koupě přijmout na služebných pozemcích nezbytná a přiměřená opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku a k zajištění plynulého a bezpečného provozu Nového stadionu, což může obsahovat mj. dočasné omezení nebo usměrnění vstupu a vjezdu na tyto služebné pozemky. Taková opatření může Kupující činit pouze v nezbytném rozsahu a po dobu nezbytně nutnou a v souladu s právními předpisy a případnými rozhodnutími příslušných správních orgánů.

5.9. Zřízení této služebnosti je účinné okamžikem nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu a vkladu příslušného práva do katastru nemovitostí.

Služebnost ve prospěch Prodávajícího

5.10. Kupující (povinný ze služebnosti) touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Prodávajícího (oprávněný ze služebnosti) služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v (i) právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes Služebné pozemky a (ii) právu jezdit přes Služebné pozemky (jak jsou specifikovány dále v tomto článku Smlouvy) vozidly dle §§ 1274 a 1276 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, a to k tíži následujících pozemků:

5.10.1. nového, dosud nezapsaného, pozemku parc. č. 1077/34, druh ostatní plocha, o výměře 10.175 m²; vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 1077/5, druh ostatní plocha, o původní výměře 12.002 m² dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku,

zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, v rozsahu stanoveném Geometrickým plánem pro služebnost – plochy označené písmeny D a E.

5.11. V případě rozsahu označeném v Geometrickém plánu pro služebnost jako plocha D se služebnost zřizuje jako pozemková služebnost „in rem“ k tíži Služebného pozemku uvedeného v odst. 5.10 Smlouvy a ve prospěch panujících pozemků:

5.11.1. parc. č. 1075/3 ostatní plocha, o výměře 1401 m^2;

5.11.2. parc. č. 1075/6 ostatní plocha, o výměře 166 m^2;

5.11.3. parc. č. 809/13 ostatní plocha, o výměře 150 m^2;

5.11.4. parc. č. 809/14 ostatní plocha, o výměře 2613 m^2;

5.11.5. parc. č. 814/14 ostatní plocha, o výměře 493 m^2;

5.11.6. parc. č. 814/13 ostatní plocha, o výměře 206 m^2;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

5.12. V případě rozsahu označeném v Geometrickém plánu pro služebnost jako plocha E se služebnost zřizuje jako pozemková služebnost „in rem“ k tíži Služebného pozemku uvedeného v odst. 5.10 Smlouvy a ve prospěch panujících pozemků:

5.12.1. parc. č. 809/8 ostatní plocha, o výměře 6.115 m^2;

5.12.2. parc. č. 809/9 ostatní plocha, o výměře 757 m^2;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

5.13. Služebnost ve prospěch Prodávajícího se zřizuje za úplatu ve výši 263.770 Kč bez DPH, k jejíž úhradě je povinen Prodávající a jejíž vypořádání a úhrada se řídí odstavcem o úplatě za Služebnosti níže v tomto článku Smlouvy, a na dobu neurčitou.

5.14. Prodávající (oprávněný ze služebnosti) je povinen využívat služebný pozemek uvedený v odst. 5.10 Smlouvy přiměřeným způsobem v přiměřeném rozsahu tak, aby co nejméně zatěžoval vlastníka tohoto pozemku. Prodávající dále prohlašuje, že si je vědom stavu Služebného pozemku, který v době uzavření této Smlouvy neumožňuje plný výkon práv plynoucích ze zřizované služebnosti, a nepovažuje to za vadu Smlouvy.

5.15. Smluvní strany berou na vědomí, že bez ohledu na výše zřizovanou služebnost je služebný pozemek uvedený v odst. 5.10 Smlouvy veřejně přístupnou účelovou komunikací a jakékoliv omezení vstupu/vjezdu na tento pozemek lze učinit pouze na základě rozhodnutí příslušného správního úřadu.

5.16. Zřízení této služebnosti je účinné okamžikem nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu a vkladu příslušného práva do katastru nemovitostí.

Služebnost ve prospěch Prodávajícího a Kupujícího

5.17. Prodávající touto Smlouvou zřizuje k tíži pozemku parc. č. 1079/6, druh ostatní plocha, o výměře 4.367 m^2, k.ú. Ponava, služebnost stezky a cesty svědčící předem neomezenému okruhu osob spočívající v (i) právu chůze a právu dopravovat se lidskou silou přes Služebný pozemek a (ii) právu jezdit přes Služebný pozemek vozidly dle §§ 1274 a 1276 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

5.18. Služebnost se zřizuje pouze k části pozemku p. č. 1079/6 v k. ú. Ponava, a to v rozsahu stanoveném Geometrickým plánem pro služebnost – plocha označená písmenem C.

5.19. Služebnost se zřizuje jako pozemková služebnost „in rem“ k tíži Služebného pozemku uvedeného v odst. 5.18 Smlouvy a ve prospěch panujících pozemků:

5.19.1. parc. č. 809/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 34.170 m², jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti, bez čísla popisného;

5.19.2. parc. č. 1082, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 137 m², jehož součástí je stavba – stavba technického vybavení, bez čísla popisného;

5.19.3. parc. č. 1083, ostatní plocha, o výměře 146 m²;

5.19.4. nového, dosud nezapsaného, pozemku parc. č. 1077/34, druh ostatní plocha, o výměře 10.175 m², vzniklého oddělením od pozemku parc. č. 1077/5, druh ostatní plocha, o původní výměře 12.002 m² dle Geometrického plánu pro rozdělení pozemku;

5.19.5. parc. č. 1075/3, ostatní plocha, o výměře 1.401 m²;

5.19.6. parc. č. 1076/2, ostatní plocha, o výměře 239 m²;

5.19.7. parc. č. 1076/3, ostatní plocha, o výměře 151 m²;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, k.ú. Ponava, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město

5.20. Prodávající a Kupující si jsou vědomi skutečnosti, že služebnost je zřizována ve prospěch více oprávněných, kdy vlastníky panujících pozemků jsou jak Prodávající, tak Kupující. Prodávající a Kupující souhlasně prohlašují, že s takto zřízenou služebností bez výhrad souhlasí a přijímají v plném rozsahu práva a povinnosti ze služebnosti plynoucí.

5.21. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou.

5.22. Kupující (oprávněný ze služebnosti) je povinen využívat Služebný pozemek uvedený v odst. 5.418 Smlouvy přiměřeným způsobem v přiměřeném rozsahu tak, aby co nejméně zatěžoval vlastníka tohoto pozemku. Kupující dále prohlašuje, že si je vědom stavu Služebného pozemku, který v době uzavření této smlouvy neumožňuje plný výkon práv plynoucích ze zřizované služebnosti, a nepovažuje to za vadu Smlouvy.

5.23. Smluvní strany berou na vědomí, že bez ohledu na výše zřizovanou služebnost je Služebný pozemek uvedený v odst. 5.15 Smlouvy v rozsahu zatížení veřejně přístupnou účelovou komunikací a jakékoliv omezení vstupu/vjezdu na tento pozemek lze učinit pouze na základě rozhodnutí příslušného správního úřadu.

5.24. Zřízení této služebnosti je účinné okamžikem nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu a vkladu příslušného práva do katastru nemovitostí.

Úplata za Služebnosti a její vypořádání

5.25. Smluvní strany sjednávají, že vzájemné peněžité pohledávky z titulu úplaty za zřízení Služebností ve prospěch Kupujícího ve výši 3.152.590 Kč bez DPH (k jejíž úhradě je povinen Kupující) a z titulu úplaty za zřízení Služebností ve prospěch Prodávajícího ve výši 263.770 Kč bez DPH (k jejíž úhradě je povinen Prodávající) se ke dni svého vzniku vzájemně započítávají. Po provedení vzájemného započtu činí výsledná úplata za Služebnosti, kterou je Kupující povinen doplatit Prodávajícímu, částku **2.888.820 Kč bez DPH** („**Úplata za Služebnosti**“). Služebnosti ve prospěch Prodávajícího a Kupujícího (vzájemné Služebnosti) podle tohoto článku Smlouvy se zřizuje bezúplatně.

5.25.1. Kupující je povinen složit Úplatu za Služebnosti do úschovy u Schovatele, a to do 30 dnů ode dne splnění Odkládací podmínky dle odst. 2.5 této Smlouvy, a za podmínek stanovených Smlouvou o úschově. Povinnost Kupujícího uhradit Úplatu za Služebnosti je splněna okamžikem připsání příslušné částky na Účet úschovy vedený Schovatelem.

5.26. Úplata za Služebnosti bude Prodávajícímu z úschovy vyplacena za stejných podmínek a ke stejnému okamžiku jako Kupní cena, tj. po provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu

převodu a vzniku Služebností ve prospěch Kupujícího a Prodávajícího do katastru nemovitostí. Nedojde-li ke vzniku Služebností, zejména bude-li návrh na vklad práv podle této Smlouvy pravomocně zamítnut, vrátí Schovatel Úplatu za Služebnosti Kupujícímu za podmínek stanovených Smlouvou o úschově.

5.27. Bude-li zřízení kterékoli Služebnosti za úplatu podle této Smlouvy podléhat dani z přidané hodnoty, připočte se k příslušné úplatě daň z přidané hodnoty v zákonné výši; tím není dotčen způsob vzájemného zápočtu podle tohoto článku Smlouvy.

Omezení Služebností při výstavbě a demolici

5.28. Kupující se zavazuje, že při výstavbě Nového stadionu a při Demolici Stávajícího stadionu omezí výkon Služebnosti ve prospěch Prodávajícího pouze v nezbytně nutném rozsahu a po nezbytně nutnou dobu. Kupující je dále povinen vyvinout veškeré přiměřeně požadovatelné úsilí k tomu, aby po dobu trvání takových prací zůstal zachován alespoň částečný výkon Služebnosti ve prospěch Prodávajícího, zejména průchod a průjezd po služebném pozemku, byť i v omezeném rozsahu nebo po dočasné náhradní trase v rámci služebného pozemku. O zamýšleném omezení výkonu Služebnosti ve prospěch Prodávajícího, jeho rozsahu a předpokládané době trvání informuje Kupující Prodávajícího písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději však 15 dnů před zahájením prací, které takové omezení vyvolají. Kupující je povinen po dokončení dotčených prací bez zbytečného odkladu obnovit plný výkon Služebnosti ve prospěch Prodávajícího a uvést služebný pozemek do stavu umožňujícího její řádný výkon.

Zánik Služebností při odstoupení od Smlouvy

5.29. Dojde-li v důsledku odstoupení od této Smlouvy či uplatnění Výhrady zpětné koupě ke zpětnému převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Prodávajícího, Služebnosti zřízené touto Smlouvou zanikají, a to ke dni provedení vkladu zpětného převodu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost a učinit veškerá právní jednání potřebná k výmazu Služebností z katastru nemovitostí, zejména vydat potvrzení o zániku Služebností a souhlasné prohlášení s jejich výmazem; návrh na výmaz Služebností bude podán současně se zpětným převodem vlastnického práva k Předmětu převodu na Prodávajícího podle čl. 7 této Smlouvy. Výmaz Služebností zajistí Kupující, a to bez zbytečného odkladu poté, co byl proveden vklad zpětného převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Prodávajícího, nedohodnou-li se strany jinak; Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Nepodá-li Kupující návrh na výmaz Služebností do 30 dnů ode dne provedení vkladu zpětného převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na Prodávajícího, je Prodávající oprávněn (nikoli povinen) zajistit výmaz Služebností sám; Kupující je povinen mu k tomu poskytnout nezbytnou součinnost.

6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

6.1. Prodávající prohlašuje následující skutečnosti:

6.1.1. Prodávající je dle zápisu v příslušném zákonném registru výlučným vlastníkem Předmětu převodu a je tak oprávněn s Předmětem převodu nakládat podle této Smlouvy;

6.1.2. na Předmětu převodu dle jeho nejlepšího vědomí neváznou žádné zákonné nebo smluvní nároky, omezení či práva třetích osob zejména dluhy, nájmy, pachty, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, stavební uzávěra, zajišťovací převody práv, užívací práva, vlastnická či spoluvlastnická práva, s výjimkou:

6.1.2.1. Dohody o poskytnutí plochy k tvorbě legálního graffiti uzavřené mezi Prodávající a [redacted] dne 09.09.2019;

6.1.2.2. Věcného břemena umístění a provozování elektrorozvodného zařízení – kabelového vedení NN dle Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5616064241 ze dne 09.01.2017;

6.1.2.3. Věcného břemena vedení a provozování kabelového vedení VN a NN dle energetického zákona a Smlouvy o zřízení věcného břemene 5614064238 ze dne 27.01.2015;

6.1.2.4. Věcného břemena zřizování a provozování vedení inženýrské sítě (horkovodní přípojky) dle Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5617061883 ze dne 22.05.2017;

6.1.2.5. Věcného břemena váznoucího na pozemku p.č. 1077/5 v k.ú. Ponava ze zákona platného v době výstavby (elektrizační zákon), které nebylo ve smyslu dříve platných předpisů zapsáno do evidence nemovitostí; věcné břemeno bylo zřízeno za účelem strpění umístění, zřízení a provozování teplárenského zařízení distribuční soustavy a přístupu na pozemek za účelem provozu a oprav teplárenského zařízení;

6.1.3. Prodávající nemá povědomí o tom, že by byly podány jakékoliv žaloby nebo by probíhala jakákoli řízení týkající se vlastnictví nebo užívání Předmětu převodu nebo řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí nebo exekuční řízení nebo jakékoliv jiné sporné, rozhodčí, správní nebo jiné obdobné řízení, jehož předmětem by byl Předmět převodu, s výjimkou:

6.1.3.1. soudního řízení o určení vlastnického práva mezi Prodávajícím jako žalobcem a společností CZECHCITY a.s. jako žalovanou, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 61 C 65/2019. Předmětem tohoto řízení je posouzení, zda dotčené zpevněné plochy představují součást příslušných pozemků, a jsou tedy ve vlastnictví Prodávajícího, anebo zda jde o samostatné stavby v občanskoprávním smyslu. Žaloba byla Prodávajícím podána dne 31. 3. 2019 a týká se mimo jiné i pozemku parc. č. 1077/5 v k. ú. Ponava. Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 28. 4. 2021, č. j. 61 C 65/2019-336, určil, že Prodávající je vlastníkem zpevněných ploch jako součástí tam označených pozemků, mimo jiné všech stavebně zpracovaných vrstev materiálu umístěných na podloží pozemku parc. č. 1077/5 a parkoviště na pozemku parc. č. 1077/33 (v současné době součást pozemku parc. č. 1077/5). Tento rozsudek byl následně potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8. 11. 2022, č. j. 15 Co 202/2021-387. Nejvyšší soud však rozsudkem ze dne 28. 1. 2025, č. j. 22 Cdo 1864/2023-445, rozsudek Krajského soudu v Brně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, přičemž zdůraznil potřebu znovu posoudit kritéria samostatnosti sporných zpevněných ploch v občanskoprávním smyslu. Následně Krajský soud v Brně usnesením ze dne 5. 5. 2025, č. j. 15 Co 202/2021-456, zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil Městskému soudu v Brně k dalšímu řízení. Ke dni uzavření této Smlouvy tedy řízení nebylo pravomocně skončeno;

6.1.3.2. řízení o umístění stavby s názvem „Modernizace fotbalového stadionu Za Lužánkami“ zahájené podáním žádosti dne 10. 1. 2018, které je v současné době přerušeno usnesením sp. zn. OSR/MMB/0776689/2024/Jan, a to do 31. 12. 2026;

6.1.3.3. projednávání změny 2-2025 Územního plánu města Brna a její části označené č. 516, jejímž účelem je prověřit výškovou hladinu v lokalitě Ponava – Za Lužánkami a úpravu vymezení jednotlivých funkčních ploch (smíšená zástavba, sport) při současném zachování urbanistické koncepce, příp. vymezení nové plochy pro dopravní obslužnost, veřejnou vybavenost apod. s využitím výsledků soutěžního dialogu „Revitalizace území Ponava“;

6.1.3.4. rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy – územní plán města Brna v rozsahu vymezení plochy Po-4: Sportovní areál Lužánky.

6.1.4. na Předmětu převodu se nachází Stávající stadion určený k demolici na základě rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Odbor územního a stavebního řízení ze dne 15. 5. 2023, sp.zn. 443/2018/2300/49, č.j. BKPO/012435/2023/2300 („**Demoliční výměr**“);

6.1.5. na Předmětu převodu byl zpracován inženýrskogeologický a geotechnický průzkum zpracovaný RNDr. Oldřichem Janíkem dle geotechnické zprávy č. 2557/08 ze dne 17. 4. 2008 („**Geotechnická zpráva**“);

6.1.6. k Předmětu převodu není zahájeno ani vedeno jakékoli řízení o vkladu, záznamu, poznámce, v katastru nemovitostí není evidována k Předmětu převodu jakákoli poznámka nebo poznámka spornosti.

6.2. Kupující i Second Foundation prohlašují následující skutečnosti:

6.2.1. jsou obchodními společnostmi řádně založenými a existujícími podle právního řádu České republiky a mají veškeré nezbytné pravomoci a oprávnění k tomu, aby uzavřely tuto Smlouvu a splnily své závazky z ní vyplývající;

6.2.2. tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího i Second Foundation, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy;

6.2.3. Kupující před podpisem této Smlouvy od Prodávajícího převzal a důkladně se seznámil s následujícími dokumenty a v nich uvedenými skutečnostmi:

6.2.3.1. Demoliční výměr;

6.2.3.2. Geotechnická zpráva;

6.2.3.3. Žaloba na určení vlastnictví ze dne 31. 3. 2019;

6.2.3.4. Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 28. 4. 2021, č. j. 61 C 65/2019-336;

6.2.3.5. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 11. 2022, č. j. 15 Co 202/2021-387;

6.2.3.6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2025, č. j. 22 Cdo 1864/2023-445;

6.2.3.7. Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 5. 5. 2025, č. j. 15 Co 202/2021-456;

6.2.3.8. Hydrogeologický průzkum z listopadu 2020 – 20 7336 Brno – Stadion za Lužánkami, hg;

6.2.3.9. Hydrogeologické posouzení ze srpna 2021 – 2021-01/043;

6.2.3.10. Projektová dokumentace vrtaných studní HV-102 a HV-201 na parcele č. 809/1 v k.ú. Ponava vč. související dokumentace;

6.2.3.11. Výtah z dokumentu (Sesuv Ponava) – Charakteristika vybraných svahových deformací na území města Brna – IG posouzení rizikových sesuvů vztahující se k lokalitě Ponava ze srpna 2014;

6.2.3.12. Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., IČO 04084063 č.j. 64738/26 ze dne 09.03.2026 vč. situačního výkresu;

6.2.3.13. Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 09.03.2026 vč. informativního zákresu;

6.2.3.14. Vyjádření o poloze a průběhu plynárenského zařízení od společnosti GasNet, s.r.o. jako provozovatele distribuční soustavy a technické infrastruktury ze dne 09.03.2026 vč. zákresu zařízení;

6.2.3.15. Vyjádření společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a,s, ze dne 26.01.2026;

6.2.3.16. Stanovisko společnosti Teplárny Brno, a.s. ze dne 21.01.2026 se sdělením o existenci věcného břemene váznoucího na pozemku p.č. 1077/5 v k.ú. Ponava ze zákona platného v době výstavby (elektrizační zákon), které nebylo ve smyslu dříve platných předpisů zapisování do evidence nemovitostí.

6.2.4. Kupující provedl osobní prohlídku Předmětu převodu a před podpisem této Smlouvy mu bylo umožněno provést veškerá jím požadovaná ohledání, měření, rozbory za účelem detailního seznámení se s faktickým stavem Předmětu převodu. Prodávající se zavazuje poskytnout Kupujícímu na jeho žádost po uzavření této Smlouvy nezbytnou součinnost k tomu, aby mu bylo umožněno na náklady Kupujícího provést jím požadovaná ohledání, měření, rozbory apod. a s provedením těchto úkonů Kupujícím souhlasí;

6.2.5. Kupující se důkladně seznámil s údaji uvedenými na příslušném listu vlastnictví a skutečnostmi a informacemi uvedenými v odst. 6.1 této Smlouvy a dokumentech uvedených v odst. 6.2.3 této Smlouvy, jakož i Podklady o území dle Závazku, neshledal na Předmětu převodu žádné zjevné vady s výjimkou zatížení uvedených v odst. 6.1.2 Smlouvy, a v tomto stavu Předmět převodu kupuje;

6.2.6. Kupující se detailně seznámil s podmínkami této Smlouvy včetně Závazku, zejména povinnostmi a závazky týkajícími se výstavby a provozování Nového stadionu na Předmětu převodu navazujícími jeho koupi podle této Smlouvy, a s vědomím vázanosti těmito podmínkami Předmět převodu kupuje;

6.2.7. proti Kupujícímu či Second Foundation není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá jakékoli řízení, které by bylo způsobilé zmařit převod vlastnického práva k Předmětu převodu a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí;

6.2.8. ke dni podpisu této Smlouvy Kupující či Second Foundation není v hrozící ani trvající platební neschopnosti ani předlužen a ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení, a totéž musí platit i ke dni splnění Odkládací podmínky;

6.2.9. ke dni podpisu této Smlouvy si Kupující i Second Foundation není vědom existence žádných neuhrazených splatných závazků, včetně závazků z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným orgánům veřejné správy, které by mohly vést k zatížení Předmětu převodu, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí, a totéž musí platit i ke dni splnění Odkládací podmínky;

6.2.10. finanční prostředky použité na zaplacení Kupní ceny podle této Smlouvy nepocházejí z výnosu z trestné činnosti, ani z toho, co bylo za takový výnos získáno a ani nejsou prostředkem k jejímu páchání.

6.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne uzavření této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy do katastru nemovitostí Předmět převodu nepřevede na třetí osobu, ani jej jinak nezcizí a ani jej jakkoli nově fakticky či právně nezatíží ve prospěch žádné třetí osoby (vyjma Služebnosti, Zákazu zcizení a Výhrady zpětné koupě dle této Smlouvy), ledaže by se jednalo o omezení ve prospěch Kupujícího učiněné po předchozím písemném souhlasu Kupujícího nebo na jeho žádost.

6.4. Ukáže-li se jakékoliv prohlášení a/nebo ujištění některé ze Smluvních stran a Second Foundation uvedené v tomto čl. 6 Smlouvy neúplným nebo nepravdivým, zavazuje se tato Smluvní strana nebo Second Foundation nahradit druhé Smluvní straně škodu tím způsobenou.

6.5. Prodávající se zavazuje umožnit na náklady Kupujícího Kupujícímu napojení na inženýrské sítě, ležící v pozemcích ve vlastnictví Prodávajícího a v případě potřeby zřídit k tíži těchto pozemků ve prospěch Kupujícího (i) služebnosti cesty a stezky zahrnující možnost příjezdu jakýmikoliv vozidly z veřejně přístupné komunikace a (ii) služebnosti inženýrských sítí, tedy právo přes tyto pozemky vést inženýrské sítě, které budou potřebné pro realizaci Projektu a provoz Nového stadionu, tyto provozovat a udržovat je.

Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany uvádějí, že bude-li to potřebné, Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu umožní napojení Nového stadionu na inženýrské sítě a dále umožní vést, provozovat a udržovat inženýrské sítě Kupujícího pro jeho Projekt přes pozemky ve vlastnictví Prodávajícího a zřídí mu zde smlouvou věcné břemeno – pozemkovou služebnost bezúplatně a na dobu neurčitou.

7. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

7.1. Smluvní strany prohlašují, že jejich cílem je realizovat prodej Předmětu převodu za výše uvedených podmínek a pro naplnění účelu dle Závazku a podniknou k tomu veškerá potřebná opatření a poskytnou si nezbytnou součinnost. Prodávající nebo Kupující jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit pouze v případech stanovených touto Smlouvou.

7.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy, nejpozději však do konce pátého dne po dni Zahájení stavby, a to v následujících případech podstatného porušení na straně Kupujícího:

7.2.1. některé z prohlášení Kupujícího uvedené v odst. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.7, 6.2.8, 6.2.9 a 6.2.10 této Smlouvy se ukáže v podstatném ohledu jako neúplné či nepravdivé;

7.2.2. Kupující je v prodlení s úhradou jakékoliv části Kupní ceny vč. Inflačního doplatku nebo Úplaty za služebnosti dle této Smlouvy po dobu delší než 15 dnů a Kupující bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu;

7.2.3. bude insolvenčním soudem zahájeno insolvenční řízení na majetek Kupujícího nebo společnosti Second Foundation v důsledku dlužnického insolvenčního návrhu anebo bude pravomocným rozhodnutím insolvenčního soudu zjištěn úpadek Kupujícího nebo společnosti Second Foundation a Kupující bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu

7.3. Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy, nejpozději však do konce pátého dne po dni Zahájení stavby, a to v následujících případech podstatného porušení na straně Prodávajícího:

7.3.1. některé z prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 6.1 Smlouvy se ukáže v podstatném ohledu jako neúplné či nepravdivé a Prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Kupujícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu, je-li objektivně možná;

7.3.2. porušení povinnosti Prodávajícího uvedené v odst. 6.3 Smlouvy v období ode dne podpisu této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy.

7.4. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, nedojde-li ke splnění Odkládací podmínky (tj. k Nabytí účinnosti Změny ÚP) nejpozději do 36 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, nebo pozbude-li následně Změna ÚP v podstatné části účinnosti, bude-li zrušena, změněna, případně jinak dotčena (zejména rozhodnutím soudu nebo

správního orgánu) tak, že neumožňuje realizaci Projektu. Právo odstoupit od této Smlouvy náleží Kupujícímu rovněž tehdy, ukáže-li se po nabytí účinnosti Změny ÚP, že Nový stadion nelze umístit v území z důvodu, že jeho umístění není v souladu s územně plánovací dokumentací, a to přesto, že Projekt nepřesahuje výškovou variantu 30 (třiceti) metrů připuštěnou Změnou ÚP, přičemž toto právo je Kupující oprávněn uplatnit nejpozději do uplynutí lhůty pro Zahájení stavby podle věty první odstavce 4.2 této Smlouvy, prodloužené podle věty druhé odstavce 4.2 této Smlouvy nejvýše o 36 (třicet šest) měsíců. Prodávající se zavazuje, že vyvine veškeré maximální úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby nejpozději v uvedené lhůtě došlo ke splnění Odkládací podmínky, tedy k nabytí účinnosti Změny ÚP. Odstoupí-li kterákoliv ze Smluvních stran od této Smlouvy z důvodů uvedených v tomto odstavci, řídí se vypořádání vzájemných náhrad a kompenzací odst. 7.7.1 a odst. 7.7.2 této Smlouvy.

7.5. V případě, že se i přes vynaložení veškerého přiměřeně požadovatelného úsilí Smluvních stran před Zahájením stavby ukáže, že vlastnosti geologického podloží Předmětu převodu odchylně od Podkladů o území objektivně znemožňují nebo objektivně podstatně ztěžují realizaci Projektu, nebo znemožňují, aby Projekt v plném rozsahu splňoval (i) požadavky Prodávajícího v čl. 8 Závazku, (ii) požadavky na stadiony UEFA dle časového vymezení v Závazku, (iii) infrastrukturní a licenční požadavky FAČR dle časového vymezení v Závazku, (iv) požadavky vyplývající z rozhodnutí příslušných orgánů veřejné moci, nebo (v) požadavky platných Právních předpisů, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna od této Smlouvy s náležitým odůvodněním odstoupit. Právo odstoupit od této Smlouvy náleží Kupujícímu rovněž tehdy, ukáže-li se po nabytí účinnosti Změny ÚP a z jiného důvodu než je uvedeno v odst. 7.4 této Smlouvy, že pro Nový stadion nebude možné získat příslušné rozhodnutí o umístění stavby, resp. jiné povolení umožňující jeho umístění, zejména nebude-li takové rozhodnutí či povolení vydáno z důvodu zamítavých stanovisek či průtahů na straně dotčených orgánů veřejné moci či jiných dotčených subjektů, přičemž toto právo je Kupující oprávněn uplatnit nejpozději do uplynutí lhůty pro Zahájení stavby podle věty první odstavce 4.2 této Smlouvy, prodloužené podle věty druhé odstavce 4.2 této Smlouvy nejvýše o 36 (třicet šest) měsíců. Odstoupí-li Kupující od Smlouvy z důvodu podle předchozí věty tohoto odstavce, nese Prodávající z náhrad a kompenzací podle čl. 7 této Smlouvy pouze náklady dle odst. 4.4 a odst. 7.7.1 této Smlouvy; ostatní náhrady podle odst. 7.7.2 této Smlouvy Kupujícímu v takovém případě nenáleží. Povinnost Kupujícího převést vlastnické právo k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího a nárok Kupujícího na vrácení Kupní ceny v souvislosti s tímto zpětným převodem tím nejsou dotčeny.

7.6. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit též v případě, kdy vklad jakéhokoliv z práv z této Smlouvy (anebo Nové smlouvy, jak je tato definována níže), a to i přes součinnost Smluvních stran, nebude proveden ani do 90 dnů ode dne podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.

7.7. V případě odstoupení od této Smlouvy (kterékoliv ze Smluvních stran) se Smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy výhradně způsobem stanoveným v této Smlouvě, a to následovně:

7.7.1. V případě odstoupení od této Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu (i) částku odpovídající do té doby uhrazené Kupní ceně či její části, (ii) náhradu nákladů účelně vynaložených na faktické zlepšení Předmětu převodu, a to ve výši odpovídající skutečnému zhodnocení Předmětu převodu ke dni účinnosti odstoupení, a (iii) kompenzaci ve výši ceny následujících nemovitých a movitých věcí (dále též „**Kompenzační věci**“):

- Stavba, budova s č. p. 586, stojící na pozemku p. č. 809/4, v k. ú. Ponava, zapsáno na LV 1002,
- Stavba, budova s č.p. 609 stojící na pozemcích p. č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10, k. ú. Ponava,

- movité a nemovité věci na pozemcích p. č. 809/12, 809/14 a 814/11, vše k. ú. Ponava,

stanovené dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem Ing. Tomášem Janasem, IČO 40455556, se sídlem Výzkumní 733/18, Soběšice, 64400 Brno („**Znalec**“ a jím vypracovaný posudek „**Znalecký posudek**“) a (iv) náhradu nákladů spočívajících v plnění daňové povinnosti Kupujícího k dani z příjmů vzniklé v souvislosti s převodem vlastnického práva ke Kompenzačním věcem na Prodávajícího.

Byla-li Kupní cena dle písm. (i) tohoto odstavce výše ke dni účinnosti odstoupení dosud složena v úschově u Schovatele a nebyla vyplacena Prodávajícímu, vrátí ji Kupujícímu přímo Schovatel za podmínek stanovených Smlouvou o úschově a povinnost Prodávajícího podle věty první v takovém rozsahu nevzniká.

Nebude-li Znalecký posudek Znalcem vypracován nejpozději do 30 dnů přede dnem, k němuž má být Kompenzace dle odst. 7.7.3 této Smlouvy splatná („**Rozhodný okamžik**“), zejména z důvodu odmítnutí Znalcem, ujednávají Smluvní strany, že ocenění Kompenzačních věcí provede zapsaný znalec nebo znalecká kancelář působící v rámci některé ze společností Deloitte, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers, BDO, která zároveň není a v posledních 3 letech nebyla poradcem žádné ze Smluvních stran ve věci týkající se Předmětu převodu nebo Projektu („**Náhradní znalec**“), určený dohodou Smluvních stran učiněnou bez zbytečného odkladu od Rozhodného okamžiku. Náklady ocenění nese Kupující. Nepodaří-li se Náhradního znalce určit dohodou Smluvních stran v uvedené lhůtě, určí jej Prodávající.

7.7.2. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy z důvodů uvedených v odst. 7.4 Smlouvy, je Prodávající nad rámec částek dle odstavce 7.7.1. Smlouvy povinen uhradit Kupujícímu rovněž náhradu nákladů účelně vynaložených na přípravu Projektu, a tím se mají na mysli zejména, nikoliv však výlučně, náklady vynaložené na zpracování architektonické studie, projektové dokumentace, potřebných studií a posudků a inženýring projektu.

7.7.3. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran je:

7.7.3.1. Kupující povinen do 2 měsíců ode dne účinnosti odstoupení převést Předmět převodu zpět do vlastnictví Prodávajícího (tj. zajistit převod u příslušného katastrálního úřadu na základě potvrzení o zániku práva, souhlasného prohlášením nebo jiného právního jednání, k čemuž Prodávající poskytne nezbytnou součinnost), a to v nezhoršeném stavu;

7.7.3.2. Kupující povinen do 2 měsíců ode dne účinnosti odstoupení převést na Prodávajícího vlastnické právo ke Kompenzačním věcem, popř. tento převod vlastnického práva ke Kompenzačním věcem na Prodávajícího zajistit. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s výhradou ujednání odst. 7.7.3.4 této Smlouvy v případě, kdy nedojde z jakéhokoliv důvodu k převodu vlastnického práva ke všem Kompenzačním věcem na Prodávajícího, tak Kupujícímu nevzniká nárok na výplatu té části Kompenzace a nákladů podle písmene (iii) a (iv) odst. 7.7.1 Smlouvy, které připadají na nepřevedené Kompenzační věci"; a

7.7.3.3. Prodávající povinen do 30 dnů ode dne, kdy mu bude doručeno vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího, zaplatit Kupujícímu částky podle písmen (i) a (ii) odst. 7.7.1. a byly-li vynaloženy náklady na přípravu Projektu dle odst. 7.7.2. této Smlouvy. Kompenzaci a nákladů podle písmene (iii) a (iv) odst. 7.7.1 Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu do 30 dnů ode dne, kdy Prodávající nabude vlastnické právo ke všem Kompenzačním věcem, resp. poslední z nich, tj. ve vztahu k nemovitým věcem dnem vkladu vlastnického

práva ve prospěch Prodávajícího do katastru nemovitostí a ve vztahu k movitým věcem dnem jejich předání Prodávajícímu; podmínkou plnění Prodávajícího podle tohoto ustanovení je, že Kompenzační věci byly převedeny na Prodávajícího bez závazků a omezení s výjimkou těch, s nimiž Prodávající předem písemně vyslovil souhlas. Kupujícímu přitom vzniká nárok na Kompenzaci postupně v rozsahu odpovídajícím jednotlivým Kompenzačním věcem převedeným na Prodávajícího, a to ve výši podílu připadajícího na každou takovou věc dle Znaleckého posudku.

7.7.3.4. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že pokud Prodávající nabyl vlastnické právo k některé z Kompenzačních věcí již přede dnem účinnosti odstoupení od této Smlouvy platí ohledně takové Kompenzační věci následující: (a) povinnost Kupujícího převést vlastnické právo k této Kompenzační věci na Prodávajícího dle odst. 7.7.3.2 této Smlouvy se neuplatní, neboť je objektivně bezpředmětná; (b) nesplnění povinnosti dle odst. 7.7.3.2 této Smlouvy ohledně této Kompenzační věci se nepovažuje za důvod pro odepření výplaty Kompenzace a nákladů dle písmene (iii) a (iv) odst. 7.7.1 a odst. 7.7.3.3 této Smlouvy v rozsahu, v němž dosud nebyly uhrazeny; (c) podíl Kompenzace připadající na takovou Kompenzační věc dle Znaleckého posudku včetně souvisejících nákladů zůstává součástí celkové výše Kompenzace a nákladů dle písmene (iii) a (iv) ;a Prodávající je povinen jej Kupujícímu uhradit za podmínek stanovených samostatnou smlouvou, jejímž předmětem je převod Kompenzačních věcí, ledaže Prodávající nabyl vlastnické právo k takové Kompenzační věci bez přičinění Kupujícího (tj. zejména bez jakékoli součinnosti, plnění, finančního či jiného příspěvku Kupujícího nebo osoby spojené s Kupujícím ve smyslu ust. § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech s družstvech směřujícího k tomuto nabytí); v takovém případě se podíl Kompenzace a souvisejících nákladů dle písmene (iii) a (iv) připadající na takovou Kompenzační věc do celkové výše Kompenzace nezapočítává a Prodávající jej Kupujícímu nehradí. Smluvní strany dále sjednávají, že rozdělení celkové výše Kompenzace na podíly připadající na jednotlivé Kompenzační věci je obsaženo ve Znaleckém posudku; v případě, že Znalecký posudek toto rozdělení neobsahuje, určí jej dohodou Smluvní strany, a nepodaří-li se dohody dosáhnout do 30 dnů ode dne účinnosti odstoupení, určí jej odborný nezávislý poradce ze skupiny společností Deloitte, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers, BDO za přiměřeného použití odst. 7.8 této Smlouvy.

7.7.4. V případě odstoupení od této Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran je Prodávající povinen vrátit Kupujícímu Úplatu za Služebnosti podle čl. 5 této Smlouvy ve výši 2.888.820 Kč bez DPH, a to ve stejné lhůtě a způsobem jako částky podle odst. 7.7.1 této Smlouvy. Byla-li však Úplata za Služebnosti ke dni účinnosti odstoupení dosud složena v úschově u Schovatele a nebyla Prodávajícímu vyplacena, vrátí ji Kupujícímu přímo Schovatel za podmínek stanovených Smlouvou o úschově a povinnost Prodávajícího podle věty první v takovém rozsahu nevzniká. Vrácením Úplaty za Služebnosti podle tohoto odstavce jsou vzájemné nároky Smluvních stran z titulu úplaty za zřízení Služebností, včetně provedeného zápočtu podle čl. 5 této Smlouvy, zcela vypořádány.

7.8. V případě jakýchkoli rozporů mezi Smluvními stranami ohledně výše vypořádání nákladů dle tohoto článku, kterou je Prodávající povinen uhradit Kupujícímu, bude výše vypořádání nákladů určena na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým odborným poradcem ze skupiny společností Deloitte, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers, BDO, určeným dohodou Smluvních stran. Nepodaří-li se znalce určit dohodou Smluvních

stran, určí jej Prodávající. V případě nutnosti znaleckého ocenění vypořádání nákladů podle tohoto odstavce započnou lhůty uvedené ve výše uvedených odstavcích tohoto článku Smlouvy běžet okamžikem doručení znaleckého posudku oběma Smluvní stranám, popř. poslední z nich.

7.9. Kupující v této souvislosti bere na vědomí, že Prodávající neodpovídá za Nabytí účinnosti Změny ÚP, ani za obsah Změny ÚP, a v případě, že k Nabytí účinnosti Změny ÚP nedojde, nevzniknou Kupujícímu vůči Prodávajícímu z tohoto titulu žádné další nároky (škodní či jiné) nad rámec nákladů uvedených v odst. 7.7 Smlouvy.

7.10. Kupující je nad rámec shora uvedeného oprávněn odstoupit od této Smlouvy bez uvedení důvodu, nejpozději však do uplynutí 3 dnů ode dne jejího podpisu všemi stranami Smlouvy, bez ohledu na to, zda Smlouva nabyla účinnosti. Toto právo náleží Kupujícímu a nebude-li v uvedené lhůtě řádně uplatněno, zaniká. Odstoupení podle tohoto odstavce musí mít písemnou formu a je účinné pouze tehdy, je-li v uvedené lhůtě doručeno Prodávajícímu. V případě odstoupení dle tohoto ustanovení nevzniká Kupujícímu žádný nárok, zejména nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů, na náhradu škody včetně ušlého zisku, na jakoukoli kompenzaci, smluvní pokutu, úrok z prodlení ani na vydání bezdůvodného obohacení, a to ani nárok, na který by Kupujícímu jinak nárok vznikl podle jiných ustanovení této Smlouvy upravujících odstoupení od Smlouvy. Kupující nese veškeré náklady, které mu v souvislosti s uzavřením a odstoupením od této Smlouvy dle tohoto odstavce vznikly, jakož i náklady úschovy podle Smlouvy o úschově; Prodávajícímu v souvislosti s odstoupením podle tohoto odstavce nevzniká vůči Kupujícímu žádná peněžitá povinnost.

7.11. Odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně.

7.12. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na do té doby vzniklé peněžité povinnosti Smluvních stran podle této Smlouvy (včetně smluvních pokut nebo náhrady škody) ani na další práva a povinnosti, které mají ze své povahy zavazovat Smluvní strany i po skončení této Smlouvy.

8. VKLAD PRÁV DLE TÉTO SMLOUVY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

8.1 Kupující nabude vlastnické právo k Předmětu převodu okamžikem provedení vkladu tohoto práva do katastru nemovitostí provedeného na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení takového vkladu, a to se zpětnou účinností k datu podání návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Ke stejnému okamžiku vzniknou i Služebnosti, Zákaz zcizení a Výhrada zpětné koupě, která budou předmětem stejného návrhu na vklad.

8.2 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Zákaz zcizení, Služebnosti a Výhrada zpětné koupě podle této Smlouvy vznikají pouze za předpokladu splnění Odkládací podmínky a současně v návaznosti na nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu. Před tímto okamžikem tato ujednání nezakládají věcná ani jiná práva k Předmětu převodu.

8.3 Smluvní strany výslovně prohlašují, že převod vlastnického práva dle této Smlouvy a vznik Služebností, Zákazu zcizení a Výhrady zpětné koupě jsou neoddělitelnými plněními a výslovně vylučují, aby došlo k povolení vkladu pouze některého z těchto práv samostatně.

8.4 Návrh na vklad práv dle této Smlouvy podepíšou Smluvní strany současně s touto Smlouvou a uloží jej spolu s jedním vyhotovením této Smlouvy opatřeným úředně ověřenými podpisy Smluvních stran do úschovy u Schovatele. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že správní poplatek za návrh na povolení vkladu práv podle této Smlouvy hradí Kupující. Návrh na vklad doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Schovatel za podmínek stanovených Smlouvou o úschově po splnění Odkládací podmínky.

8.5 Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu práv dle této smlouvy nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si Smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění

všech nesrovnalostí v této Smlouvě a/nebo návrhu na vklad v co nejkratší době, aby mohl katastrální úřad povolit vklad práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí v co nejkratší době.

8.6 Bude-li návrh na vklad zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této Smlouvy zjištěných v průběhu kontrolních činností v rámci schvalovacího procesu v souvislosti s vkladem práv podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu se zřízením Služebností (včetně Zákazu zcizení a Výhrady zpětné koupě) za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do 15 dnů ode dne, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do 15 dnů od doručení žádosti.

9. SOLIDÁRNÍ ODPOVĚDNOST

9.1. Kupující a společnost Second Foundation tímto výslovně prohlašují a zavazují se, že nesou vůči Prodávajícímu společnou a nerozdílnou odpovědnost za splnění veškerých povinností Kupujícího vyplývajících z této Smlouvy (vč. Závazku) nebo v souvislosti s ní.

9.2. Společná a nerozdílná odpovědnost podle tohoto článku trvá po celou dobu trvání Smlouvy a nezaniká ani změnou osoby Kupujícího, převodem nebo přechodem práv a povinností z této Smlouvy, ani změnou korporátní struktury Kupujícího nebo společnosti Second Foundation, ledaže Prodávající udělí s takovým zánikem nebo omezením předchozí písemný souhlas.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Jestliže se některé ustanovení této Smlouvy ukáže jako nedovolené, neplatné nebo nevymahatelné, nebude tím dotčena platnost ani účinnost Smlouvy jako celku ani jejích zbývajících ustanovení. V takovém případě se Smluvní strany zavazují změnit nebo přizpůsobit takové nedovolené, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení písemnou formou tak, aby bylo dosaženo úpravy, která odpovídá účelu a úmyslu Smluvních stran v době uzavření této Smlouvy, která je hospodářsky nejbližší neplatnému, nedovolenému nebo nevymahatelnému ustanovení, popřípadě podniknout jakékoliv další právní kroky vedoucí k realizaci původního účelu takového ustanovení.

10.2. Smluvní strany prohlašují, že na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku přebírají nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po ostatních Smluvních stranách a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.

10.3. Pro účely této Smlouvy se pojmem „bezodkladně“ nebo „bez zbytečného odkladu“ rozumí takové jednání učiněné v nejkratším objektivně možném čase s ohledem na povahu příslušného úkonu a okolnosti případu, nejpozději však do 10 pracovních dnů ode dne, kdy příslušné Smluvní straně či Second Foundation vznikla povinnost takového jednání, případně kdy se o rozhodné skutečnosti dozvěděla nebo při vynaložení náležité péče dozvědět měla a mohla; tím nejsou dotčena jiná ustanovení této Smlouvy nebo Závazku, která pro konkrétní úkon stanoví výslovně odlišnou (kratší či delší) lhůtu.

10.4. Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.

10.5. Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nesmí Kupující bez písemného souhlasu Prodávajícího postoupit žádné ze svých práv ani pohledávek podle této Smlouvy (vč. Závazku) na jinou osobu. Kupující nesmí postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu vč. Závazku) jakékoli třetí osobě.

10.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla zveřejněna v registru smluv, přičemž tuto Smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv Prodávající.

10.7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a Second Foundation. Účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to v plném rozsahu s výjimkou ujednání, jejichž účinnost je touto Smlouvou výslovně vázána na splnění Odkládací podmínky; tato ujednání nabývají účinnosti dnem splnění Odkládací podmínky (tj. dnem Nabytí účinnosti Změny ÚP), není-li v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně potvrzují, že ujednáními, jejichž účinnost je vázána na splnění Odkládací podmínky, jsou zejména (i) ujednání o prodeji a koupi Předmětu převodu dle odst. 2.2 a 2.3 (viz odst. 2.5 Smlouvy) a (ii) ujednání o vzniku Služebností, Zákazu zcizení a Výhrady zpětné koupě (viz odst. 8.2 Smlouvy); věcné právní účinky převodu vlastnického práva a vzniku Služebností, Zákazu zcizení a Výhrady zpětné koupě nastávají okamžikem vkladu příslušných práv do katastru nemovitostí. Ostatní ustanovení této Smlouvy, zejména prohlášení a záruky dle čl. 6, závazek k úhradě části Kupní ceny dle odst. 3.2.1, ujednání o odstoupení dle čl. 7, solidární odpovědnost dle čl. 9 a závěrečná ustanovení dle čl. 10, nabývají účinnosti dnem uveřejnění této Smlouvy v registru smluv. Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými Smluvními stranami a Second Foundation. Změna této Smlouvy v jiné než písemné (listinné) formě je tímto vyloučena.

10.8. Tato Smlouva je sepsána ve 5 vyhotoveních s platností originálu. Prodávajícímu náleží dvě (2) vyhotovení, Kupujícímu a Second Foundation po jednom (1) vyhotovení s obyčejnými podpisy Smluvních stran a Second Foundation a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran a Second Foundation bude přílohou návrhu na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

10.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1a: Geometrický plán č. 1401-45/2026

Příloha č. 1b: Geometrický plán 1408-135/2026

Příloha č. 2: Kopie příslušného listu vlastnictví (Výpis z KN)

Příloha č. 3: Budoucí závazek

Příloha č. 4: Předpisy UEFA pro infrastrukturu stadionů ve znění účinném ke dni podpisu této Smlouvy

Příloha č. 5: Povolení dělení nebo scelení pozemku sp. zn. OSR/MMB/0168632/2026/Jan, č. j. MMB/0204588/2026

10.10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

10.11. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se použijí platné obecně závazné právní předpisy České republiky.

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. [•] dne [•]

ZBYTEK STRANY PONECHÁN ÚMYSLNĚ PRÁZDNÝ

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE NA SAMOSTATNÉ STRÁNCE ZA PŘÍLOHAMI

PODPISOVÁ STRANA:

Prodávající:

V Brně dne [•]

_____

[•]
za Statutární město Brno

Kupující:

V Brně dne [•]

_____

[•]
za Fotbalový stadion Brno s.r.o.

Second Foundation:

V Brně dne [•]

_____

[•]
za Second Foundation a.s.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav							Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²		Způsob využití		ha	m²		Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²		
1077/5	1	20	02	ostat.pl. ostat. komunikace	1077/5		18	27	ostat.pl. ostat. komunikace		0	1077/5		10001		18	27	
					1077/34	1	01	75	ostat.pl. ostat. komunikace		0	1077/5		10001	1	01	75	
	1	20	02			1	20	02										

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 18.3.2026 Číslo: 49/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Z. Červinka

Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 20.3.2026 Číslo: 54/2026

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**
Souhrady 4, 625 00 Brno
IČO: 25572822

Číslo plánu: 1401-45/2026

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Ponava

Mapový list: BLANSKO 9-9/24

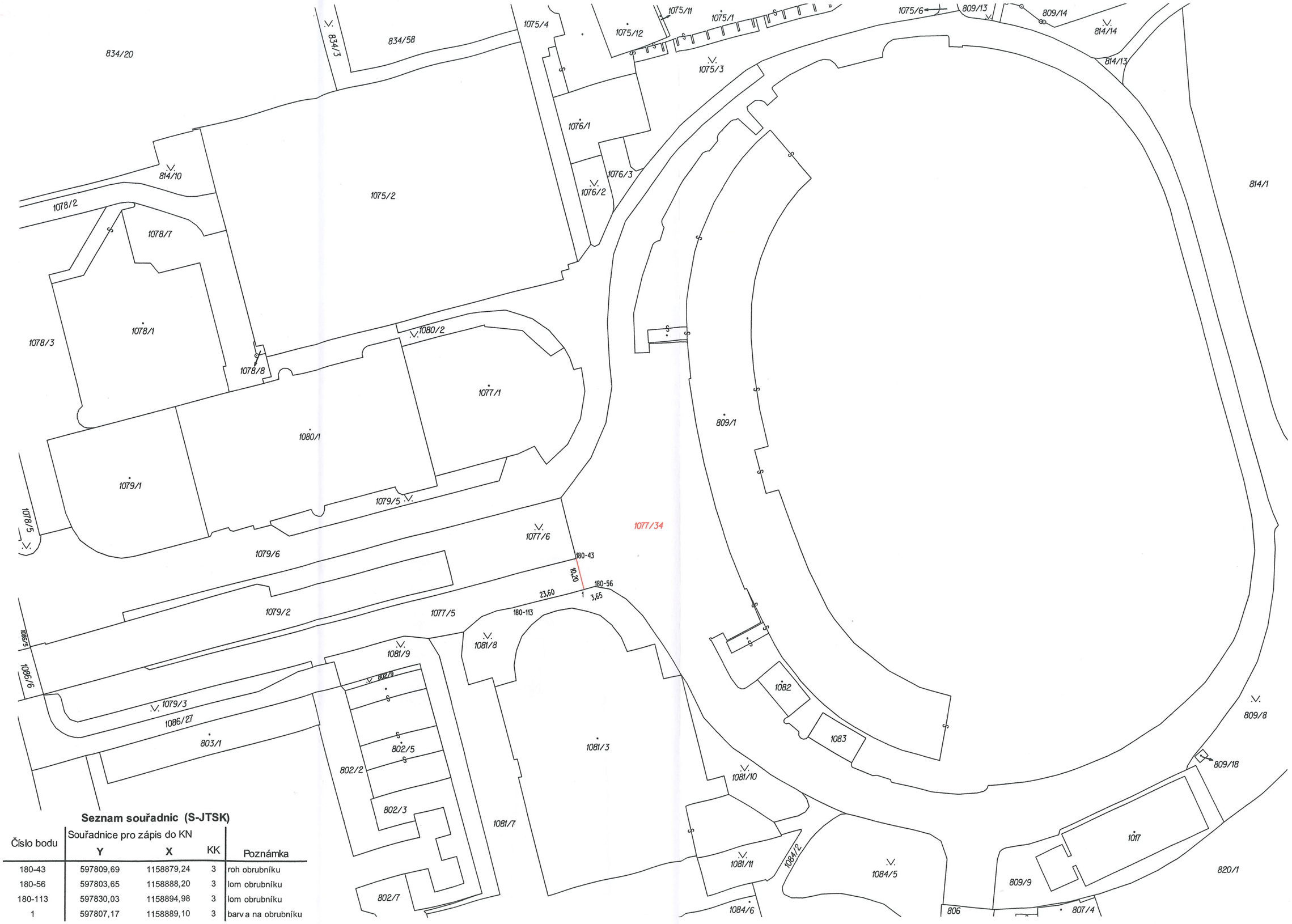
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Petr Doležal
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-530/2026-702
2026.03.20 09:19:13 +01'00'

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			
	Y	X	KK	Poznámka
180-43	597809,69	1158879,24	3	roh obrubníku
180-56	597803,65	1158888,20	3	lom obrubníku
180-113	597830,03	1158894,98	3	lom obrubníku
1	597807,17	1158889,10	3	barva na obrubníku

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
									Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m 2	Způsob využití		ha	m 2	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m 2	
1077/5										1077/5		10001			
1079/3										1079/3		10001			
1079/6										1079/6		10001			
1086/4										1086/4		10001			
1086/5										1086/5		10001			
1086/23										1086/23		10001			
1086/27										1086/27		10001			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Kobližek

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 3000

Dne: 14.5.2026 Číslo: 179/2026

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Kobližek

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 3000

Dne: 26.5.2026 Číslo: 202/2026

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel:

PK GEO

PK Geo, s.r.o.
Jeřábkova 5, 602 00 Brno
tel. [redacted]
email: [redacted]

Číslo plánu:	1408-135/2026
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Kat. území:	Ponava
Mapový list:	Blansko 9-9/24

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

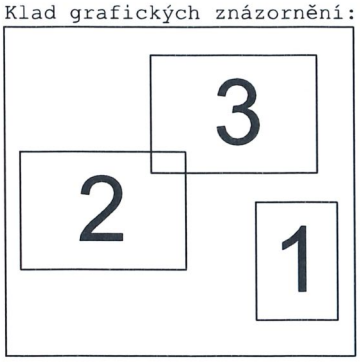
Petr Doležal
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-1027/2026-702
2026.05.22 12:35:13 +02'00'

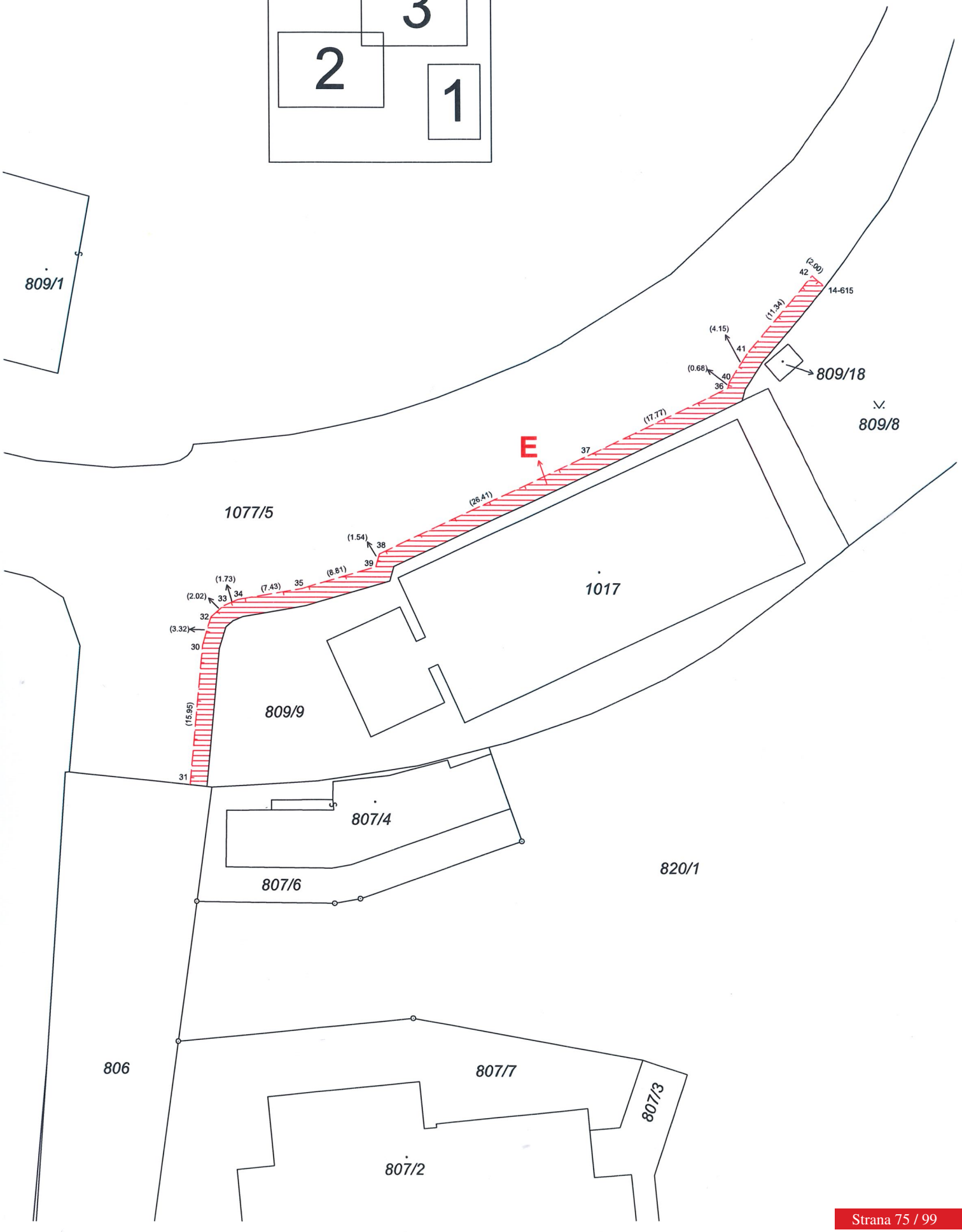
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

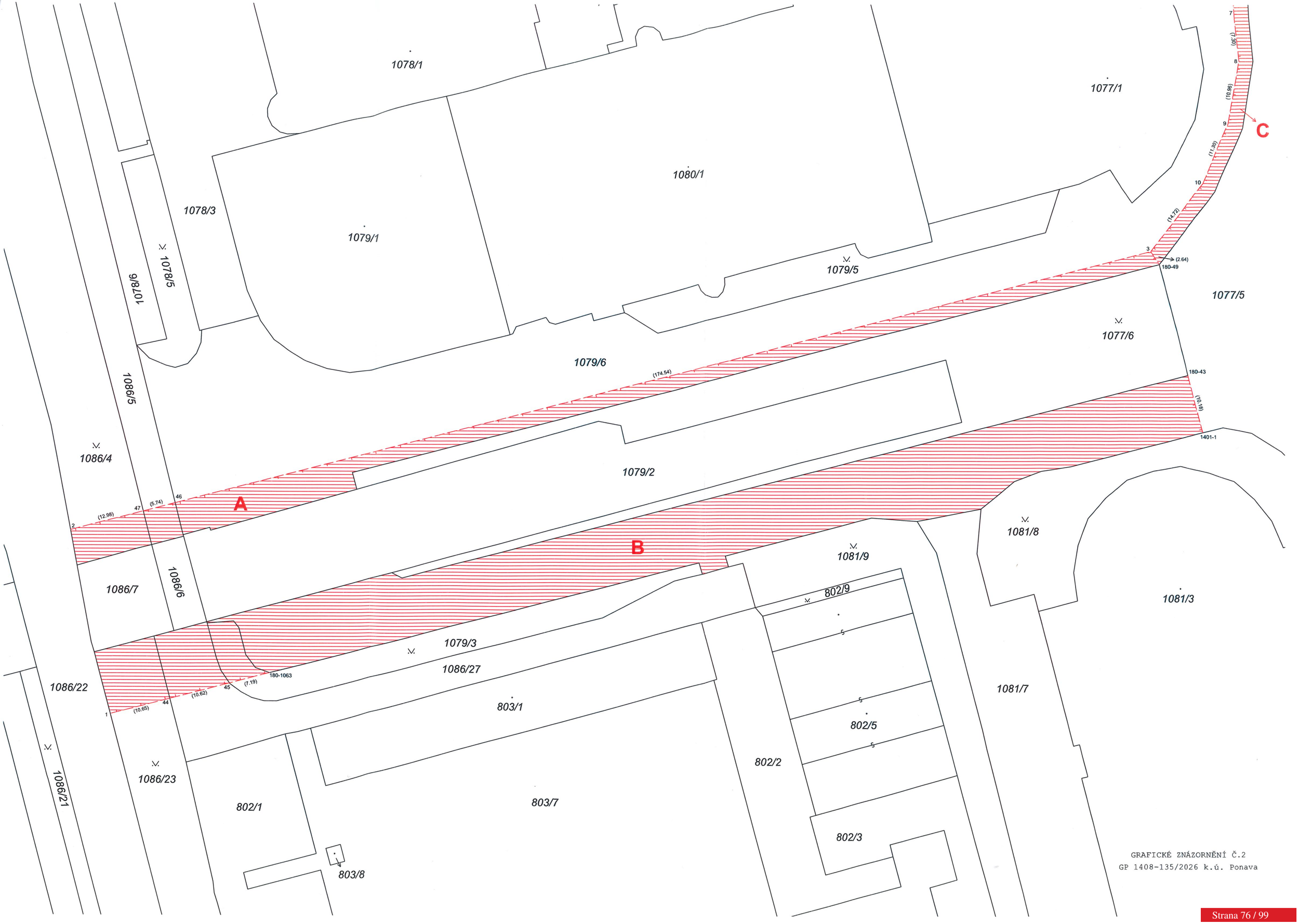
[redacted]

GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ Č.1
GP 1408-135/2026 k.ú. Ponava

Klad grafických znázornění:







GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ Č.2
GP 1408-135/2026 k.ú. Ponava

GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ Č.3
GP 1408-135/2026 k.ú. Ponava

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
14-615	597605.53	1158933.24	6	zídka
180-43	597809.69	1158879.24	3	obrubník
180-49	597814.59	1158860.16	3	obrubník
180-1063	597968.69	1158930.65	3	obrubník
180-1340	597802.12	1158780.42	3	obrubník
240-100	597634.99	1158730.44	3	zídka
1401-1	597807.17	1158889.10	3	barva
1	597996.25	1158937.73	3	barva
2	598003.21	1158906.15	3	barva
3	597816.05	1158857.96	3	barva
4	597799.95	1158782.95	3	barva
5	597801.33	1158793.51	3	barva
6	597802.07	1158805.13	3	barva
7	597801.47	1158817.88	3	barva
8	597800.74	1158825.14	3	barva
9	597802.56	1158835.95	3	barva
10	597807.06	1158846.31	3	barva
11	597748.92	1158724.28	3	barva
12	597750.38	1158725.11	3	barva
13	597727.87	1158717.29	3	barva
14	597712.22	1158713.44	3	barva
16	597694.77	1158710.25	3	barva
17	597687.78	1158708.98	3	barva
18	597687.54	1158709.31	3	barva
19	597686.12	1158710.26	3	barva
20	597684.49	1158710.87	3	barva
21	597677.09	1158712.01	3	barva
22	597674.66	1158712.60	3	barva
23	597671.22	1158713.33	3	barva
24	597664.63	1158714.95	3	barva
25	597658.31	1158717.28	3	barva
26	597652.95	1158719.72	3	barva
27	597647.98	1158722.43	3	barva
28	597644.45	1158724.41	3	barva
29	597636.35	1158731.91	3	barva
30	597676.96	1158974.05	3	barva
31	597678.41	1158989.93	3	barva
32	597676.01	1158970.87	3	barva
33	597674.48	1158969.55	3	barva
34	597672.90	1158968.85	3	barva
35	597665.57	1158967.62	3	barva
36	597616.77	1158944.78	3	barva
37	597632.77	1158952.50	3	barva
38	597656.71	1158963.65	3	barva
39	597657.12	1158965.13	3	barva
40	597616.60	1158944.12	3	barva
41	597614.38	1158940.61	3	barva
42	597607.06	1158931.95	3	barva
44	597985.94	1158935.08	3	barva
45	597975.65	1158932.44	6	barva
46	597985.08	1158901.48	3	barva
47	597990.64	1158902.91	3	barva

PŘÍLOHA Č. 3 - BUDOUCÍ ZÁVAZEK

PREAMBULE

Prodávající je vlastníkem Pozemků v lokalitě Za Lužánkami v katastrálním území Ponava, obec Brno a má zájem na jejich využití pro výstavbu a dlouhodobý provoz fotbalového stadionu jako veřejně významné sportovní infrastruktury (tj. Nového stadionu). Na základě Smlouvy Prodávající za podmínky splnění Odkládací podmínky převede vlastnické právo na Kupujícího k Pozemkům za účelem realizace tohoto zájmu.

Prodávající i Kupující mají zájem zajistit vznik a dlouhodobé fungování stadionu splňujícího požadavky profesionálního soutěžního fotbalu, zejména požadavky a normy FAČR, LFA a UEFA, a zajistit jeho reálné sportovní využívání.

Prodávající proto rozhodl o výběru Kupujícího, který na vlastní náklady, riziko a odpovědnost Nový stadion navrhne, vyprojektuje, vybuduje a bude jej dlouhodobě provozovat po dobu alespoň 25 let od Kolaudace, a to v návaznosti na převod Pozemků dle Smlouvy. K převodu Pozemků a uzavření Smlouvy došlo jen a pouze z důvodu možnosti naplnění účelu a cíle tohoto Závazku.

Smluvní strany uzavírají tento Závazek jakožto přílohu Smlouvy za účelem úpravy práv a povinností při přípravě, realizaci a provozu Nového stadionu a přenosu rizik projektu na Kupujícího v pozici koncesionáře ve smyslu ZZVZ.

1. DEFINICE

Smluvní strany se dohodly, že následující pojmy použité v tomto Závazku mají význam specifikovaný v tomto čl. 1.

1.1 **Architektonická studie** znamená architektonickou studii zpracovanou dle příslušného profesního standardu k budoucímu záměru stavby Nového stadionu vypracovanou Kupujícím a definující alespoň vnější podobu, prostorové uspořádání (dispozici), orientaci na Pozemcích a základní konstrukční či materiálové řešení Nového stadionu.

1.2 **Demolice** znamená odstranění Stávajícího stadionu.

1.3 **Demoliční výměr** znamená demoliční rozhodnutí o odstranění stavby, sp.zn. 443/2018/2300/49, č.j. BKPO/012435/2023/2300, ze dne 15.5.2023.

1.4 **Den uplynutí** znamená poslední den měsíce, v němž uplyne doba 25 let od Kolaudace Nového stadionu. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů a za podmínek sjednaných v Závazku v souladu s Právními předpisy.

1.5 **Den zahájení provozu** znamená den, kdy Nový stadion dosáhne stavu způsobilého k odehrání zápasu první české fotbalové ligy podle pravidel FAČR, LFA (účinných ke dni Nabytí účinnosti Změny ÚP) a UEFA (účinných ke dni podpisu této Smlouvy), které se může účastnit veřejnost v souladu s příslušnými Právními předpisy a na základě všech nezbytných Povolení, rozhodnutí a souhlasů příslušných orgánů veřejné moci, přičemž kapacita takové akce umožňuje účast alespoň 20.000 osob.

1.6 **Dokumentace Projektu** znamená soubor dokumentů vztahujících se k Novému stadionu, zejména atesty, certifikace, prohlášení o shodě, revizní zprávy, protokoly o zkouškách, Povolení, Projektová dokumentace, dokumentace skutečného provedení stavby, provozní řády a další dokumenty vyžadované dle Právních předpisů k zahájení provozu Nového stadionu. Součástí Dokumentace Projektu je i Provozní dokumentace.

1.7 **FAČR** znamená Fotbalovou asociaci České republiky, IČO: 00406741, se sídlem Atletická 2474/8, 169 00 Praha 6 – Strahov, nebo její nástupnickou organizaci, popřípadě jinou organizaci v budoucnu, která bude řídit profesionální fotbalové soutěže v České republice.

1.8 **Kolaudace** znamená den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného obdobného rozhodnutí či povolení, jímž příslušný orgán veřejné moci povolí užívání hlavního stavebního objektu Nového stadionu k účelu pořádání soutěžních fotbalových utkání; pro vyloučení pochybností se sjednává, že tímto rozhodnutím není rozhodnutí o povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu Nového stadionu.

1.9 **Koncesní doba** znamená období začínající dnem Kolaudace a končící Dnem uplynutí.

1.10 **LFA** znamená Ligovou fotbalovou asociaci, IČO: 72545607, se sídlem Voctářova 2449/5, Libeň, 180 00 Praha 8, nebo její nástupnickou organizaci, popřípadě jinou organizaci v budoucnu, která bude řídit nejvyšší profesionální fotbalové soutěže v České republice.

1.11 **Nabytí účinnosti Změny ÚP** znamená okamžik, kdy Změna ÚP nabude účinnosti.

1.12 **Nový stadion** znamená stavbu nového fotbalového stadionu včetně veškerého technického, provozního a doprovodného zázemí vybudovanou Kupujícím na Pozemcích v rámci Projektu v místech a v rozsahu vymezeném ve Smlouvě a splňující minimální technické, bezpečnostní a kapacitní parametry uvedené v tomto Závazku či obecně ve Smlouvě.

1.13 **OZ** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.

1.14 **Odkládací podmínka** znamená podmínku ve smyslu § 548 a násl. Občanského zákoníku spočívající v Nabytí účinnosti Změny ÚP, jejíž splnění je podmínkou pro naplnění odst. 2.2 a 2.3 Smlouvy.

1.15 **Podklady o území** znamenají veškeré informace, dokumenty, podklady a údaje vztahující se ke Stávajícímu stadionu a/nebo Pozemkům, které byly Prodávajícímu k datu uzavření Závazku k dispozici a byly zpřístupněny nebo předány Kupujícímu, zejména dostupné průzkumy, zaměření, technické, historické, stavebně-technické, geologické, hydrogeologické, ekologické, majetkoprávní nebo jiné obdobné podklady, bez ohledu na jejich úplnost či správnost.

1.16 **Povolení** znamenají jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, závazná stanoviska, rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvy nebo jiná oprávnění vyžadovaná Právními předpisy, jakož i nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody s nimi, potřebné pro realizaci Projektu, výstavbu, užívání, zkušební provoz a provozování Nového stadionu podle tohoto Závazku, bez ohledu na to, kdo je podle Právních předpisů povinen být jejich držitelem.

1.17 **Pozemky** znamenají nemovité věci vymezené a specifikované v odst. 1.1 Smlouvy.

1.18 **Požadavky Prodávajícího** znamenají požadavky Prodávajícího uvedené v čl. 8 a 12 vztahující se k Projektu, a to ve znění ke dni uzavření Smlouvy.

1.19 **Právní předpisy** znamenají:

1.19.1 jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí právního řádu České republiky;

1.19.2 jakýkoliv vynutitelný předpis Evropské unie.

1.20 **Projekt** znamená navržení, projektování, výstavbu, financování, uvedení do provozu a provoz Nového stadionu v rozsahu a za podmínek stanovených tímto Závazkem.

1.21 **Provozní dokumentace** znamená:

1.21.1 metodiky, pracovní postupy, příručky, manuály, návody k obsluze a údržbě či jiné takové dokumenty vztahující se k technologiím a provozu Nového stadionu;

1.21.2 provozní řády a postupy pro běžný i mimořádný provoz, nouzové události, havárie a poruchy.

1.22 **Projektová dokumentace** znamená jakékoliv výkresy, zprávy, vzorce, výpočty, software a jiné dokumenty a údaje, které se vztahují ke stavbě Nového stadionu a jeho testování, dokončení, provozu a údržbě, a to zejména ty, jejichž zpracování vyžadují Právní předpisy.

1.23 **Projektování** znamená činnost provedenou či zajištěnou Kupujícím, v jejímž průběhu vzniká a vznikne Projektová dokumentace v souladu se Závazkem.

1.24 **Smlouva** znamená kupní smlouvu na Pozemky se zřízením služebností uzavíranou mezi Prodávajícím a Kupujícím za účasti společně a nerozdílně zavázané Second Foundation, jejíž přílohu č. 3 a současně nedílnou součást tvoří tento Závazek.

1.25 **Stávající stadion** znamená budovu bez č. p. / č. ev., která je součástí pozemku parc. č. 809/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 34.170 m^2, nacházejícího se v k. ú. Ponava, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, tedy stávající stavbu stadionu a s ní související objekty.

1.26 **SZ** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.

1.27 **UEFA** znamená Unii evropských fotbalových asociací (Union des Associations Européennes de Football) nebo její nástupnickou organizaci, popřípadě jinou organizaci v budoucnu, která bude řídit profesionální fotbalové soutěže v Evropě.

1.28 **Událost vyšší moci** znamená událost specifikovanou v § 2913 odst. 2 OZ.

1.29 **Zahájení stavby** znamená den, kdy dojde k faktickému zahájení stavebních prací na základových, nosných nebo jiných konstrukčně podstatných částech hlavního stavebního objektu Nového stadionu v souladu s pravomocným povolením záměru a Projektovou dokumentací. Za Zahájení stavby se nepovažují přípravné práce, demolice Stávajícího stadionu, převzetí staveniště, zřízení zařízení staveniště, vytyčení stavby ani jiné úkony předcházející vlastní realizaci hlavního stavebního objektu Nového stadionu.

1.30 **Závazek** znamená tento budoucí závazek obsažený v této příloze č. 3 Smlouvy.

1.31 **Změna ÚP** znamená změnu územně plánovací dokumentace vztahující se k Pozemkům a okolní lokalitě, účinnou v souladu s příslušnými právními předpisy, která připouští umístění a výstavbu staveb v Kupujícím zamýšlené výškové variantě 30 (třicet) metrů.

1.32 **ZZVZ** znamená zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, příp. předpis, který jej nahradí.

2. ÚČEL A VÝKLAD ZÁVAZKU

2.1 Účelem tohoto Závazku je smluvní zajištění realizace Projektu, tj. projektování, výstavby, financování a následného provozu Nového stadionu Kupujícím, a to vše při:

2.1.1 dodržení principu přenosu rizik na Kupujícího, zejména rizika zpoždění a vícenákladů při přípravě, Projektování a výstavbě Nového stadionu, rizika jeho provozuschopnosti a řádného provozu;

2.1.2 zajištění odpovídajícího technického stavu, bezpečnosti a plné funkčnosti Nového stadionu po celou Koncesní dobu; a

2.1.3 zajištění provozování Nového stadionu při respektování Požadavků Prodávajícího po celou Koncesní dobu, ledaže tento Závazek stanoví jinak.

2.2 Pro výklad tohoto Závazku platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

2.2.1 pojmy uvozené velkými písmeny mají význam uvedený v čl. 1 tohoto Závazku, případně význam uvedený ve Smlouvě;

2.2.2 odkaz na tento Závazek v sobě zahrnuje i jeho případné změny, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s tímto Závazkem;

2.2.3 odkazy na Právní předpisy odkazují na příslušný předpis ve znění pozdějších předpisů, případně na odpovídající ustanovení právního předpisu, jimž bude odkazovaný právní předpis nahrazen;

2.2.4 odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, tj. v podobě včetně provedených změn a doplňků.

2.3 Pokud existuje rozpor mezi ujednáním tohoto Závazku a Smlouvy, bude mít přednost ujednání Závazku. Pokud existuje rozpor mezi tímto Závazkem a/nebo Požadavky Prodávajícího, budou mít přednost ujednání Závazku.

3. OBECNÉ POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

3.1 Kupující se (i za Second Foundation) zavazuje, že po dobu trvání tohoto Závazku:

3.1.1 nejpozději do Dne zahájení provozu získá veškerá Povolení nezbytná pro realizaci Projektu, užívání a provoz Nového stadionu tak, aby mohl řádně plnit své povinnosti dle tohoto Závazku;

3.1.2 bezodkladně písemně oznámí Prodávajícímu, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Kupující či Second Foundation je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu, a zároveň (ii) pokud by takový spor mohl nepříznivě ovlivnit schopnost Kupujícího či Second Foundation plnit povinnosti vyplývající ze Závazku, avšak s výjimkou řízení a sporů uvedených v odst. 6.1.3 Smlouvy; toto oznámení učiní Kupující bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;

3.1.3 neukončí ani neomezí své podnikání/předmět činnosti ani nezmění svůj předmět podnikání/činnosti takovým způsobem, který by mohl ohrozit plnění jeho povinností či povinností Second Foundation z tohoto Závazku;

3.1.4 bude průběžně informovat Prodávajícího o realizaci Projektu, jeho předpokládaném průběhu a aktuálním stavu projektování a výstavby Nového stadionu, předpokládaném termínu dokončení Nového stadionu a základních informacích o provozu Nového stadionu. Na základě výzvy Prodávajícího Kupující poskytne bezodkladně písemné informace o Projektu, a to případně též pro účely zveřejnění ve zpravodaji města/městské části nebo obdobných informačních kanálech;

3.1.5 poskytne Prodávajícímu veškerou součinnost, která je nezbytná při plnění úkolů vyplývajících z Právních předpisů Prodávajícímu týkající se jeho majetku či závazků (např. shromažďování dat pro potřeby Českého statistického úřadu).

4. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY

4.1 Kupující může využít k plnění svých povinností ze Závazku poddodavatele. Kupující odpovídá Prodávajícímu zcela za plnění svých závazků podle tohoto Závazku bez ohledu na to, že k jejich plnění bude užívat poddodavatele či nikoli.

5. FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ KUPUJÍCÍHO

5.1 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že nestanoví-li tento Závazek výslovně jinak, Prodávající neodpovídá za jakékoli závazky, povinnosti a dluhy Kupujícího vůči třetím osobám ať již spojené či nikoliv se zajišťováním úhrady nákladů Kupujícího spojených s plněním povinností Kupujícího z tohoto Závazku.

5.2 Kupující se zavazuje zajistit si svým jménem, na svoji odpovědnost a náklady, financování veškerých svých závazků plynoucích ze Smlouvy včetně tohoto Závazku.

6. SOUČINNOST PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

6.1 Prodávající poskytne Kupujícímu nezbytnou součinnost pro plnění povinností z tohoto Závazku a Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.

6.2 Nezbytnou součinností, kterou lze od Prodávajícího rozumně požadovat, se zejména rozumí:

6.2.1 seznámení se s návrhy podkladů nutných pro zpracování Projektové dokumentace včetně návrhu Architektonické studie, s návrhy změn v rámci Projektování a výstavby Nového stadionu a s dalšími návrhy Kupujícího;

6.2.2 nezbytná součinnost v souvislosti se správním řízením či jinou správní činností nutnou k získání Povolení, a to pouze v rozsahu pravomoci Prodávajícího.

6.3 Kupující bere na vědomí, že Prodávající může po dobu trvání Závazku provádět stavební, údržbové nebo jiné činnosti na svém majetku nebo veřejné infrastruktuře v okolí Projektu. Kupující je povinen tomu přizpůsobit plnění svých povinností dle tohoto Závazku a poskytnout přiměřenou součinnost, pokud jej o to Prodávající požádá. Taková činnost Prodávajícího nepředstavuje porušení Závazku. Dotčené lhůty pro realizaci Projektu se přiměřeně prodlužují o dobu trvání, kdy tato činnost Prodávajícího představovala překážku plnění Závazku, pokud Kupující na tuto překážku písemně s náležitým odůvodněním upozornil Prodávajícího do 3 pracovních dnů od jejího vzniku a současně pokud do 3 pracovních dnů po jejím ukončení informoval Prodávajícího s náležitým odůvodněním písemně o délce trvání takové překážky.

7. DEN ZAHÁJENÍ PROVOZU

7.1 Kupující je povinen zajistit, že Den zahájení provozu nastane do 5 let od Zahájení stavby.

7.2 Lhůta podle odst. 7.1 tohoto článku se prodlužuje o dobu, po kterou Kupující objektivně nemohl dodržet Den zahájení provozu z důvodů nezávislých na jeho vůli, zejména v důsledku právních kroků třetích osob ve správním nebo soudním řízení týkajících se

Povolení nezbytných pro realizaci stavby, ačkoli Kupující řádně podal žádost o příslušné Povolení a v řízení o této žádosti, jakož i v případném navazujícím řízení o opravném prostředku, postupoval řádně, nebo události vis maior dle článku 13 tohoto Závazku. Za řádný postup se nepovažuje svévolné měnění Projektu oproti podané žádosti o Povolení (tj. takové změny, které nevyplývají z požadavků dotčených orgánů státní správy nebo jiných účastníků řízení), ani nedodržení lhůt stanovených stavebním úřadem k určitému úkonu, ledaže byla v této lhůtě podána žádost o její prodloužení. O dobu trvání takové překážky se lhůta podle odst. 7.1 tohoto článku prodlužuje a Kupující po tuto dobu není v prodlení s plněním harmonogramu; o vzniku překážky je Kupující povinen Prodávajícího neprodleně písemně informovat. Smluvní strany sjednávají, že souhrnná doba prodloužení lhůty podle věty první tohoto odstavce nepřesáhne 36 (třicet šest) měsíců. Po uplynutí této souhrnné doby k dalšímu prodloužení lhůty pro splnění příslušného časového milníku (Dne zahájení provozu) nedochází a nedodržení lhůty pro splnění příslušného časového milníku po uplynutí této souhrnné doby zakládá prodlení Kupujícího.

7.3 O záměru Zahájení stavby je povinen Kupující prokazatelně písemně informovat Prodávajícího nejméně 15 pracovních dní předem s uvedením konkrétních prací, které bude realizovat jako práce spadající pod definici Zahájení stavby.

8. POŽADAVKY PRODÁVAJÍCÍHO NA NOVÝ STADION

8.1 Smluvní strany sjednávají, že Nový stadion je realizován za účelem jeho dlouhodobého provozování jako zařízení primárně určeného k pořádání sportovních utkání v profesionálních fotbalových soutěžích a dalších sportovních, kulturních nebo společenských akcí.

8.2 Při realizaci Projektu musí Kupující dodržet následující základní Požadavky Prodávajícího na Nový stadion, jejichž dodržení musí zajistit ke Dni zahájení provozu i po celou Koncesní dobu:

8.2.1 minimální kapacita Nového stadionu bude 20.000 diváků;

8.2.2 Nový stadion musí být způsobilý k bezpečnému a plynulému užívání veřejností pro účel vymezený v tomto Závazku a musí umožňovat pořádání hromadných akcí pro diváky v rozsahu a kapacitě stanovené tímto Závazkem v souladu s Právními předpisy.

8.3 Kupující je dále povinen zajistit, aby ke Dni zahájení provozu Nový stadion splňoval požadavky na stadiony čtvrté kategorie podle předpisů UEFA účinných ke dni podpisu této Smlouvy, které tvoří přílohu č. 4 Smlouvy a infrastrukturní a licenční požadavky FAČR/LFA a umožňoval pořádání utkání nejvyšších národních fotbalových soutěží i zápasů národních reprezentací. Požadavky uvedené v tomto článku vycházejí z předpisů FAČR a LFA účinných ke dni Nabytí účinnosti Změny ÚP. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že splnění požadavků na stadiony vyšší než čtvrté kategorie podle předpisů UEFA, případně splnění přísnějších infrastrukturních a licenčních požadavků FAČR/LFA než těch uvedených v tomto článku, není porušením této Smlouvy.

9. STAV A VHODNOST POZEMKŮ

Odpovědnost za stav Pozemků a Podklady o území

9.1 Pokud tento Závazek nebo Smlouva výslovně nestanoví jinak, nese Kupující odpovědnost a riziko všech vlastností Pozemků, včetně jejich podloží, a veškerých vlivů souvisejících s Projektováním, výstavbou a provozováním Nového stadionu.

9.2 Kupující prohlašuje, že měl možnost se s Pozemky a jejich stavem seznámit, zejména při osobní prohlídce, a při posouzení realizace Projektu vychází z informací takto získaných, jakož i informací získaných z Podkladů o území a nese riziko jejich posouzení, a to zejména ve vztahu k Projektování, výstavbě a provozování Nového stadionu.

9.3 Podklady o území mají pouze informativní charakter a nepředstavují záruku ani ujištění Prodávajícího o skutečném stavebně-technickém, geologickém, ekologickém či jiném stavu Stávajícího stadionu, jakkoliv byly poskytnuty s nejlepším vědomím Prodávajícího. Prodávající neodpovídá za jejich správnost, úplnost ani použitelnost pro účely Projektu. Nepřesnost nebo neúplnost Podkladů o území sama o sobě nezakládá právo Kupujícího na změnu Závazku, prodloužení lhůt nebo finanční plnění, není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak.

9.4 Kupující se zavazuje, že pokud se v průběhu Projektování, Demolice Stávajícího stadionu, či výstavby nebo provozování Nového stadionu kdykoli objeví potřeba, zajistí včas a na své náklady, v dostatečném rozsahu, v souladu s Právními předpisy, s řádnou odbornou péčí:

9.4.1 fyzikální a geofyzikální průzkum stavu podloží Pozemků a jejich okolí, včetně jakýchkoliv staveb a sítí, které se nacházejí na Pozemcích, nad nimi či pod nimi;

9.4.2 přezkoumání a vyhodnocení stavu Pozemků, půdy i podloží, zejména profilu Pozemků i jeho únosnosti, rizik úrazů, poškození majetku, povahy materiálu, který má být z Pozemků vytěžen;

9.4.3 přezkoumání rozsahu potřebných úprav Projektové dokumentace a úprav v rámci Projektu;

9.4.4 přezkoumání rozsahu potřebného přístupu na Pozemky, jeho vybavení, rizik úrazů, ochrany majetku a zdraví jakýchkoli osob.

Zjištění vyplývající z těchto činností ani jejich důsledky samy o sobě nezakládají právo Kupujícího na změnu Závazku, prodloužení lhůt ani jakékoli finanční plnění, není-li v tomto Závazku nebo Smlouvě výslovně stanoveno jinak a nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

9.5 Kupující se zavazuje bezodkladně:

9.5.1 zohlednit výsledky průzkumů a zjištění dle tohoto článku v rámci Projektování realizace Projektu a přijmout odpovídající technická a organizační opatření;

9.5.2 o těchto zjištěních Prodávajícímu podat písemnou informaci.

9.6 Prodávající je oprávněn se k informacím poskytnutým Kupujícím podle předchozího odstavce vyjádřit a upozornit Kupujícího na případný nesoulad s Požadavky Prodávajícího nebo tohoto Závazku. Kupující je povinen se s vyjádřením Prodávajícího vypořádat a případně přijmout odpovídající opatření. Vyjádření Prodávajícího podle předchozí věty nepředstavuje pokyn, souhlas ani schválení technického řešení a nezakládá odpovědnost Prodávajícího za navržené nebo provedené řešení ani za realizovatelnost Projektu.

9.7 Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že splněním povinností Kupujícího dle tohoto čl. 9 Závazku není jakkoli omezena či dotčena povinnost Kupujícího získat si souhlas Prodávajícího k takovým změnám tohoto Závazku (zejména změnám práv a

povinností Smluvních stran), u nichž tento Závazek souhlas Prodávajícího vyžaduje či předpokládá.

Demolice Stávajícího stadionu

9.8 Kupující se zavazuje zajistit Demolici Stávajícího stadionu, přičemž volba okamžiku jejího provedení je při splnění dalších podmínek stanovených Smlouvou a Závazkem na uvážení Kupujícího.

10. PŘÍPRAVNÁ A PROJEKTOVÁ FÁZE

Architektonická studie a Projektová dokumentace

10.1 Kupující je povinen a zavazuje se zajistit Projektovou dokumentaci potřebnou pro realizaci Projektu, tj. zejména projektovou dokumentaci k výstavbě Nového stadionu, a to v souladu s Požadavky Prodávajícího a Právními předpisy.

10.2 Kupující je povinen předložit Prodávajícímu zpracovanou Architektonickou studii v podobě nejméně jednoho originálu v tištěné podobě a jedné kopii v elektronické podobě ve standardních formátech umožňujících její úpravy či zpracování v souladu s poskytnutou licencí (zejm. .dwg nebo .dxf ve vztahu ke grafickým částem, PDF/A ve vztahu k textovým částem) ve lhůtě 15 pracovních dnů ode dne jejího zpracování.

10.3 Prodávající je oprávněn nejpozději do 1 měsíce ode dne předložení Architektonické studie uplatnit písemné výhrady ke studii. Využije-li Prodávající svého práva a bude-li současně vyjádření obsahovat odůvodněné výhrady z hlediska nesouladu Architektonické studie s Požadavky Prodávajícího či Právními předpisy, je Kupující povinen předložit studii k opakovanému vyjádření Prodávajícímu. Při dalším připomínkování se postupuje dle předchozích vět tohoto odstavce.

10.4 Kupující není před vyjádřením Prodávajícího a úplným vypořádáním odůvodněných výhrad Prodávajícího vztahujících se k nesouladu Architektonické studie s Požadavky Prodávajícího či Právními předpisy či před marným uplynutím uvedené lhůty podle předchozího odstavce oprávněn zahájit navazující kroky vedoucí ke zhotovení Nového stadionu, zejména zahájit jakékoliv správní řízení za účelem získání Povolení k záměru stavby Nového stadionu.

10.5 Projektovou dokumentaci včetně dokumentace skutečného provedení Nového stadionu odpovídající tomuto Závazku se Kupující zavazuje předat Prodávajícímu současně s jejím předložením příslušnému stavebnímu úřadu, a to v podobě nejméně jednoho originálu v tištěné podobě a jedné kopii v elektronické podobě (zejm. .dwg nebo .dxf ve vztahu ke grafickým částem, PDF/A ve vztahu k textovým částem).

10.6 Kupující se dále zavazuje poskytnout Prodávajícímu kopie veškerých Povolení, zejména rozhodnutí o povolení záměru stavby, rozhodnutí o zkušebním provozu nebo kolaudační rozhodnutí, a to vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 dnů ode dne doručení těchto Povolení Kupujícímu.

Užívací právo (licence) k Projektové dokumentaci

10.7 V případě odstoupení od Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran nebo uplatnění Výhrady zpětné koupě je Kupující povinen zajistit, aby Prodávající disponoval nevýhradním, časově, množstevně a územně neomezeným užívacím právem a oprávněním k výkonu práva duševního vlastnictví (licenci dle příslušné právní úpravy) k Projektové dokumentaci, jakož

i ke všem průběžným či konečným výstupům vedoucím k Projektové dokumentaci (které jsou chráněny právem duševního vlastnictví), ne však v rozsahu větším, než má k jednotlivým dokumentacím sám Kupující, jež na základě tohoto Závazku zpracuje či zajistí, přičemž na základě tohoto práva (licence) je Prodávající zejména oprávněn:

10.7.1 užívat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy k účelu, k němuž byly vytvořeny;

10.7.2 měnit či doplňovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy sám nebo prostřednictvím třetí osoby;

10.7.3 zpracovat či zapracovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy v rámci jiné projektové dokumentace;

10.7.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy;

10.7.5 udělit jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené licence;

10.7.6 postoupit jakékoli třetí osobě takto udělenou licenci v celém rozsahu.

10.8 Současně je Kupující povinen předat Prodávajícímu veškeré podklady, dokumentaci a výstupy, které má k dispozici.

10.9 Prodávající se zavazuje za poskytnutí licence a převzetí podkladů uhradit Kupujícímu částku odpovídající skutečně vynaloženým nákladům Kupujícího na jejich pořízení, nejvýše však do výše ceny, kterou Kupující za tyto podklady prokazatelně uhradil.

10.10 Poskytnutí licence dle tohoto ustanovení není zahrnuto v Kupní ceně dle Smlouvy a vzniká pouze za podmínek uvedených v tomto odstavci.

10.11 Licenci podle tohoto článku a práva z ní plynoucí není Prodávající povinen využít.

Odpovědnost za vady Projektové dokumentace

10.12 Kupující odpovídá za to, že Projektová dokumentace bude odpovídat Požadavkům Prodávajícího.

10.13 V případě odstoupení od Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran nebo uplatnění Výhrady zpětné koupě je před uplynutím odpovědnosti za vady Projektové dokumentace, která nesmí být sjednána Kupujícím se lhůtou kratší, než je 60 měsíců od převzetí Projektové dokumentace, Kupující vedle licence a předání veškerých podkladu povinen postoupit veškeré případné nároky Kupujícího z titulu odpovědnosti za vady na Prodávajícího. Kupující v takovém případě vyvine veškerou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby předešel zkrácení nároků Prodávajícího, zejména zpracuje úplný přehled známých a trvajících nároků a dále učiní veškerá vhodná či potřebná oznámení osobám povinným k plnění z těchto nároků.

Užívací právo (licence) k dosavadní související dokumentaci

10.14 Prodávající tímto poskytuje Kupujícímu okamžikem účinnosti převodu vlastnického práva k Pozemkům nevýhradní, časově, množstevně a územně neomezené užívací právo a oprávněním k výkonu práva duševního vlastnictví (licenci dle příslušné právní úpravy), ne však v rozsahu větším, než má k jednotlivým dokumentacím Prodávající smluvně zajištěnou ke dni podpisu Smlouvy (v případě potřeby se Prodávající zavazuje poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, k možnému zajištění či rozšíření licenčních oprávnění pro Kupujícího a na jeho účet) k:

10.14.1 architektonickému návrhu Nového stadionu, který byl zpracován Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o., IČO 25517562, se sídlem Slepá 919/16, Zábrdovice, 613 00 Brno;

10.14.2 projektové dokumentaci demoličních prací (dále jen „**PD k demolici**“);

10.14.3 projektové dokumentaci Nového stadionu ve všech stupních rozpracovanosti;

10.14.4 veškerým stanoviskům, vyjádřením, závazným stanoviskům, souhlasům, povolením a rozhodnutím orgánů veřejné moci a dotčených osob;

10.14.5 veškerým dalším dokumentům, podkladům a informacím, které se vztahují k přípravě, projektování, povolování, realizaci a užívání Nového stadionu a demoličních prací Stávajícího stadionu, a to bez ohledu na jejich formu či stupeň rozpracovanosti;

(dále společně jako „**Související dokumentace** a „**Licence k Související dokumentaci**“).

10.15 Na základě Licence k Související dokumentaci je Kupující zejména oprávněn:

10.15.1 užívat Související dokumentaci a/nebo výstupy k účelu, k němuž byly vytvořeny;

10.15.2 měnit či doplňovat Související dokumentaci a/nebo výstupy sám nebo prostřednictvím třetí osoby;

10.15.3 zpracovat či zapracovat Související dokumentaci a/nebo její výstupy v jakékoli formě a pro účely realizace Projektu;

10.15.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Související dokumentaci a/nebo její výstupy;

10.15.5 udělit jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené Licence k Související dokumentaci;

10.15.6 postoupit jakékoli třetí osobě takto udělenou Licenci k Související dokumentaci v celém rozsahu.

10.16 Současně je Prodávající povinen předat Kupujícímu veškeré podklady, dokumentaci a výstupy tvořících Související dokumentaci, které má k dispozici. Odměna za Licenci k Související dokumentaci, jakož i její převod/postoupení, je již plně zahrnuta v Kupní ceně, s výjimkou PD k demolici, pro niž platí zvláštní režim dle odst. 10.19 a 10.20 tohoto Závazku.

10.17 Sjednanou Licenci k Související dokumentaci a práva z ní plynoucí není Kupující povinen využít.

10.18 Prodávající se dále zavazuje převést na Kupujícího, resp. zajistit převod veškerých práv a povinností vyplývajících z dosud vydaných rozhodnutí týkajících se Předmětu převodu a Projektu, zejména:

10.18.1 z územního rozhodnutí na výstavbu stadionu dle architektonického návrhu zpracovaného Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o., IČO 25517562, se sídlem Slepá 919/16, Zábrdovice, 613 00 Brno, včetně práv a povinností z tohoto územního řízení, které je ke dni uzavření této Smlouvy přerušeno, a to pro případ jeho obnovení nebo vydání rozhodnutí;

a poskytnout Kupujícímu veškerou nezbytnou součinnost k tomu, aby Kupující mohl tato práva a oprávnění plně vykonávat, zejména předat veškerou související dokumentaci, kterou má Prodávající ke dni podpisu této Smlouvy k dispozici (např. podané žádosti,

vyjádření dotčených orgánů, projektovou dokumentaci předloženou v řízení a veškerou korespondenci s úřadem) Kupujícímu.

PD k demolici

10.19 Bez ohledu na ustanovení odst. 10.14 až 10.17 tohoto Závazku platí pro PD k demolici, kterou Prodávající má zpracovánu již přede dnem podpisu Smlouvy, zvláštní režim sjednaný v tomto odstavci a v odst. 10.20 níže. Kupující je oprávněn k Demolici Stávajícího stadionu využít PD k demolici, anebo si zajistit vlastní projektovou dokumentaci k Demolici Stávajícího stadionu zpracovanou v souladu s odst. 10.1 tohoto Závazku; volba mezi těmito variantami přísluší Kupujícímu. Rozhodne-li se Kupující využít PD k demolici, byť i jen částečně, oznámí tuto skutečnost Prodávajícímu písemně bez zbytečného odkladu poté, co takové rozhodnutí učiní (dále jen „**Oznámení o využití PD k demolici**"). Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany uvádějí, že Prodávající před podpisem Smlouvy obdržel PD k demolici za účelem rozhodnutí, zda doručí Oznámení o využití PD k demolici.

10.20 V případě, že Kupující doručí Prodávajícímu Oznámení o využití PD k Demolici, zavazuje se uhradit Prodávajícímu náklady vynaložené Prodávajícím na zpracování PD k demolici (dále jen „**Náhrada nákladů na PD k demolici**"), a to do 30 dnů ode dne doručení Oznámení o využití PD k demolici Prodávajícímu, bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího sdělený za tímto účelem Kupujícímu. Kupující není oprávněn PD k demolici při realizaci Demolice Stávajícího stadionu užít, upravit ani z ní jakkoli vycházet přede dnem připsání Náhrady nákladů na PD k demolici na účet Prodávajícího; do tohoto okamžiku se ve vztahu k PD k demolici Licence k Související dokumentaci dle odst. 10.14 tohoto Závazku neuplatní. Okamžikem připsání Náhrady nákladů na PD k demolici na účet Prodávajícího se Licence k Související dokumentaci podle odst. 10.14 a násl. ve vztahu k PD k demolici uplatní v plném rozsahu nezávisle na okamžiku účinnosti převodu vlastnického práva k Pozemkům, tedy i pokud tento okamžik nastane přede dnem účinnosti takového převodu.

Realizace Demolice a výběr Dodavatele Demolice

10.21 Kupující se zavazuje provést Demolici Stávajícího stadionu řádně a s odbornou péčí, v souladu se Smlouvou, tímto Závazkem a Právními předpisy.

10.22 Výběr osoby, která bude pro Kupujícího Demolici Stávajícího stadionu fakticky provádět (dále jen „**Dodavatel Demolice**"), Kupující uskuteční podle pravidel stanovených v ZZVZ. Smluvní strany výslovně sjednávají, že poruší-li Kupující povinnost podle věty první tohoto odstavce Závazku tedy, že nebude výběr Dodavatele Demolice proveden postupem podle ZZVZ, Prodávajícímu v žádném případě nevzniká povinnost uhradit Kupujícímu jakékoli náklady, náhrady ani kompenzace související s takto provedenou Demolicí, k jejichž úhradě by byl Prodávající jinak povinen podle jiných ustanovení Smlouvy nebo tohoto Závazku, zejména podle odst. 4.4, odst. 7.4, odst. 7.5, odst. 7.7.1 a odst. 7.7.2 Smlouvy; nárok Kupujícího na úhradu těchto nákladů, náhrady ani kompenzace v takovém případě nevzniká a Prodávající jej není povinen hradit.

10.23 Kupující se zavazuje:

10.23.1 bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 pracovních dnů po uzavření smlouvy s Dodavatelem Demolice, oznámit Prodávajícímu identifikační údaje Dodavatele Demolice, cenu Demolice a předpokládaný harmonogram jejího provedení,

10.23.2 na písemnou žádost Prodávajícího bezplatně předat Prodávajícímu kopii veškeré dokumentace zadávacího řízení ve smyslu ZZVZ; a

10.23.3 uchovávat veškerou dokumentaci po dobu nejméně 10 let od uzavření smlouvy s Dodavatelem Demolice.

10.24 Prodávající se zavazuje, že (i) nebude činit žádné právní jednání ani jiné úkony, které by vedly k tomu, že Demoliční výměr by pozbyl platnosti, a (ii) na základě písemné výzvy Kupujícího bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne doručení takové výzvy, podá u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o prodloužení platnosti Demoličního výměru a vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby platnost Demoličního výměru byla prodloužena; náklady spojené s podáním žádosti a s prodloužením platnosti Demoličního výměru nese Kupující. Kupující je oprávněn výzvu dle předchozí věty učinit opakovaně.

10.25 Prodávající se zavazuje na písemnou žádost Kupujícího poskytnout součinnost potřebnou k realizaci Demolice, zejména udělit v rozsahu svých práv souhlas s provedením Demolice, podepsat veškerá prohlášení vlastníka nemovitosti vyžadovaná stavebním úřadem nebo jinými orgány veřejné moci v souvislosti s Demolicí, umožnit vstup na Pozemky a zajistit součinnost při odpojení inženýrských sítí, to vše, nebude-li to v rozporu s Právními předpisy.

11. VÝSTAVBA NOVÉHO STADIONU

Povinnosti Kupujícího v souvislosti s výstavbou Nového stadionu

11.1 Kupující se zavazuje provést na své náklady, řádně a včas a s odbornou péčí výstavbu Nového stadionu, a to v souladu se Smlouvou a tímto Závazkem.

Kontrola v průběhu realizace Projektu

11.2 Jakoukoli sjednanou kontrolu a dohled v průběhu realizace Projektu je oprávněn provádět Prodávající či jím určená osoba.

11.3 Kupující je povinen umožnit osobě či osobám dle odst. 11.2 tohoto Závazku po dobu výstavby Nového stadionu účast na pravidelných kontrolních dnech (s frekvencí alespoň jednou měsíčně) na staveništi (včas jej na uvedená jednání písemně pozvat) za účelem prohlídky stavu a realizace Projektu a zjištění, zda Kupující plní řádně své povinnosti vyplývající z tohoto Závazku, resp. je předpoklad jejich řádného splnění, a to za podmínky předchozí písemné žádosti doručené Prodávajícím Kupujícímu. V takovém případě umožní Kupující Prodávajícímu účast na bezprostředně následujícím kontrolním dni po dni doručení této žádosti o účast Prodávajícím.

11.4 Kupující je povinen na vyžádání Prodávajícího v průběhu výstavby Nového stadionu zaslat Prodávajícímu kopii stavebního deníku, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení žádosti Prodávajícího.

Změny Nového stadionu

11.5 Kupující je oprávněn po dobu trvání Koncesní doby provádět změny v rámci stavebně-technického řešení Nového stadionu. Tyto změny však nesmí být v rozporu s Požadavky Prodávajícího.

12. PROVOZ NOVÉHO STADIONU

12.1 Kupující je ode Dne zahájení provozu a po celou Koncesní dobu povinen:

12.1.1 zajistit, aby Nový stadion byl provozován v souladu s Požadavky Prodávajícího;

12.1.2 sám či prostřednictvím jiné osoby opatřovat a udržovat veškerá Povolení nezbytná pro provozování Nového stadionu;

12.1.3 udržovat Nový stadion v dobrém funkčním a technickém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

12.1.4 zajistit, aby Nový stadion ani jeho část nebyla užita k jakémukoliv účelu, který by byl v rozporu s dobrými mravy či by byl jinak společensky nevhodný, zejména ve vztahu k erotickým službám, provozování kasina, výherních automatů, hazardních her atd;

12.1.5 zajistit provoz Nového stadionu v souladu s Právními předpisy, platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných Právních předpisů příslušnými orgány státní správy, platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných předpisů vydaných příslušnými orgány FAČR a LFA účinných ke dni Nabytí účinnosti Změny ÚP a dále příslušnými orgány UEFA účinných ke dni podpisu této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že splnění požadavků na stadiony vyšší než čtvrté kategorie podle předpisů UEFA, případně splnění přísnějších infrastrukturních a licenčních požadavků FAČR/LFA než těch uvedených v tomto článku, není porušením této Smlouvy.

12.2 Prodávající je oprávněn kdykoliv během Koncesní doby či k okamžiku deklarovaného Dne zahájení provozu provést kontrolu stavu plnění tohoto Závazku a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu při provádění takové kontroly veškerou potřebnou součinnost, včetně poskytnutí vyžádaných dokumentů nebo informací. Prodávající je oprávněn ke kontrole dle tohoto odstavce Smlouvy si zajistit odborně zdatnou třetí osobu a Kupující se zavazuje této osobě poskytnout veškerou součinnost, zejména v takovém rozsahu, jak je povinen vůči Prodávajícímu. Kupující tímto současně výslovně prohlašuje, že Prodávající a/nebo třetí osoba je pro účely provedení výše uvedené kontroly oprávněn vstupovat na Pozemky či Nový stadion, a to za podmínky předchozího písemného oznámení doručeného Kupujícímu nejpozději 5 pracovních dnů přede dnem zamýšleného vstupu, s uvedením předpokládaného termínu, doby trvání a předmětu kontroly a s tímto vstupem souhlasí. O výsledcích této kontroly informuje Prodávající Kupujícího bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů po jejím provedení.

13. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI

13.1 Žádné Smluvní straně nevzniknou žádné nároky proti druhé Smluvní straně z důvodu porušení závazků podle tohoto Závazku druhou Smluvní stranou, pokud bylo takové porušení v přímé příčinné souvislosti s Událostí vyšší moci, která brání této Smluvní straně splnit některý ze závazků podle tohoto Závazku. Tím není dotčena povinnost plnit další Závazky, které nejsou Událostí vyšší moci přímo dotčeny.

13.2 O vzniku Události vyšší moci je dotčená Smluvní strana povinna písemně informovat druhou Smluvní stranu bez zbytečného odkladu. Současně musí dotčená Smluvní strana sdělit podrobnosti týkající se Události vyšší moci, včetně důkazu o jejích účincích na povinnosti dotčené Smluvní strany, nejsou-li obecně zcela zřejmé, a upozornit na jakoukoliv činnost, která by mohla zmírnit následky této Události vyšší moci.

13.3 Bez zbytečného odkladu po oznámení podle předchozího odstavce musí Smluvní strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Události vyšší moci a usnadnění pokračování plnění podle tohoto Závazku.

13.4 Smluvní strany jsou povinny po celou dobu po vzniku Události vyšší moci vyvíjet úsilí, které od nich lze rozumně očekávat, k odvrácení nebo zmírnění následků Události vyšší moci a Kupující je povinen po celou dobu, po kterou Událost vyšší moci působí, činit kroky v souladu se zavedenou odbornou praxí, aby předešel nebo minimalizoval následky Události vyšší moci.

13.5 Dotčená Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně bez zbytečného odkladu, že:

13.5.1 zjistila jakoukoliv další informaci vztahující se k Události vyšší moci a sdělit jí podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící; a/nebo

13.5.2 Událost vyšší moci skončila či přestala ovlivňovat plnění povinností ze Závazku Smluvní stranou, která je touto Událostí vyšší moci dotčena. Po obdržení tohoto oznámení druhou Smluvní stranou tento Závazek pokračuje za podmínek tak, jak existovaly bezprostředně před vznikem Události vyšší moci (vyjma prodloužení lhůt dle následujícího odstavce).

13.6 Po dobu trvání Události vyšší moci se běh lhůt pro plnění povinností dotčené Smluvní strany staví. Tyto lhůty se prodlužují o dobu, po kterou trvala Událost vyšší moci a po kterou nemohla dotčená Smluvní strana v příčinné souvislosti s Události vyšší moci plnit své povinnosti.

14. SMLUVNÍ POKUTY

14.1 Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu za každé jednotlivé porušení, které nebude Kupujícím napraveno ani v dodatečné lhůtě stanovené Prodávajícím v písemné výzvě k nápravě, která nesmí být kratší než 30 dní ode dne doručení Kupujícímu:

14.1.1 povinnosti podle odst. 8.2, 8.3, 10.22, 10.23 a 12.1 Závazku smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč;

14.1.2 povinnosti podle odst. 10.2 až 10.6, 11.3 až 11.5 a 12.2 Závazku smluvní pokutu ve výši 5.000.000 Kč;

14.1.3 povinnosti podle čl. 7 Závazku spočívající v nedodržení sjednaného milníku smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení a v případě prodlení delšího než 6 měsíců dodatečnou smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč, a to i za každých dalších započatých 6 měsíců prodlení.

14.2 Smluvní pokuta podle tohoto Závazku je splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě Kupujícímu.

14.3 Smluvní strany sjednávají smluvní pokuty podle tohoto Závazku jako sankční s tím, že jejich výše je přiměřená s ohledem na povahu a význam chráněných zájmů Smluvních stran a není odvislá od výše škody, která jim porušením konkrétních povinností vznikla či vzniknout mohla.

14.4 Zaplacením smluvní pokuty podle tohoto Závazku není nijak dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody či jiné újmy v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu. V této souvislosti Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 OZ.

15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

15.1 Tento Závazek spolu se Smlouvou a jejími ostatními přílohami obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně předmětu plnění Závazku a nahrazuje veškeré předchozí dohody Smluvních stran, učiněné ústně či písemně, ohledně předmětu plnění Závazku. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že při uzavírání tohoto Závazku nespoléhala na žádná ujištění učiněná druhou Smluvní stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena ve Smlouvě.

15.2 Tento Závazek se uzavírá jako nepojmenovaná smlouva v souladu s § 1746 odst. 2 OZ. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pokud tak vyžaduje kontext tohoto Závazku, měly Smluvní strany v úmyslu odchýlit se, či zcela vyloučit příslušná dispozitivní ustanovení OZ.

Magistrát města Brna
Odbor stavebního řádu

B | R | N | O

SP. ZN.: OSR/MMB/0168632/2026/Jan **VYŘIZUJE:** Ing. Dana Janotová Brno 10.4.2026
Č. J.: MMB/0204588/2026 **TEL./E-MAIL:** +420 542175337/janotova.dana@brno.cz

Toto rozhodnutí nabylo
právní moci dne 28.4.2026
V Brně dne 29.4.2026

[redacted]

POVOLENÍ DĚLENÍ NEBO SCELENÍ POZEMKU

Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a čl. 9 odst. 3 písm. a) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna /vše v platném znění/, místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), v řízení o povolení dělení pozemku (dále jen "řízení") posoudil podle § 216 stavebního zákona žádost o povolení dělení pozemku p.č. 1077/5 v k.ú. Ponava, kterou dne 30.03.2026 podalo Statutární město Brno, IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MMB MO (dále jen "vlastník"), a na základě tohoto posouzení podle § 216 odst. 1 a § 217 odst. 2 stavebního zákona,

vydává povolení dělení pozemku

pro pozemek p.č. **1077/5** /ostatní plocha – ost. komunikace/ v k.ú. **Ponava** dle předloženého geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 1401-45/2026, ověřeného autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Zbyňkem Červinkou.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád"): Statutární město Brno, IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MMB MO.

Odůvodnění

Dne 30.03.2026 podalo Statutární město Brno, IČ: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MMB MO (vlastník pozemků) žádost o povolení dělení pozemku p.č. 1077/5 v k.ú. Ponava. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

K žádosti vlastník připojil geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 1401-45/2026, ověřený autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Zbyňkem Červinkou.

Dle ust. § 217 odst. 2 stavebního zákona není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, je vydání povolení dělení nebo scelení pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s ust. § 182 stavebního zákona. Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména ze snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, tj. Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zast. MMB MO, a Statutárního města Brna, zastoupeného starostkou městské části Brno-Královo Pole. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být přímo dotčena.

Záměr dělení pozemku je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.

Podle ust. § 217 odst. 4 stavebního zákona platí povolení na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení změny.
Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se může účastník řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, Odbor krajský stavební úřad, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno, a to podáním učiněným u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna, Orlí 655/30, 601 67 Brno. Lhůta pro podání odvolání počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

[redacted]

Ing. Dana Janotová
referent stavebního úřadu obvod[redacted]
Odbor stavebního řádu

Osvobozeno od správního poplatku v souladu s ust. § 6 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění.

DORUČÍ SE
žadatel:
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, 602 00 Brno zast. MMB Odbor majetkový

obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
Statutární město Brno, zastoupené starostkou MČ Brno-Královo Pole

SPIS

MGR. ONDŘEJ STUPKA
NOTÁŘ SE SÍDLEM V BRNĚ
JANA BABÁKA 2733/11, 602 00 BRNO
e-mail: [redacted]

N /2026

protokol
o notářské úschově peněz a listin

sepsaný dne XXX. 2026, slovy: XXX roku dva tisíce dvacet šest, mnou, Mgr. Ondřejem Stupkou, notářem se sídlem v Brně, v mé kanceláři na adrese Brno, Jana Babáka 2733/11, za přítomnosti mé, níže uvedeného složitele a níže uvedeného příjemce.

Počátek jednání v XXX hodin.

1) identifikační údaje složitele –
společnost **Fotbalový stadion Brno s.r.o., se sídlem Výstaviště 569/3, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 24059510**, zastoupená jednateli Martinem Rabiňákem, narozeným 3. 4. 1979, pobytem Hornoměcholupská 860/118a, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10 a Tomášem Jirkalem, narozeným 13. 4. 1992, pobytem Konviktská 1055/7, Staré Město, 110 00 Praha 1, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy a kteří prohlašují, že jsou zcela svéprávní, jednají v českém jazyce a jsou společně oprávněni zastupovat složitele.
Existenci společnosti Fotbalový stadion Brno s.r.o. a své oprávnění k jejímu zastupování mi Martin Rabiňák a Tomáš Jirkal dokládají předloženým výpisem z obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 148892, vyhotoveným dálkovým přístupem pomocí počítačové sítě Internet z webové stránky www.or.justice.cz a obsahujícím údaje platné ke dni XXX, o němž shodně prohlašují, že stav zápisů uvedený na předloženém výpisu se nezměnil a obsahuje aktuální údaje platné i k okamžiku tohoto právního jednání. Předložený výpis se zakládá do spisu notáře.

2) identifikační údaje příjemce –
Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00, Brno - Brno-město, IČO: 44992785, zastoupené XXX, jehož totožnost mi byla prokázána jeho platným úředním průkazem a který prohlašuje, že je zcela svéprávný, jedná v českém jazyce a je oprávněn samostatně zastupovat příjemce.
Existence účastníka je notáři známa z jeho úřední činnosti. Své oprávnění k zastupování účastníka mi XXX dokládá Výpisem usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna č. XXX konaného dne XXX. Předložený výpis se zakládá do spisu notáře.

3) výše peněžní částky a měna a zvláštní účet notáře –
XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých)
účet číslo **1205 609 XXX /2700**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

4) označení zajišťovaného závazku –
Složitel a příjemce shodně prohlašují, že spolu dnešního dne uzavřeli smlouvu kupní, kterou příjemce jako prodávající prodává složiteli jako kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví nemovitosti zapsané mimo jiné nemovitosti na LV číslo 10001 pro obec Brno, k.ú. Veveří jako:
- pozemek parc. č. 809/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 34.170 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če (objekt občanské vybavenosti)
- pozemek parc. č. 1082 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 137 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če (stavba technického vybavení)

- pozemek parc. č. 1083 (ostatní plocha) o výměře 146 m^2
- část pozemku parc. č. 1077/XXX (ostatní plocha), vymezená geometrickým plánem č. 1401-45/2026 pro rozdělení pozemku ze dne 18. 3. 2026, vypracovaného MapKart s.r.o., se sídlem Souhrady 4, 625 00 Brno, který byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, dne 20. 3. 2026 a v uvedeném geometrickém plánu označená jako pozemek parc. č. 1077/34 (ostatní plocha) o výměře 10.175 m^2

včetně všech součástí a příslušenství (společně dále též jen jako „předmětné nemovitosti"), to vše za dohodnutou kupní cenu ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých), s tím, že do úschovy notáře bude složena celá kupní cena ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých).
Zároveň uvedenou smlouvou složitel a příjemce vzájemně zřizují věcná břemena (in rem i in personam) v rozsahu a způsobem blíže popsaným v kupní smlouvě. Jako úplatu za zřizovaná věcná břemena se složitel zavázal uhradit příjemci částku ve výši 2.888.820,00 Kč (slovy: dva miliony osm set osmdesát osm tisíc osm set dvacet korun českých) a případnou daň z přidané hodnoty.
Zajišťovaným závazkem je závazek na zaplacení kupní ceny za prodej předmětných nemovitostí a rovněž úplaty za zřizovaná věcná břemena.

Celá skládaná částka ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých), sestávající z kupní ceny ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) a z úplaty za zřizovaná věcná břemena ve výši 2.888.820,00 Kč (slovy: dva miliony osm set osmdesát osm tisíc osm set dvacet korun českých) bude složena z vlastních prostředků složitele a bude do úschovy notáře odeslána v plné výši z účtu číslo XXX/XXX, vedeného na jméno Fotbalový stadion Brno s.r.o. u XXX, IČO: XXX.

Za účelem dosažení maximální právní jistoty o tom, že budou splněny závazky obou stran ze Smlouvy kupní a další povinnosti z ní vyplývající, se příjemce a složitel dohodli na tom, že do úschovy notáře předají rovněž 1, slovy: jedno, vyhotovení uzavřené Smlouvy kupní s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a dále 1, slovy: jedno, vyhotovení smluvními stranami podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva (a souvisejících věcných práv) ze Smlouvy kupní ve prospěch složitele do katastru nemovitostí. Účastníci tyto listiny notáři předali a notář jejich příjem potvrzuje a zavazuje se s nimi nakládat způsobem uvedeným níže. Složitel a příjemce berou na vědomí, že mimo způsoby sjednané v tomto protokolu lze listiny z úschovy notáře vydat pouze osobně složiteli či příjemci, a to na základě společné písemné žádosti složitele a příjemce.

Složitel prohlašuje, že je skutečným majitelem všech jím skládaných prostředků a zavazuje se složit celou částku ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) notáři na jeho zvláštní účet číslo **1205609121/2700**, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., takto:
- částku ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) – 20 % kupní ceny v plné výši nejpozději **do** XXX**. 2026**, slovy: XXX roku dva tisíce dvacet šest. – 10 dnů od uzavření kupní smlouvy
- zbývající částku ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) – 80 % kupní ceny a úplata za zřizovaná věcná břemena v plné výši nejpozději **do** XXX**. 2029**, slovy: XXX roku dva tisíce dvacet devět. – 3 roky a 3 měsíce od uzavření kupní smlouvy (dle telefonické dohody jako lhůta 3 roky na změnu ÚP + 3 měsíce rezerva na zajištění a odeslání peněz).

Nebudou-li složeny peněžní prostředky na zvláštní účet notáře v plné výši ve výše uvedených termínech, vyrozumí notář příjemce a složitele bez zbytečného odkladu po marném uplynutí příslušné lhůty e-mailovou zprávou zaslanou na níže uvedené adresy a vyzve je k podpisu dodatku k prodloužení lhůty nebo stanovení nových podmínek. Nedojde-li k podpisu dodatku ve lhůtě, kterou notář stanoví a která nesmí být kratší než 7 dnů a delší než 60 dnů ode dne odeslání výzvy, vrátí notář všechny případně již složené prostředky složiteli zpět převodem na účet číslo XXX/XXX, vedený na jméno Fotbalový stadion Brno s.r.o. u XXX, IČO: XXX a až pokud to nebude možné, pak na účet, jehož číslo za tím účelem složitel notáři určí.

V takovém případě složitel i příjemce zmocňují notáře k protokolárnímu zničení všech listin (tedy jednoho vyhotovení Smlouvy kupní a jednoho vyhotovení návrhu na vklad do katastru nemovitostí), které mu byly do úschovy předány. Vydáním prostředků a zničením listin notářská úschova končí.
O připsání peněžních prostředků na zvláštní účet notáře v plné výši vyrozumí notář příjemce a složitele neprodleně, nejpozději do 5, slovy: pěti, pracovních dnů ode dne jejich připsání, takto:

- složitele e-mailovou zprávou zaslanou na adresu: **XXX @ XXX**
- příjemce e-mailovou zprávou zaslanou na adresu: **XXX @ XXX**

Přičemž vyrozumění může být provedeno (tedy nahrazeno) i prostřednictvím automatických zpráv zasílaných systémem provozovaným Notářskou komorou České republiky.

5) vydání peněz a listin z notářské úschovy –

a) celá složená částka ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých), bude vyplacena notářem příjemci odesláním na jeho účet číslo XXX/XXX, vedený na jméno Statutární město Brno u XXX, IČO: XXX, a to nejpozději do 10, slovy: deseti, pracovních dnů poté, co notáři bude doručen příslušný výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví (nebo jehož vyhotovení provede na žádost některé ze stran notář), který v souladu s kupní smlouvou bude obsahovat zápis vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch složitele nebo jeho právního nástupce (jako jeho výlučné vlastnictví o výši vlastnického podílu 100 %) a v části „B1“, „C“ a „D“ bude bez jakéhokoliv omezení ve prospěch 3. osob, přičemž dále může výpis z katastru nemovitostí obsahovat zatížení sjednané složitelem či s jeho souhlasem, a to včetně případných souvisejících zápisů (za takové se vždy považuje zatížení, u něhož bude jako právní titul vzniku uvedena kupní smlouva ze dne XXX) a rovněž zatížení, které na předmětných nemovitostech vázlo již v okamžiku uzavření smlouvy kupní. Po dobu zjišťování, zda jde o osobu právního nástupce složitele nebo zda případně zapsané omezení brání výplatě peněz, není notář v prodlení s výplatou složené částky, přičemž skutečnost, že zapsané omezení nebrání výplatě peněz, může být zjištěna i z výslovného písemného prohlášení složitele s úředně ověřenými podpisy za něj jednajících osob.

b) v případě, že notáři bude doručen originál konečného pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu o tom, že vklad vlastnického práva z kupní smlouvy se zamítá nebo že řízení o vkladu je zastaveno, vydá notář do 10, slovy: deseti, pracovních dnů, celou složenou částku ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) složiteli zpět odesláním na účet číslo XXX/XXX, vedený na jméno Fotbalový stadion Brno s.r.o. u XXX, IČO: XXX a až pokud to nebude možné, pak na účet, jehož číslo za tím účelem složitel notáři určí. Ledaže se strany dohodnou na tom, že uzavřou smlouvu novou. Dohoda musí být notáři doložena do 3, slovy: tří, pracovních dnů ode dne předložení rozhodnutí o zamítnutí či zastavení řízení u katastrálního úřadu. Vydáním prostředků notářská úschova končí.

c) do 10, slovy: deseti, pracovních dnů po připsání celé svěřené částky ve výši XXX,00 Kč (slovy: XXX korun českých) na určený účet notáře, notář vydá svěřené listiny (tedy jeden návrh na vklad vlastnického práva (a souvisejících věcných práv) ze Smlouvy kupní společně s jedním vyhotovením Smlouvy kupní s úředně ověřenými podpisy smluvních stran) tak, že tyto podá příslušnému katastrálnímu pracovišti k zahájení řízení o vkladu vlastnického práva složitele ze Smlouvy kupní. Notář není v prodlení s vydáním listin po dobu, po níž mu v podání listin příslušnému katastrálnímu pracovišti brání objektivní překážky.

Příjemce a složitel berou na vědomí, že složené prostředky není možno použít jiným způsobem, než shora sjednaným; zejména je není možno použít na úhradu náhrady škody nebo smluvní pokuty či jiných sankčních institutů případně sjednaných mezi složitelem a příjemcem. O vydání peněz z notářské úschovy vyrozumí notář příjemce a složitele e-mailovou zprávou zaslanou na výše

uvedené adresy, přičemž vyrozumění může být provedeno (tedy nahrazeno) i prostřednictvím automatických zpráv zasílaných systémem provozovaným Notářskou komorou České republiky. Notář není při vydávání prostředků z úschovy v prodlení, pokud dojde k pozdržení připsání peněz na účet adresáta z důvodů neležících na straně notáře (například z důvodu plnění zákonných povinností bankou).

6) příslušenství uschované částky –
Příslušenství uschované částky náleží rovným dílem složiteli a příjemci, přičemž pokud nebude možno částku rozdělit přesně, bude přebývající část vyplacena příjemci a bude jim odesláno takto:
- složiteli na účet číslo XXX/XXX, vedený na jméno XXX u XXX, IČO: XXX
- příjemci na účet číslo XXX/XXX, vedený na jméno XXX u XXX, IČO: XXX

Složitel a příjemce berou na vědomí, že úroky jsou připisovány v čisté výši po srážkové dani odváděné bankou dle platných právních předpisů.

7) doba trvání notářské úschovy –
Notářská úschova trvá po dobu, než budou splněny podmínky pro vydání uvedené výše, maximálně však do XXX**.2030**, slovy: XXX roku dva tisíce třicet. Nedojde-li v této době ke splnění podmínek pro vydání uschovaných peněz, notář vrátí uschovanou částku způsobem uvedeným shora v odst. 5) písmeno b) nejpozději do 10, slovy: deseti, pracovních dnů po marném uplynutí uvedené lhůty. V takovém případě složitel i příjemce zmocňují notáře k protokolárnímu zničení všech listin (tedy jednoho vyhotovení Smlouvy kupní a jednoho vyhotovení návrhu na vklad do katastru nemovitostí), které mu byly do úschovy předány a které se v jeho úschově budou v daný okamžik případně stále nacházet. Vydáním prostředků a zničením listin notářská úschova končí.

8) Prohlášení složitele a příjemce –
Složitel prohlašuje, že:
- jeho jednání nesleduje zakrytí nezákonného původu výnosů z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že se jedná o příjmy v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen „Zákon proti praní špinavých peněz“),
- peníze pochází z příjmů v souladu se Zákonem proti praní špinavých peněz,
- finanční prostředky určené na úhradu kupní ceny jsou v plném rozsahu v jeho výlučném vlastnictví
- jeho skuteční vlastníci či jiná osoba ve vlastnické nebo řídící struktuře nejsou politicky exponovanou osobou podle Zákona proti praní špinavých peněz,
- je skutečným vlastníkem peněz (což je relevantní mj. vzhledem k pojištění pohledávek z vkladů podle zákona o bankách; účastníci byli poučeni, že k pojištění pohledávky z vkladu podle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, ve znění pozdějších předpisů, je třeba provést pro banku identifikaci skutečného vlastníka peněz).

Příjemce prohlašuje, že:
- jeho jednání nesleduje zakrytí nezákonného původu výnosů z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že se jedná o příjmy v souladu se Zákonem proti praní špinavých peněz,
- je osobou, která nemá skutečného majitele dle Zákona o evidenci skutečných majitelů
- osoby ve vlastnické nebo řídící struktuře jsou politicky exponované osoby podle Zákona proti praní špinavých peněz.

***9)* Zbavení mlčenlivosti –**
Složitel a příjemce tímto výslovně zbavují notáře povinnosti mlčenlivosti ve vztahu ke státu – České republice a jejím orgánům, a to zejména ve vztahu k Finančně analytickému úřadu či jiným osobám,

které budou od notáře vyžadovat součinnost či poskytnutí informací v souvislosti se Zákonem proti praní špinavých peněz či příslušnými předpisy Evropských společenství.

10) změna podmínek úschovy

Podmínky pro notářskou úschovu mohou být měněny pouze písemnou dohodou všech zúčastněných stran.

Přečteno, schváleno, podepsáno a skončeno v XXX hodin. Účastníci potvrzují svými podpisy převzetí jednoho vyhotovení tohoto protokolu.

…… ……..

Fotbalový stadion Brno s.r.o. Statutární město Brno

……..

notář