

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

13. Koncesní řízení „Vědecko - technický park Černovické terasy v Brně“ - výběr dodavatele a návrh kupní smlouvy s budoucím závazkem a smlouvy o smlouvě budoucí

Anotace

V návaznosti na probíhající koncesní řízení na veřejnou zakázku „Vědecko - technický park Černovické terasy v Brně“ je orgánům města předkládán ke schválení výběr dodavatele a návrh kupní smlouvy s budoucím závazkem a smlouvy o smlouvě budoucí. Průběh řízení je popsán v důvodové zprávě. Konečná nabídka účastníka je pro obsáhlost v informačních dokumentech materiálu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** informace o průběhu koncesního řízení „Vědecko - technický park Černovické terasy v Brně“, ev. č. VVZ Z2025-055404, realizovaného statutárním městem Brnem jako zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů;
- 2. vybírá** dodavatele CTP II, spol. s r.o., se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, IČO: 28144023, k uzavření smluv v rámci veřejné zakázky „Vědecko - technický park Černovické terasy v Brně“;
- 3. schvaluje** kupní smlouvou s budoucím závazkem a smlouvu o smlouvě budoucí uzavírané s CTP II, spol. s r.o., se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, IČO: 28144023, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 4. pověřuje** vedoucího Odboru strategického rozvoje a spolupráce Magistrátu města Brna podpisem smluv;
- 5. ukládá** Radě města Brna zajistit prostřednictvím Solkind s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 28305043:
 - odeslání oznámení o výběru dodavatele,
 - T: bezodkladně
 - odeslání příslušného formuláře k uveřejnění ve Věstníku veřejných zakázek a v Úředním věstníku Evropské unie,
 - T: do 30 dnů od ukončení zadávacího řízení
 - zveřejnění písemné zprávy na profilu zadavatele,
 - T: 30 pracovních dnů od ukončení zadávacího řízení
 - další náležitosti stanovené zákonem a prováděcími právními předpisy k tomuto zákonu.
 - T: bezodkladně

Stanoviska

Materiál je předložen na schůzi Rady města Brna konanou dne 9. 9. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. František Kubeš Ph.D.

vedoucí odboru - Odbor strategického rozvoje a spolupráce

8.9.2026 v 10:18

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Aleš Doležel

vedoucí úseku - 2. úsek

7.9.2026 v 14:14

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (MO MMB_Pozemky komerční kú Černovice_lokalita D_CO_akt 2026.pdf)	6 - 53
Příloha (SMB_Cernovicke terasy_koncese_Protokol 13. jednani HK_25082026.pdf)	54 - 55
Příloha (P1_VypisESM.pdf)	56 - 57
Příloha k usnesení (SMB_Kupní smlouva_Cernovicke terasy_komplet.pdf)	58 - 100
Příloha k usnesení (SMB_Cernovicke terasy_SoSB a Priloha c 1 Graficke oznaceni rozsahu Dopravniho skeletu.pdf)	101 - 106
Informační dokument (Konečná nabídka.pdf)	107 - 155

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna schválilo na Z9/27. zasedání konaném dne 10. 6. 2025 postup při zpeněžení pozemků p. č. 2615/1, 2615/49, 2615/54, 2615/55, 2825/6, 2828/2, 2828/203, 2828/204, 2861/1, 2861/2, 2861/3 v k. ú. Černovice, a to formou koncesního řízení. Současně Radě města Brna svěřil pravomoc rozhodnout o složení vyjednávacího týmu pro koncesní řízení a o dalších otázkách souvisejících s koncesním řízením.

Následně dne 9. 9. 2025 schválilo Zastupitelstvo města Brna svým Z9/28. zasedání zadávací dokumentaci ke koncesnímu řízení „Vědecko – technický park Černovické terasy v Brně“ a svěřilo pravomoc Radě města Brna rozhodovat o souvisejících otázkách s koncesním řízením spolu s úkolem Radě města Brna předložit Zastupitelstvu města Brna návrh na výběr koncesionáře spolu s návrhem smlouvy. Předpokládaná doba trvání koncese je pak stanovena na 10 let od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Účelem koncese je mj. využití min. 30 % plochy pro vědu, výzkum a inovace (VaVal) nebo pro účely výzkumu a vývoje (R&D).

Dne 1. 10. 2025 pak Rada města Brna na své R9/145. schůzi schválila Oznámení o zahájení koncesního řízení a zřídila hodnotící komisi. Žádost o účast podaly ve lhůtě pro podání žádosti o účast dva účastníci, mj. sdružení obchodních společností do společnosti, které zahrnuje obchodní společnosti DEMACO s.r.o., IČO: 07582528 (vedoucí účastník), DMC Property IV s.r.o., IČO: 09815899, DMC Property V s.r.o., IČO: 09815945, PK Logistik s.r.o., IČO: 08096848, LOGISTIKA PARK s.r.o., IČO: 08096481, Průmyslový park Pardubice s.r.o., IČO: 08096074, a Průmyslový park Kolín s.r.o., IČO: 08377715 (dále jen „sdružení“).

Zadávací dokumentace je dostupná na profilu zadavatele, resp. na URL odkaze <https://ezak.bрно.cz/vz00002144>.

Žádost sdružení byla přezkoumána hodnotící komisí, přičemž byly zjištěny nedostatky a nejasnosti v předložených dokladech. Z tohoto důvodu bylo sdružení opakovaně vyzváno dne 15. 12. 2025, 7. 1. 2026 a 19. 1. 2026 podle § 46 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), k písemnému objasnění a doplnění předložených informací a dokladů.

Na základě těchto výzev obdržel zadavatel dne 5. 1. 2026, 16. 1. 2026 a 23. 1. 2026 objasnění žádosti o účast sdružení, v nichž sdružení odstranilo nejasnosti a nedostatky vždy pouze z části, přesněji sdružení neprokázalo splnění požadavku zadavatele podle odst. 7.4 písm. b) zadávací dokumentace.

Následně Rada města Brna na své R9/163. schůzi konané dne 4. 2. 2026 vyloučila sdružení jako účastníka dle § 48 odst. 2 písm. a) ZZVZ z účasti v koncesním řízení.

Proti tomuto sdružení brojilo podáním námitek, které byly doručeny zástupci zadavatele dne 6. 2. 2026. Námitky byly posouzeny, přičemž nebylo shledáno ve smyslu § 245 odst. 2 ZZVZ porušení zákona, pro která by měl zadavatel rozhodnutí o vyloučení sdružení jako účastníka koncesního řízení ze dne 4. 2. 2025 zrušit či přijmout jakékoliv jiné nápravné opatření ve smyslu § 49 ZZVZ. Rada města Brna tak 11. 2. 2026 na své R9/164. schůzi schválila rozhodnutí o námitkách.

Ve fázi dialogu pak proběhlo několik jednání, jejichž cílem bylo dopracovat smluvní podmínky, a to jak ve vztahu ke shora uvedenému účelu, tak i infrastrukturu v okolí. Zde se jedná například o povinnost účastníka projektovat a následně i realizovat prodloužení ulice Švédské valy, či

vyprojektovat komunikaci nová Průmyslová, způsob doplacení investičního příspěvku nad výši hodnoty předešlého, způsob prokázání využití plochy pro VaVal a R&D apod.

K předmětným nemovitým věcem – pozemkům byl vyhotoven znalecký posudek č. 039547/2026 o stanovení ceny obvyklé pozemků nebo jejich částí v k. ú. Černovice, obec Brno. Tento byl zpracován znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o., dne 3. 6. 2026. Jednotková cena obvyklá činí 4 464 Kč/m², která bude navýšena o DPH ve výši 21 %. Cena obvyklá pozemků o celkové výměře 161 559 m² tak činí 721 199 376 Kč bez DPH.

Rada města Brna následně na své R9/189. schůzi konané dne 18. 8. 2026 souhlasila se vstupem společnosti CTP II, spol. s r.o., se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, IČO: 28144023, na základě žádosti ze 24. 7. 2026 podané v souladu s odst. 18.10. zadávací dokumentace o umožnění vstupu tzv. SPV (*Special Purpose Vehicle*, společnost zvláštního určení tj. samostatné obchodní společnosti, která byla založena za účelem realizace plnění předmětu koncese) původním účastníka koncesního řízení, společností CTP Invest, spol. s r.o., se sídlem CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec, IČO: 26166453. Vyhovění této žádosti doporučila hodnotící komise v protokolu z 12. jednání hodnotící komise ze dne 18. 8. 2026.

Současně byla na stejné schůzi Rady města Brna schválena výzva k podání konečné nabídky, jejíž součástí byly aktualizované zadávací podmínky v podobě závazného návrhu kupní smlouvy a budoucího závazku a smlouvy o smlouvě budoucí jako jejích příloh. Výzva byla odeslána prostřednictvím elektronického nástroje – profilu zadavatele téhož dne, tj. 18. 8. 2026. Lhůta pro podání konečné nabídky byla stanovena do 24. 8. 2026, 12:00 hod.

Současně se shora uvedeným bylo na předmětnou schůzi Rady města Brna předložen Majetkovým odborem Magistrátu města Brna materiál s návrhem souhlasu s prodejem nemovitých věcí – pozemků, které jsou předmětem koncese. Záměr byl následně zveřejněn na úřední desce dne 24. 8. 2026 a bude svěřen dne 9. 9. 2026.

Ve stanovené lhůtě pro podání konečné nabídky tuto podal shora specifikovaný jediný účastník, a to s nabídkovou cenou (cena bez DPH) 722 000 000 Kč, která tam mírně převyšuje cenu zkonstatovanou výše uvedeným znaleckým posudkem.

Materiál byl projednán na schůzi Komise majetkové RMB konané dne 3. 9. 2026.

Hlasování: 7 – pro, 0 – proti, 3 – zdržel se (usnesení bylo přijato).

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčátek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýsek, Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
Pro	Zdržela se	Pro	Pro	Pro	Nepřítomen	Zdržel se	Pro	Pro	Zdržel se	Pro	Omluven	Omluven

Materiál je předložen na schůzi Rady města Brna konanou dne 9. 9. 2026.

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	039547/2026
Zadavatel:	Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor Malinovského nám. 3, 601 67 Brno IČ: 44992785
Znalecká kancelář:	STAVEXIS, s.r.o. se sídlem: Bodláková 1706/8, 628 00 Brno kancelář: Žižkova 1994/63, 616 00 Brno IČ: 46347194
Obor/odvětví:	Ekonomika/oceňování nemovitých věcí
Předmět posudku:	ocenění nemovitých věcí – pozemků nebo jejich částí, a to p.č. 2615/49, p.č. 2615/54, p.č. 2828/204, p.č. 2615/153, p.č. 2615/152, p.č. 2825/11, p.č. 2828/2, p.č. 2828/203, p.č. 2828/377, p.č. 2861/1, p.č. 2861/2, 2861/8 a p.č. 2861/3, k.ú. Černovice, obec Brno
Posudek je vypracován:	ve 2 vyhotoveních v listinné podobě, z toho 1 vyhotovení se předává zadavateli a 1 vyhotovení zůstává v archivu kanceláře; dále se zadavateli poskytuje pro potřebu archivace 1x posudek ve formátu .pdf
Výtisk č.:	el. verze
Počet stran:	48 stran posudku včetně příloh a krycích listů
Datum zpracování:	03.06.2026

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	3
1.2	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE pro původní znalecký posudek	3
1.3	AKTUALIZOVANÝ PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.4	ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.5	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
2.2	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.3	VĚROHODNOST ZDROJE DAT	6
3	NÁLEZ.....	8
3.1	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	8
3.2	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	16
3.3	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	16
4	POSUDEK.....	25
4.1	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	25
4.2	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	27
5	ODŮVODNĚNÍ.....	30
5.1	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	30
5.2	KONTROLA POSTUPU ZNALCE	31
6	ZÁVĚR.....	32
6.1	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	32
6.2	ODPOVĚĎ.....	32
6.3	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST..	32
	SEZNAM PŘÍLOH.....	35

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632600080 ze dne 13.5.2026, v které je uveden následující požadavek:

„Z důvodu připravovaného prodeje pozemků v rámci koncesního řízení žádáme o vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 77686/2024, který byl zpracován dne 2.10. 2024 společností STAVEXIS, s. r. o.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“

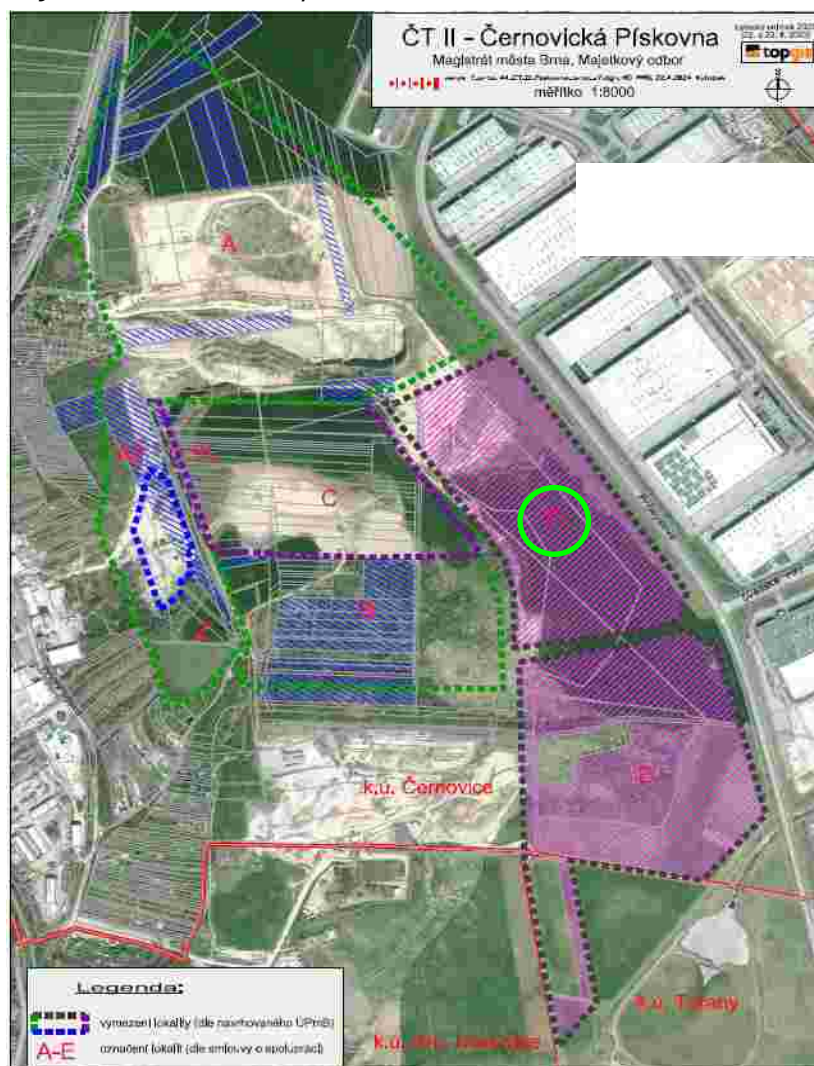
1.1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE pro původní znalecký posudek

Objednávkou č. 9632400102 ze dne 15.8.2024 byl mimo jiné specifikován následující požadavek:

„Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 2615/49, 2615/54, 2828/204 a částí pozemků p.č. 2615/1 (cca 326 m²), 2615/55 (cca 129 m²), 2825/6 (cca 674 m²), 2828/2 (cca 53 845 m²), 2828/203 (69 559 m²), 2861/1 (16 760 m²), 2861/2 (11 396 m²) a částí p.č. 2861/3 (cca 593 m²), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „D“.

Cenu obvyklou žádáme stanovit dle návrhu nového ÚPmB (2024) a za předpokladu realizace napojení Černovické terasy na dálnici D1 (viz podklady týkající se dopravní obsluhy). Stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky nevyžadujeme.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH.“



1.1.2 Aktualizovaný předmět znaleckého posudku

Od doby zpracování původního znaleckého posudku č. 77686/2024 ze dne 2.10. 2024 došlo k některým změnám původně řešených pozemků na základě geometrických plánů pro rozdělení pozemků. Aktuálnímu stavu dle katastru nemovitostí odpovídá následující předmět znaleckého posudku s tím, že změny jsou v označení pozemků a některých dílčích výměrách, původní poloha pozemků a jejich celkový předpokládaný rozsah se nemění

Aktualizovaný předmět: pozemky p.č. 2615/49, p.č. 2615/54, p.č. 2828/203, p.č. 2828/204, p.č. 2861/8 a částí pozemků p.č. 2615/153 (cca 326 m²), p.č. 2615/152 (cca 129 m²), p.č. 2825/11 (cca 674 m²), p.č. 2828/2 (cca 53 845 m²), p.č. 2828/203 (cca 48 295 m²), p.č. 2828/377 (cca 21 264 m²), p.č. 2861/1 (cca 16 760 m²), p.č. 2861/2 (11 396 m²) a části p.č. 2861/3 (cca 342 m²), s uvedením jednotkové ceny obvyklé, vše v k.ú. Černovice. Předmětné části pozemků se nachází v lokalitě označené „D“.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účel znaleckého posudku, který vyplývá přímo z textu zadání dle objednávky, je připravovaný prodej pozemků v rámci koncesního řízení.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM, KTERÉ MOHOU MÍT VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěrů předkládaného znaleckého posudku.

Z pozice zpracovatele posudku je však nezbytné k tomuto pro nespornost doplnit, že zadavatelem bylo zadání posudku specifikováno podmíněně, tj. cenu obvyklou je požadováno stanovit jako kdyby v lokalitě Černovická pískovna již bylo zrealizováno nové napojení Černovické terasy na dálnici D1. Více k tomuto v dalších částech předkládaného posudku.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zpracovatel posudku při výběru zdrojů dat vycházel ze standardního rozsahu vstupních dat, které doporučují v odvětví používané předpisy a odborná literatura (viz stručný přehled na konci posudku). Jedná se především o:

- základní údaje poskytnuté zadavatelem v rámci zadání/objednání posudku;
- poznatky zjištěné v rámci místního šetření, při kterém byla provedena prohlídka předmětu ohodnocení na místě samém;
- katastr nemovitostí (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>), včetně šetření v aplikacích ČÚZK s dostupnými cenovými údaji (katastrální mapa s vyznačením nemovitostí s cenovými údaji, dálkově přístupná sbírka listin katastru nemovitostí);
- Územní plán města Brna (zdroj: <https://upmb.brno.cz/uzemni-plan-mesta-brna/vydany/>)
- komerční analýzy a zprávy z veřejných zdrojů, které se věnují trhu s nemovitostmi, zejména v tomto případě tzv. ČSOB Index bydlení (<https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ260521>).

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle platné právní úpravy a obecně uznávaných metodických přístupů, resp. dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, včetně využití vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb., s účinností od 1.1.2026.

Příslušené zdroje dat pro zpracování předkládaného znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na předmět ocenění a účel zpracování předkládaného posudku dle zadání znaleckého úkolu, přičemž tato příslušná data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou v patřičném členění uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady dodané zadavatelem:

- Objednávka č. 9632600080 ze dne 13.5.2026, objednatel: Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
- Soubor pdf - Celková situace s označením lokalit, obsahující mapu s titulkem ČT II - Černovická Pískovna, vyhotovil Magistrát města Brna, Majetkový odbor
- Pachtovní smlouva mezi statutárním městem Brnem, městskou částí Brno - Černovice (propachtovatel) a Pískovnou Černovice, spol. s r.o. (pachtýř), uzavřená dne 21.12.2015
- Soubor pdf – vyjádření OŽP, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, pod č.j. MMB/0259429/2024/JN, dne 31.5.2024
- Soubor pdf – vyjádření OÚPR, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, pod č.j. MMB/0225927/2024/Tem, dne 14.5.2024
- Soubor pdf – vyjádření OSM, obsahující dokument, který vydal Magistrát města Brna, Odbor správy majetku, pod č.j. MMB/0300860/2024, dne 13.6.2024
- Část projektové dokumentace akce „Dopravní obsluha lokality Pískovna, Technická pomoc pro přípravu zadání“, část dokumentace – grafická část, přílohy č. 5 – Komunikační síť - stav, č. 6 – Komunikační síť návrh a č. 7.1 – Situace výhledová dopravní síť

Komentář: Zpracovateli byly poskytnuty výše uvedené podklady v elektronické podobě v rámci zadání původního posudku, kromě aktuální objednávky.

2.2.2 Podklady opatřené znaleckou kanceláří:

- Znalecký posudek číslo položky 077686/2024, ze dne 2.10.2024, vypracovaný znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o., ocenění nemovitých věcí – pozemků nebo jejich částí, a to p.č. 2615/49, p.č. 2615/54, p.č. 2828/204, p.č. 2615/1, p.č. 2615/55, p.č. 2825/6, p.č. 2828/2, p.č. 2828/203, p.č. 2861/1, p.č. 2861/2 a p.č. 2861/3, k.ú. Černovice, obec Brno
- Aktuální informace z katastru nemovitostí včetně náhledu katastrální mapy a ortofoto, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>
- Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001, k.ú. Černovice, prokazující stav ke dni 25.5.2026, vyhotoven dne 25.5.2026
- Informace z Územního plánu města Brna, zdroj: <https://upmb.brno.cz/uzemni-plan-mesta-brna/vydany/>
- Mapová aplikace Voda v Brně (zdroj: <https://gis.brno.cz/mapa/voda-v-brne/>)
- Další internetové zdroje, s využitím zejména: <https://mapy.cz/>, <https://www.czso.cz/>, <https://inem.cz/>, <https://www.sreality.cz/>
- ČSOB Index bydlení, index vývoje cen nemovitostí v České republice, který každé čtvrtletí vyčísľuje ČSOB Hypoteční banka, a.s., zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ260521>
- Kupní smlouvy, jejichž předmětem byly nemovitosti použité pro porovnávací metodu, získané ze sbírky listin (zdroj: <https://www.cuzk.cz/>) dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí:
 - Kupní smlouva ze dne 20.2.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 3570/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 10885/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 11887/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 14.10.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 4168/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 10.2.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 1967/2025-703
 - Kupní smlouva ze dne 26.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 11799/2024-703
 - Kupní smlouva ze dne 11.2.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 4997/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 11.2.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 4996/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 31.7.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 14145/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 11.2.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 2980/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 28.6.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 17656/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.2.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 7989/2024-702
 - Kupní smlouva ze dne 18.6.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 12353/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 13.12.2024, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 608/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 28.1.2026, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 2048/2026-702
 - Kupní smlouva ze dne 5.12.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 1253/2026-702
 - Kupní smlouva ze dne 2.4.2026, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 7330/2026-702
 - Kupní smlouva ze dne 23.10.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 22837/2025-702
 - Kupní smlouva ze dne 12.12.2025, vklad do katastru nemovitostí pod číslem řízení V – 19886/2025-703

Komentář: Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů, resp. z příslušných internetových zdrojů.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu jsou vlastní oceňované nemovité věci. Při provedeném místním šetření byly nemovité věci lokalizovány z dostupných mapových podkladů, znalcem osobně prohlédnuty, byla pro nespornost provedena fotodokumentace a konfrontace s podklady předloženými zadavatelem a informacemi uvedenými v katastru nemovitostí a mapovými podklady, tímto je zaručena věrohodnost. Zjištěné skutečné využití pozemků neodpovídá zcela údajům uvedeným o těchto pozemcích v katastru nemovitostí, pokud jde o jejich druh a účel. Některé pozemky nebo jejich částí vedené v katastru nemovitostí v druhu orná půda mají spíše charakter ostatních ploch se způsobem využití zeleň případně jiná plocha. Naopak části některých pozemků vedených v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha mají spíše charakter orné půdy nebo trvalého travního porostu. Nezbytně je však nutné v tomto smyslu uvést, že na místě samém nebyly jednotlivé pozemky vytyčeny, pro konstatování výše uvedeného je tak vycházeno striktně z mapových podkladů poskytnutých zadavatelem a samozřejmě z mapových podkladů veřejně dostupných na příslušných internetových portálech.

Podklady poskytnuté zadavatelem, na nichž je posudek částečně založen, byly znalecké kanceláři zaslány v elektronické formě jako příloha objednávky původního znaleckého posudku ze dne 15.8.2024. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob, vyjma výše uvedené konfrontace podkladů při místním šetření v rozsahu, kterou je možné znalcem na místě provést. Předpokládá se tak jejich pravost a úplnost. Při místním šetření nebyly znalci předány žádné listiny, přičemž místní šetření bylo provedeno vzhledem k charakteru ohodnocovaných nemovitých věcí bez účasti vlastníka, resp. zadavatele.

Pro potřeby vypracování posudku byly použity také vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (např. ČSOB Hypoteční banka, a.s.).

3 NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

V první fázi byla získána od zadavatele data o předmětu/rozsahu oceňovaného majetku. Na základě těchto dat byla dle příslušných mapových podkladů provedena lokalizace oceňovaných nemovitých věcí (nejprve v rámci přípravy na místní šetření s využitím mapových podkladů dostupných na internetových adresách <https://cuzk.gov.cz/>, <https://mapy.cz/> a <https://www.google.cz/maps> a dále na místě samém s využitím mobilní aplikace „iKatastr“) a byly později vyhledány informace o prodeji obdobných nemovitých věcí v katastrálních územích města Brna a katastrálních územích bezprostředně přilehlých. Podpůrná data zpracovatel čerpal též z veřejných institucí a zároveň bylo využito i některých uzancí a výsledovaných statistických veličin uváděných v dostupné odborné literatuře, člancích a legislativě.

Primární data o hodnocených oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření. Místní šetření pro účely zpracování znaleckého posudku bylo provedeno dne 27.5.2026, a to bez účasti zadavatele znaleckého posudku. Při tomto místním šetření byla provedena prohlídka nemovitých věcí a lokality, byl zjištěn faktický stav, účel užití pozemků a případné příslušenství či trvalé porosty na pozemcích se nacházející a byla pořízena fotodokumentace. Toto bylo také konfrontováno s údaji uvedenými o oceňovaných nemovitých věcech v katastru nemovitostí.

Zadavatelem nebyly předloženy žádné jiné podklady vyjma výše uvedených, přičemž zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, jak je též uvedeno v podkapitole 1.3.

3.1.2 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

Vlastnické a evidenční údaje:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2615/49	10	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/54	42	orná půda		zemědělský půdní fond
2615/152	709	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
2615/153	2283	ostatní plocha	zelen	chráněná ložisková území
2825/11	1185	ostatní plocha	jiná plocha	
2828/2	117597	ostatní plocha	zelen	
2828/203	48295	orná půda		zemědělský půdní fond
2828/204	5605	ostatní plocha	zelen	
2828/377	26400	ostatní plocha	zelen	chráněná ložisková území
2861/1	92121	ostatní plocha	zelen	
2861/2	21923	orná půda		zemědělský půdní fond
2861/3	910	ostatní plocha	zelen	chráněná ložisková území
2861/8	251	orná půda		zemědělský půdní fond



Základní popis:

Předmětem ocenění je celkem 13 parcel nebo jejich částí v k.ú. Černovice, dle zadání o celkové oceňované výměře 158.939 m². (pozn.: celková výměra všech dotčených pozemků, z níž pouze část je předmětem ocenění, činí 316.511 m²). Pozemky nebo jejich části zahrnuté dle podkladů od zadavatele do předmětu ocenění tvoří společně ucelené území přibližně protáhlého lichoběžníkového tvaru, které severovýchodní stranou přiléhá v délce přibližně 600 m k ulici Průmyslová a od této ulice sahá do hloubky přibližně 250 až 400 m.

V současné době se jedná o součást území se zemědělskou půdou a krajinnou zelení jihozápadně od ulice Průmyslová.

Pozemky p.č. 2828/203, p.č. 2861/2 a p.č. 2861/3 jsou spolu s dalšími pozemky předmětem pachtovní smlouvy. Pachtýřem je Pískovna Černovice, spol. s r.o. Pozemky jsou propachtovány za účelem vyvíjení podnikatelské činnosti pachtýře tak, jak je uvedena v obchodním rejstříku a živnostenském rejstříku. Pacht je sjednán na dobu neurčitou s možností ukončení mimo jiné dohodou nebo výpovědí, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet začátkem měsíce následujícího po podání výpovědi kteroukoliv ze smluvních stran.

Jiné pachtovní nebo nájemní smlouvy nebyly zadavatelem v souvislosti se zadáním a řešenými pozemky předloženy.

Charakteristika obce a lokality:

Statutární město Brno s téměř 400 tisíci obyvateli je druhým největším městem v České republice a centrem Jihomoravského kraje. Je sídlem řady významných institucí, centrem vysokého školství, disponuje kompletní nabídkou občanské vybavenosti – zdravotnická, vzdělávací, sportovní a kulturní zařízení a instituce, obchodní a administrativní centra, správní úřady aj., a je významným silničním i železničním dopravním uzlem.

Řešené pozemky leží jihovýchodně od centra města Brna v lokalitě ohraničené na východě až severovýchodě průmyslovou zónou Černovická terasa, respektive ulicí Průmyslová, na jihu krajinnou zelení, za kterou v části následuje skládka stavebního odpadu, na západě krajinnou zelení a na severozápadě Pískovnou Černovice.

Z hlediska samosprávného členění statutárního města Brna spadá území s řešenými pozemky do městské části Brno – Černovice.



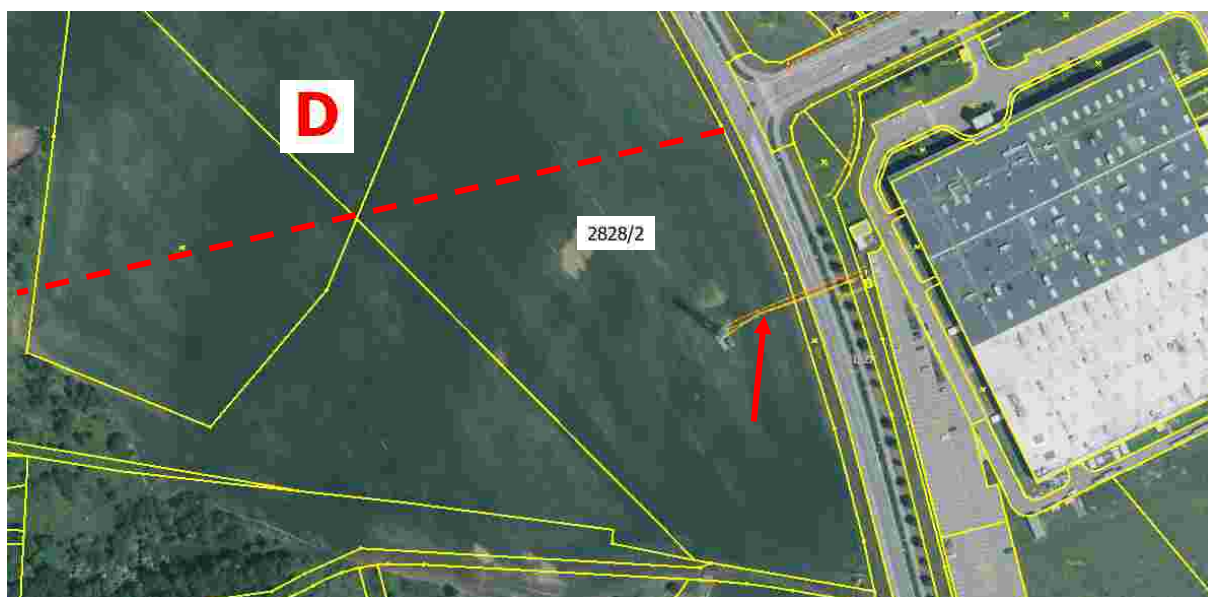
Omezení vlastnických práv evidovaná v KN:

V části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících zápisů“ částečného výpisu z KN pro LV č. 10001, k.ú. Černovice ze dne 25.5.2026 jsou zapsána následující věcná břemena s povinností k pozemku p.č. 2828/2.

- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007
 - Oprávnění pro
 - Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001
 - Povinnost k
 - Parcela: 2828/2
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2008.
 - V-4167/2008-702
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - právo umístění kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007
 - Oprávnění pro
 - CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063
 - Povinnost k
 - Parcela: 2828/2
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.
 - V-14547/2007-702
 - Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.
 - V-15735/2015-702
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
inženýrské sítě - podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP
1947-67/2020
Oprávnění pro
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063
Povinnost k
Parcela: 2828/2
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5620063552 (CETIN: 11010-078778)
ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:00:22. Zápis
proveden dne 07.01.2021.
Přesah: k 17.12.2020 08:00
V-25414/2020-702

Dvěma z věcných břemen jsou dotčeny části pozemku p.č. 2828/2 v jeho jižní části, která není zahrnuta v lokalitě označené „D“.



Jedním věcným břemenem je dle aplikace Nahlížení do KN dotčen pozemek p.č. 2828/2 v celé ploše, respektive není zobrazeno konkrétní vymezení. Ve všech případech se však jedná o běžná věcná břemena zřízená v souvislosti s technickou infrastrukturou, která nemají na hodnotu pozemků prakticky žádný významný vliv.

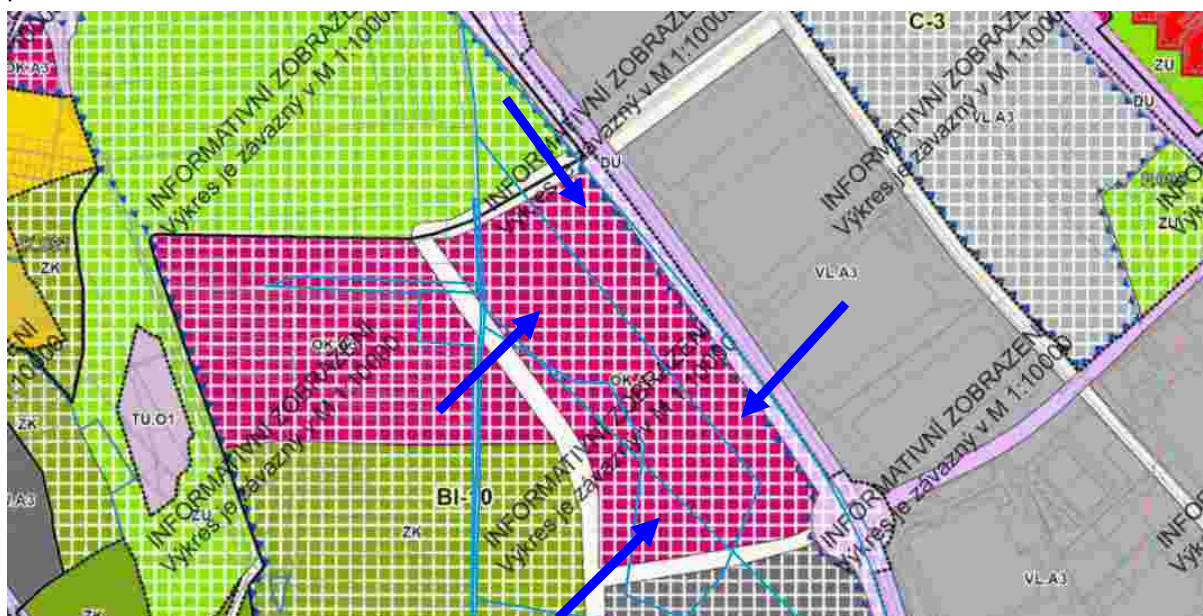
Poznámky a další obdobné údaje evidované v KN:

V části D „Poznámky a další obdobné údaje“ příslušného částečného LV jsou uvedeny, následující zápisy:

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 2828/2
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Černovice IV
Povinnost k
Parcela: 2828/203, Parcela: 2828/377, Parcela: 2861/2, Parcela: 2861/3, Parcela:
2861/8
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Černovice V
Povinnost k
Parcela: 2828/377
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Černovice II
Povinnost k
Parcela: 2615/152, Parcela: 2615/153

Územní plán:

Dle Územního plánu města Brna jsou řešené pozemky součástí zastavitelné plochy, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OK, název RZV – Občanské vybavení komerční, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m. Jedná se o součást rozvojové lokality BI-10 Černovická pískovna.



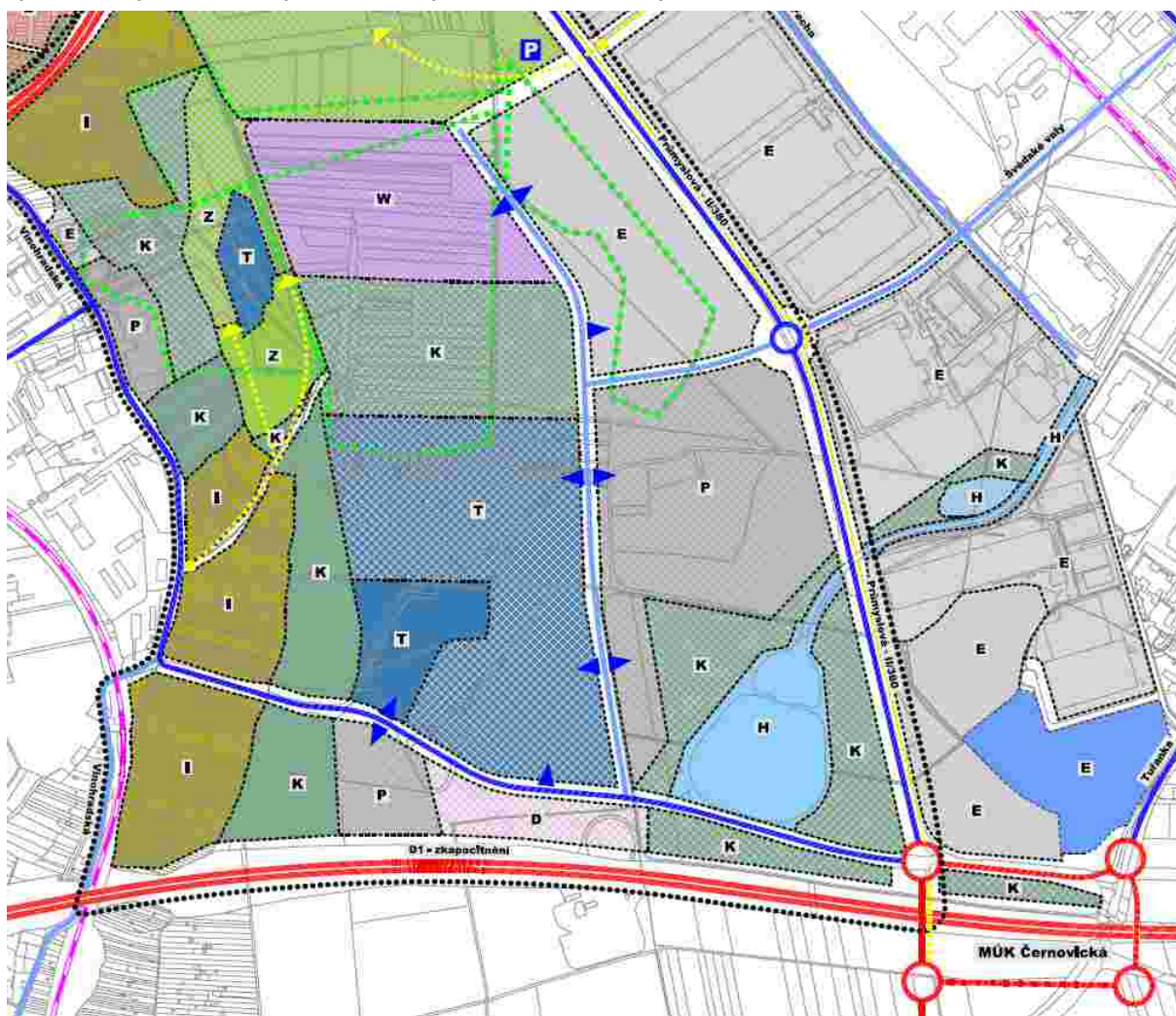
BI-10 Černovická pískovna	
Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj technické infrastruktury, výroby, komerční vybavenosti a dopravy.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	- zachovat pěší prostupnost plochou občanského vybavení komerčního východozápadním směrem - v ploše dopravy všeobecně zachovat zelený pruh pro vedení navržené cyklotrasy Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-37/3 ÚS Prověření zahrádkářské činnosti, Černovická pískovna.
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Podmínkou nové výstavby v území je zřízení vhodných náhradních biotopů v severní části lokality s cílem ochrany místní hodnotné entomofauny a ornitofauny. Areálová a izolační zeleň budou v plochách zastoupeny min 15 % výměry disponibilních pozemků. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
Doprava	Podmínkou nové výstavby (nikoli rekonstrukce stávajících staveb) v této lokalitě je přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky mimoúrovňovou křižovatkou na dálnici D1; toto neplatí pro výstavbu parku v ploše zeleně všeobecné. Výstavba nesmí znemožnit případné vedení nekolejové MHD v trase Kaměnky (lokalita C-8) – stávající podjezd pod Černovickou ulicí na konci ulice Havraní – park (plocha ZU) – komerční zóna (plocha OK.A3) – obslužná komunikace souběžná s Průmyslovou ulicí. V ploše zeleně všeobecné se do doby zrušení provozu pískovny povoluje umísťovat příjezdové komunikace obsluhující pískovnu.
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	---

Přístup a příjezd:

Řešené pozemky nemají nyní samostatně příjezd z veřejné komunikace, ovšem jsou součástí veřejně přístupného území, které navazuje na ulici Průmyslová.

Lokalita s řešenými pozemky je nyní přístupná z centra města po ulici Olomoucká a následně po ulici Těžební a Průmyslová, případně dále po ulici Řípská a z ní vpravo odbočující ulici Švédské valy nebo pak ještě dále po ulici Tuřanka, která rovněž odbočuje vpravo z ulice Řípská a před nadjezdem nad dálnicí D1 pak z ulice Tuřanka vpravo odbočuje ulice Průmyslová. Z dálnice D1 je lokalita v současné době přístupná sjezdem Brno – Slatina a dále po ulici Řípská a pak vlevo odbočujícími ulicemi Tuřanka nebo Švédské valy.

V přípravě je ovšem vybudování přímého napojení průmyslové zóny Černovická terasa na dálnici D1, jak je orientačně znázorněno na následujícím obrázku. S tímto stavem je také ve smyslu zadání v rámci zpracování posudku, resp. stanovení porovnávací hodnoty, uvažováno.



Riziko záplav/povodní:

Dle mapové aplikace Voda v Brně leží oceňované části pozemků mimo záplavová území.

Popis oceňovaného majetku:

P.č.	Druh pozemku/způsob využití	Výměra řešené části (m ²)	Popis pozemku, využití
2615/49	orná půda	10	Pozemky nebo jejich části zahrnuté do předmětu ocenění tvoří společně ucelené území přibližně protáhlého lichoběžníkového tvaru, které severovýchodní stranou přiléhá k ulici Průmyslová v délce přibližně 600 m severně od křižovatky s ulicí Švédské valy a od ulice Průmyslová sahá do hloubky přibližně 250 až 400 m. V současné době se jedná o součást území se zemědělskou půdou a krajinnou zelení jihozápadně od ulice Průmyslová. Souběžně s ulicí Průmyslová ve vzdálenosti přibližně 70 až 100 m se přes pozemky táhne remíz. 
2615/54	orná půda	42	
2828/204	ostatní plocha, zeleň	5 605	
2615/153	ostatní plocha, zeleň	326	
2615/152	orná půda	129	
2825/11	ostatní plocha, jiná plocha	674	
2828/2	ostatní plocha, zeleň	53 845	
2828/203	ostatní plocha, zeleň	48 295	
2828/377	ostatní plocha, zeleň	21 264	
2861/1	ostatní plocha, zeleň	16 760	
2861/2	ostatní plocha, zeleň	11 396	
2861/8	orná půda	251	
2861/3	ostatní plocha, zeleň	342	
CELKEM		158 939	

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovitých věcí byla stanovena dále uvedená základní, resp. prvotní kritéria porovnatelných nemovitých věcí, přičemž ve všech případech se jedná o kritéria odpovídající porovnatelným pozemkům – nezastavěné pozemky, ovšem dle územního plánu alespoň z převážné části zastavitelné.

Kritéria	Popis
<i>Pramen ceny</i>	Pouze skutečně realizované prodeje
<i>Časové hledisko/datum prodeje</i>	Prodeje uskutečněné v letech 2024, 2025, 2026
<i>Poloha/lokalita</i>	Katastrální území města Brna a bezprostředně přiléhající
<i>Možnost faktického využití a dle ÚP</i>	Pozemky dle ÚP převážně zastavitelné s funkcí převážně ploch pro občanské vybavení komerční či veřejné nebo ploch výrobních, skladovacích a smíšených

3.1.4 Výčet srovnatelných nemovitostí

Výběr základních kritérií nemovitých věcí byl provedený výše v předešlé kapitole 3.1.3, přičemž na základě vyhodnocení kritérií je možno konstatovat, že byla nalezena v katastru nemovitostí celá řada realizovaných transakcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující nemovité věci:

Porovnávaná nemovitost č. 1	Pozemky p.č. 406/50, p.č. 406/52 a p.č. 406/54 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 2	Pozemky p.č. 4611/3, p.č. 4611/28, p.č. 4611/31, p.č. 4611/32, p.č. 4611/42, p.č. 4611/43 Katastrální území/obec: Královo Pole/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 3	Pozemek p.č. 2831/8 Katastrální území/obec: Černovice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 4	Pozemek p.č. 739/81 Katastrální území/obec: Moravany u Brna/Moravany
Porovnávaná nemovitost č. 5	Pozemky p.č. 1293/20, p.č. 1293/21, p.č. 1293/22, p.č. 1293/23, p.č. 1293/24 a p.č. 1293/25 Katastrální území/obec: Troubsko/Troubsko
Porovnávaná nemovitost č. 6	Pozemek p.č. 892/1 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 7	Pozemek p.č. 2450/253 Katastrální území/obec: Bosonohy/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 8	Pozemky p.č. 1112/93 a p.č. 1112/126 Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 9	Pozemek p.č. 1197/14 Katastrální území/obec: Bohunice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 10	Pozemek p.č. 839/33 Katastrální území/obec: Medlánky/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 11	Pozemky p.č. 539/47 a p.č. 542/1 Katastrální území/obec: Přížřenice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 12	Pozemek p.č. 536/12 Katastrální území/obec: Komárov/Brno

Porovnávaná nemovitost č. 13	Pozemek p.č. 422/18 Katastrální území/obec: Dolní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 14	Pozemky p.č. 3877 a p.č. 3878 Katastrální území/obec: Tuřany/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 15	Pozemek p.č. 2450/316 Katastrální území/obec: Bosonohy/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 16	Pozemky p.č. 875/11, p.č. 875/13, p.č. 872/14, p.č. 875/64, p.č. 875/65 a p.č. 875/66, Katastrální území/obec: Horní Heršpice/Brno
Porovnávaná nemovitost č. 17	Pozemky p.č. 1952/8, p.č. 1952/9, p.č. 1952/10, p.č. 1952/11, p.č. 1952/12, p.č. 1952/20, p.č. 1952/21, p.č. 1952/22, p.č. 1952/23, p.č. 1952/24, p.č. 1952/30, p.č. 1952/33, p.č. 1952/87, p.č. 1952/88, p.č. 1952/89, p.č. 1952/129, p.č. 1952/131, p.č. 1952/132 a p.č. 1952/133 Katastrální území/obec: Modřice/Modřice

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Zpracovatel nejprve provedl přepis dat z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) a popisných údajů o oceňovaných nemovitých věcech do textového procesoru Word, ve kterém je celý posudek zpracován. Dalšími daty je pořízená fotodokumentace. Vlastní výpočtová fáze při aplikaci porovnávací metody (jako v tomto případě jediné dílčí ohodnocovací metody) byla provedena s využitím oceňovacího programu NEMExpress, a to na základě vícekritériální analýzy (úpravnými koeficienty byly, pokud možno, zohledněny rozdíly v jednotlivých charakteristikách nemovitosti oceňované a nemovitostí srovnávacích), které předcházelo vytvoření množiny nemovitých věcí (s uvedením parametrů specifikovaných v dalších částech posudku, jako je dosažená cena, lokalita umístění a další) použitých pro následné porovnání.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Jednotlivá data získaná o souboru nemovitých věcí použitých pro porovnání, byla pro přehlednost zpracována v následující části. Pro dostatečnou ilustraci uvedeného popisu, který obsahuje zároveň i údaj o realizované ceně jednotlivých srovnávacích nemovitostí, jsou uvedeny též výřezy z katastrální mapy na podkladu ortofoto a výřezy z územních plánů.

Pokud jde o informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí, v tomto smyslu lze odkázat na kapitulu 3.1.2, kde jsou dostatečným způsobem všechny potřebné údaje uvedeny.

Srovnávací nemovitost č. 1:

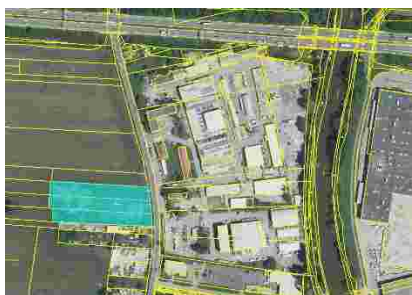
Pozemky p.č. 406/50 (orná půda) o výměře 2.810 m², p.č. 406/52 (orná půda) o výměře 2.790 m² a p.č. 406/54 (orná půda) o výměře 2.670 m² v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Celková výměra činí 8.270 m². Pozemky jsou situovány v okrajové části Brna, přímo navazují na ulici Havránkova, naproti komerčnímu (skladově výrobnímu) areálu.

K pozemkům se vztahuje platné stavební povolení na výstavbu skladovací haly s příslušenstvím. Práva a povinnosti ze stavebního povolení i vlastnické právo k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení byly součástí převodu společně s pozemky a nový vlastník pozemků se stal stavebníkem.

Územní plán – největší část (přibližně 66%) leží v zastavitelné ploše, název RZV výroba lehká, kód plochy VL, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m, část (přibližně 28%) leží v zastavitelné ploše, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU a malá část (přibližně 6%) leží v ploše zastavitelné, název RZV výroba všeobecná, kód plochy VU, struktura areálová, výšková úroveň 6-16 m.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou a právnickou osobou na základě kupní smlouvy uzavřené dne 20.2.2024 za kupní cenu ve výši 42.405.000,- Kč, tj. 5.127,60 Kč/m². DPH není ve smlouvě řešeno.

Zdroj: kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 3570/2024–702



Srovnávací nemovitost č. 2:

První skupina pozemků, a to p.č. 4611/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 2.006 m², p.č. 4611/28 (orná půda) o výměře 1.475 m², p.č. 4611/31 (orná půda) o výměře 4.964 m² a p.č. 4611/32 (orná půda) o výměře 1.100 m², k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 9.545 m².

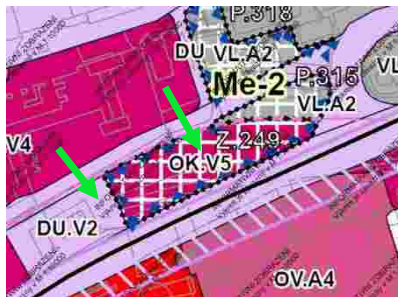
Druhá skupina pozemků, a to p.č. 4611/42 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 141 m² a p.č. 4611/43 (orná půda) o výměře 3.423 m², k.ú. Královo Pole, obec Brno o celkové výměře 3.564 m².

Pozemky na sebe navazují a ze severu přiléhají k ulici Hradecká s vícepruhovou komunikací, přičemž leží mezi čerpací stanicí pohonných hmot a mimoúrovňovou křižovatkou s ulicí Palackého třída. Severně od pozemků se nachází smíšená komerční zástavba a za ní pak leží tramvajová vozovna.

Územní plán – převážně plocha zastavitelná, název RZV občanské vybavení komerční, kód plochy OK, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 12-28 m, pozemek p.č. 4611/3 je součástí plochy stabilizované, název RZV doprava všeobecná, kód plochy DU, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Skupiny pozemků byly převedeny dvěma kupními smlouvami jedním prodávajícím na dva vlastnický spojené subjekty uzavřenými dne 5.6.2024, a to první skupina za kupní cenu ve výši 54.435.200,- Kč, tj. 5.703 Kč/m² plochy pozemku a druhá skupina za kupní cenu ve výši 20.314.800,- Kč, tj. 5.700 Kč/m² plochy pozemku. Kupní ceny jsou uvedeny bez DPH. Součtu kupních cena a součtu výměr odpovídá jednotková cena přibližně 5.702 Kč/m².

Zdroj: kupní smlouvy, sbírka listin KN, řízení V – 10885/2024-702 a řízení V – 10887/2024-702



Srovnávací nemovitost č. 3:

Pozemek p.č. 2831/8 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 2.054 m² v k.ú. Černovice.

Pozemek má přibližně obdélníkový tvar o délce přibližně 50 m a šířce přibližně 40 m. Leží v lokalitě mezi ulicemi Olomoucká, Těžební a Vlastimila Pecha, za areálem Zdravotnické záchranné služby Jihomoravského kraje. Pozemek byl součástí veřejného prostranství, povrch převážně zatravněný s vzrostlými stromy. Na pozemku se nacházela prefabrikovaná garáž neevidovaná v katastru nemovitostí.

Územní plán – stabilizovaná plocha, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OV, název RZV Občanské vybavení veřejné, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Převod pozemku mezi statutárním městem Brnem jako prodávajícím a Jihomoravským krajem jako kupujícím byl realizován kupní smlouvou uzavřenou dne 14.10.2024 za kupní cenu ve výši 16.832.650,60 Kč, tj. 8.195,06 Kč/m² plochy pozemku. Ve smlouvě je uvedeno, že prodej předmětu koupě není předmětem daně z přidané hodnoty, neboť prodávající nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

Zdroj: kupní smlouva z registru smluv, řízení v KN V – 4168/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 4:

Pozemek p.č. 739/81 (dle KN orná půda, o výměře 1.026 m²), k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany. Pozemek se nachází u severovýchodního okraje katastrálního území Moravany a Brna, poblíž hranice s městem Brnem. Pozemek je součástí menší průmyslové lokality, oddělené od ostatní zástavby zemědělskou půdou.

Územní plán: součást návrhové plochy pro průmyslovou výrobu a skladování.

Prodej byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou uzavřenou dne 10.2.2025 za částku 5.600.000,- Kč, tj. 5.458,- Kč/m².

Zdroj: Údaje o dosažených cenách podle řízení, vkladové řízení V – 1967/2025-703



Srovnávací nemovitost č. 5:

Soubor šesti pozemků, a to p.č. 1293/20 (dle KN orná půda, o výměře 962 m²), p.č. 1293/21 (dle KN orná půda, o výměře 778 m²), p.č. 1293/22 (dle KN orná půda, o výměře 698 m²), p.č. 1293/23 (dle KN orná půda, o výměře 708 m²), p.č. 1293/24 (dle KN orná půda, o výměře 598 m²), p.č. 1293/25 (dle KN orná půda, o výměře 559 m²), k.ú. Troubsko, obec Troubsko. Celková výměra pozemků činí 4.303 m².

Pozemky společně tvoří lichoběžníkový útvar a jsou součástí zemědělsky využívané plochy po pravé straně ulice Jihlavská ve směru z Troubska do Popůvek.

Územní plán: pozemky leží v zastavitelné ploše změn, s tím, že převažující část spadá do plochy vymezené pro výrobu a skladování, konkrétně pro výrobu drobnou a služby (VD), menší část spadá do plochy vymezené pro občanské vybavení, konkrétně pro občanské vybavení – sport (OS).

Prodej byl realizován mezi právnickou osobou (jako prodávající) a fyzickými osobami (jako kupujícími) kupní smlouvou ze dne 26.6.2024 za částku 6 802 500 Kč, tedy za 1 581 Kč/m².

Zdroj informací: Údaje o dosažených cenách podle řízení, vkladové řízení V – 11799/2024-703



Srovnávací nemovitost č. 6:

Pozemek p.č. 892/1 (dle KN zahrada, o výměře 8 383 m²), k.ú. Horní Heršpice, obec Brno.

Pozemek se nachází v lokalitě při ulici Kaštanová a jedná se o pozemek převážně s neudržovanou zelení nebo navážkou zeminy a severní částí zasahující do firemního areálu.

Územní plán: pozemek leží převážně v zastavitelné ploše pro lehkou výrobu s výškovou úrovní zástavby 6-16 m, přes menší severní část přechází zastavitelná plocha pro dopravu všeobecnou, tedy určená pro komunikaci.

Prodej pozemku byl realizován mezi fyzickou osobou (jako prodávající) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 11.2.2025 za částku 10 478 750 Kč, tedy za 1 250 Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 11.2.2025, vkladové řízení V – 4996/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 7:

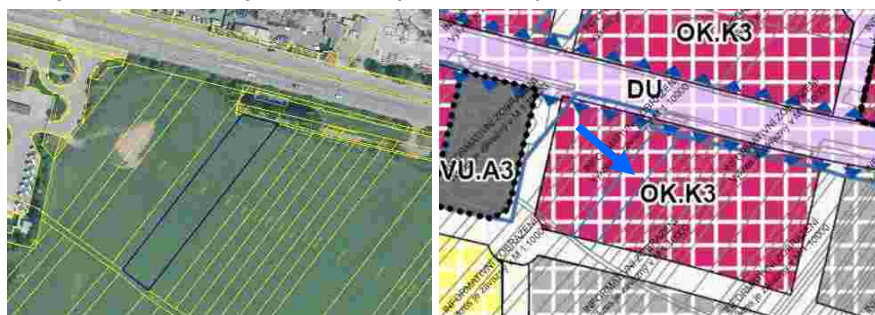
Pozemek p.č. 2450/253 (dle KN orná půda, o výměře 2 718 m²), k.ú. Bosonohy, obec Brno.

Jedná se o protáhlý pozemek o délce přibližně 130 m a šířce přibližně 20 m, který leží v zemědělsky obdělávaném lánu po levé straně ulice Jihlavská ve směru z Nového a Starého Lískovce do Bosonoh v místě asi 100 m před areálem betonárny. Pozemek nemá samostatný příjezd z komunikace.

Územní plán: převážná část pozemku leží v zastavitelné ploše, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OK, název RZV občanské vybavení komerční, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 6-16 m, malá část na jižním okraji zasahuje do plochy zastavitelné, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) PU, název RZV veřejná prostranství všeobecná.

Prodej pozemku byl realizován mezi fyzickými osobami (jako prodávajícími) a právnickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 31.7.2024 za částku 6 000 000 Kč, tedy za 2 208 Kč/m².

Zdroj informací: Údaje o dosažených cenách podle řízení, vkladové řízení V-14145/2024-702.



Srovnávací nemovitost č. 8:

Pozemky p.č. 1112/93 (dle KN orná půda, o výměře 6 510 m²) a p.č. 1112/126 (dle KN orná půda, o výměře 5 431 m²), k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Výměra pozemků celkem 11.941 m².

Pozemky se nacházejí v lokalitě mezi dálnicí D1 a ulicí K terminálu, přičemž západní stranou přiléhají k terminálu kontejnerové přepravy. Jedná se o pozemky, které zatím sloužily jako zemědělské.

Územní plán: pozemek leží v zastavitelné ploše pro lehkou výrobu s výškovou úrovní zástavby 3-10 m.

Pozemky byly prodány včetně pravomocného stavebního povolení na obslužnou komunikaci a pravomocného vodoprávního rozhodnutí na veřejný vodovod. Dále bylo součástí prodeje připojení na splaškovou kanalizaci, které je řešeno do areálu Terminálu Brno přípojkou DN 300 pod zpevněnými plochami areálu, přičemž právo umístění je řešeno věčným břemenem. Přípojka kanalizace je zakončená

šachtou, do které bude připojena nová areálová kanalizace. A dále bylo pro pozemky zajištěno připojení rozvodu VN v již vybudované kioskové trafostanici.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickými osobami (jako prodávajícími) a právnickou osobami (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 11.2.2025 za částku 72 487 602 Kč, tedy přibližně za 6 070 Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 11.2.2025, vkladové řízení V – 2980/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 9:

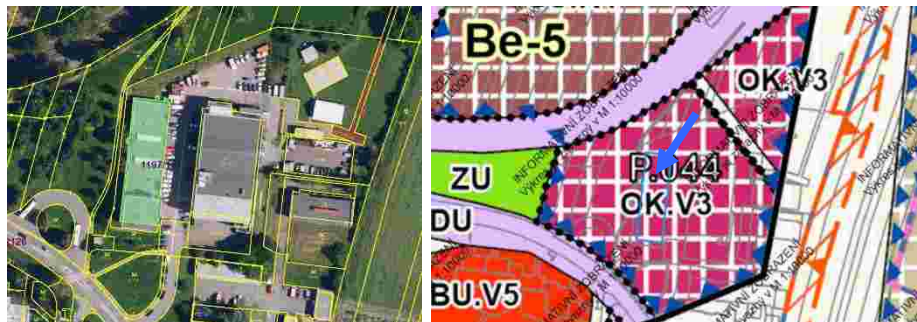
Pozemek p.č. 1197/14 (dle KN zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 255 m²), k.ú. Bohunice, obec Brno.

Na pozemku se nachází komerční objekt č.p. 752 při ulici Ukrajinská, který byl jiného vlastníka a prodejem došlo ke sjednocení vlastnictví.

Územní plán: plocha přestavby, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OK, název RZV Občanské vybavení komerční, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Prodej pozemku Českou republikou – ÚZSVM vlastníku stavby na pozemku DRUŽBĚ, stavebnímu bytovému družstvu byl realizován na základě kupní smlouvy uzavřené dne 28.6.2024 za kupní cenu ve výši 7.665.000 Kč, tj. 6.107,57 Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 17656/2024–702



Srovnávací nemovitost č. 10:

Pozemek p.č. 839/33 (dle KN orná půda, o výměře 3 525 m²), k.ú. Medlánky, obec Brno.

Jedná se o lokalitu při ulici Purkyňova, západně od tramvajové smyčky. Jedná se o volnou plochu mezi novou zástavbou, převážně zatravněnou a částečně s trvalými porosty.

Územní plán: plocha zastavitelná, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OK, název RZV Občanské vybavení komerční, struktura zástavby volná, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Prodej pozemku mezi fyzickými osobami a právnickou osobou byl realizován na základě kupní smlouvy uzavřené dne 5.2.2024 za kupní cenu ve výši 37.012.500 Kč, tj. 10.500,- Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 7989/2024–702



Srovnávací nemovitost č. 11:

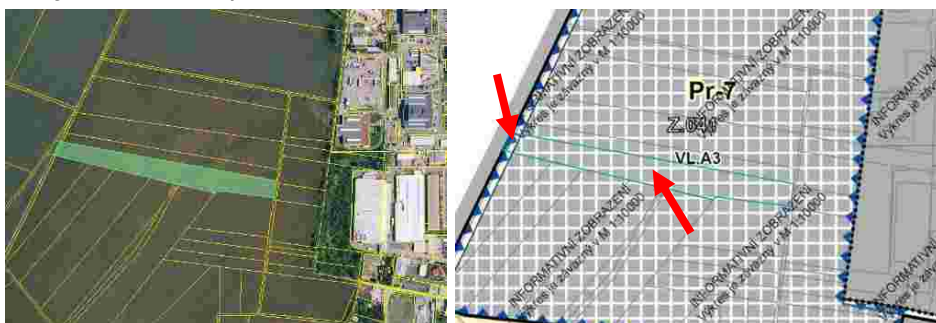
Pozemky p.č. 539/47 (dle KN orná půda, o výměře 14 064 m²) a p.č. 542/1 (dle KN ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 133 m²), k.ú. Přízřenice, obec Brno. Celková výměra činí 14.197 m².

Pozemky se nacházejí v lokalitě při ulici Moravanská za stávající průmyslovou zónou podél ulice Vídeňská.

Územní plán: pozemek p.č. 539/47 leží převážně v zastavitelné ploše pro lehkou výrobu s výškovou úrovní zástavby 6-16 m, západní okraj pozemku p.č. 539/47 a pozemek p.č. 542/1 leží v zastavitelné ploše pro veřejná prostranství všeobecná.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickými osobami (jako prodávajícími) a fyzickou osobou (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 18.6.2025 za částku 21 700 000 Kč, tedy přibližně za 1 528 Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 18.6.2025, vkladové řízení V – 12353/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 12:

Pozemek p.č. 536/12 (dle KN orná půda, o výměře 2 783 m²), k.ú. Komárov, obec Brno.

Jedná se o zatím zemědělsky užívanou lokalitu za zástavbou při ulici Hněvkovského, v části mezi ulicemi K Povodí a Sokolova a řekou Svitavou.

Územní plán: plocha zastavitelná, větší část kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) OK, název RZV Občanské vybavení komerční, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m, menší část kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) ZK, název RZV zeleň krajinná

Prodej pozemku mezi fyzickou osobou a právnickou osobou byl realizován na základě kupní smlouvy uzavřené dne 13.12.2024 za kupní cenu ve výši 3.478.750 Kč, tj. 1.250,- Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze sbírky listin KN, vkladové řízení KN: V – 608/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 13:

Pozemek p.č. 422/18 (dle KN orná půda, o výměře 3 713 m²), k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno.

Pozemky se nacházejí v lokalitě mezi ulicí Vídeňská a železniční tratí z Brna na Břeclav, jižně od dálnice D1, od které se okraj pozemku nachází přibližně 90 m. Jedná se o pozemek, který zatím sloužil jako zemědělský v rámci většího lánu.

Územní plán: pozemek leží v zastavitelné ploše, kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): VU, název RZV: Výroba všeobecná, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3-10 m.

Prodej pozemku byl realizován mezi právnickými osobami kupní smlouvou ze dne 28.1.2026 za částku 27 166 145,60 Kč vč. DPH, tj. 22 451 360 Kč bez DPH, tedy přibližně za 6 047 Kč/m² bez DPH.

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 28.1.2026, vkladové řízení V – 2048/2026-702



Srovnávací nemovitost č. 14:

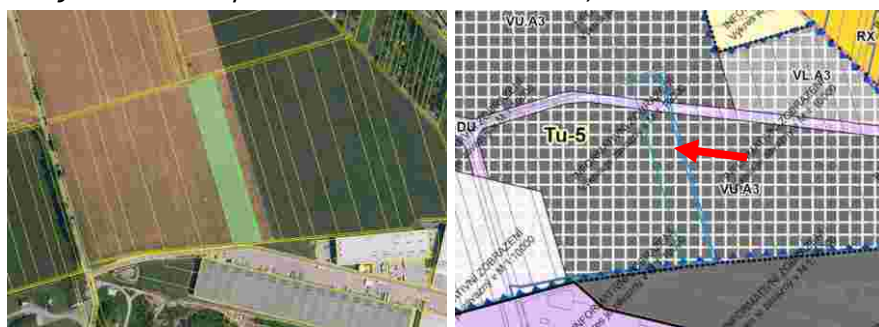
Pozemky p.č. 3877 (dle KN orná půda, o výměře 15 800 m²) a p.č. 3878 (dle KN orná půda, o výměře 1 614 m²), k.ú. Tuřany, obec Brno. Celková výměra pozemků činí 17 414 m².

Pozemky se nacházejí v lokalitě mezi dálnicí D1 a letištěm Brno- Tuřany. Jedná se o pozemky, který zatím sloužily jako zemědělské v rámci většího lánu a byly zatíženy pachtem na dobu určitou do 30.9.2033.

Územní plán: pozemky leží v zastavitelné ploše, převážně se jedná o plochy, které mají kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): VU, název RZV: Výroba všeobecná, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m, dále pozemky přetíná plocha, která má kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): DU, název RZV: Doprava všeobecná.

Prodej pozemků byl realizován mezi právnickými osobami kupní smlouvou ze dne 5.12.2025 za částku 33 086 600 Kč bez případné DPH, tedy za 1 900 Kč/m² bez DPH.

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 5.12.2025, vkladové řízení V – 1253/2026-702



Srovnávací nemovitost č. 15:

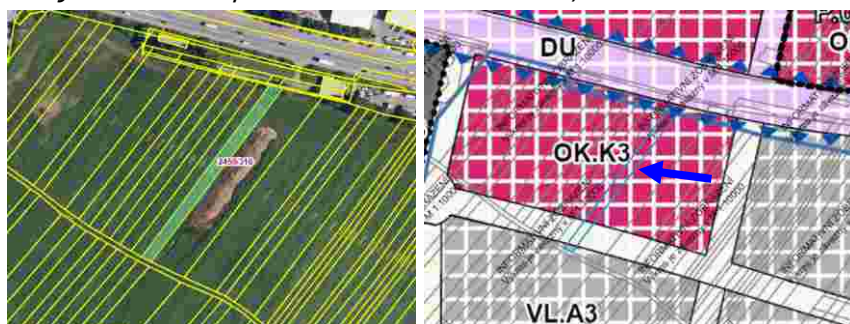
Pozemek p.č. 2450/316 (dle KN orná půda, o výměře 1 286 m²), k.ú. Bosonohy, obec Brno.

Jedná se o protáhlý pozemek o délce přibližně 150 m a šířce přibližně 8 m, který leží v zemědělsky obdělávaném lánu po levé straně ulice Jihlavská ve směru z Nového a Starého Lískovce do Bosonoh v místě asi 200 m před areálem betonárny. Pozemek nemá samostatný příjezd z komunikace.

Územní plán: pozemek leží v zastavitelných plochách, převážná část má kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): OK, název RZV: Občanské vybavení komerční, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 6-16 m, menší část má kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): PU, název RZV: Veřejná prostranství všeobecná, jižní okrajová část zasahuje do plochy, která má kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): VL, název RZV: Výroba lehká, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 6-16 m.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickou osobou jako prodávající a právnickou osobou jako kupující kupní smlouvou ze dne 2.4.2026 za částku 5 144 000 Kč, tedy za 4 000 Kč/m². DPH nebylo ve smlouvě řešeno.

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 2.4.2026, vkladové řízení V – 7330/2026-702



Srovnávací nemovitost č. 16:

Pozemky p.č. 875/11 (dle KN orná půda, o výměře 3 412 m²), p.č. 875/13 (dle KN orná půda, o výměře 210 m²), p.č. 872/14 (dle KN ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 216 m²), p.č. 875/64 (dle KN orná půda, o výměře 662 m²), p.č. 875/65 (dle KN orná půda, o výměře 402 m²) a p.č. 875/66 (dle KN orná půda, o výměře 123 m²), k.ú. Horní Heršpice, obec Brno. Výměra pozemků celkem 5 025 m². V případě pozemků p.č. 875/65 a p.č. 875/66 byly předmětem prodeje pouze spoluvlastnické podíly o velikosti id. 1/2. Celková převedená výměra pozemků tak činí 4 762,5 m².

Pozemky se nacházejí v lokalitě jižně od ulice Sokolova mezi zástavbou podél ulice Kšírova a řekou Svratkou. Pozemky byly porostlé neudržovanou zelení.

Územní plán: pozemky leží převážně v zastavitelné ploše pro lehkou výrobu s výškovou úrovní zástavby 3-10 m, struktura zástavby areálová, menší část leží v zastavitelné ploše pro dopravu všeobecnou.

Prodej pozemků byl realizován mezi fyzickými osobami (jako prodávajícími) a právnickou osobami (jako kupující) kupní smlouvou ze dne 23.10.2025 za částku 35 718 750 Kč, tedy za 7 500 Kč/m².

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 23.10.2025, vkladové řízení V – 22837/2025-702



Srovnávací nemovitost č. 17:

Pozemky p.č. 1952/8 (dle KN orná půda, o výměře 6 901 m²), p.č. 1952/9 (dle KN orná půda, o výměře 13 969 m²), p.č. 1952/10 (dle KN orná půda, o výměře 13 963 m²), p.č. 1952/11 (dle KN orná půda, o výměře 13 963 m²), p.č. 1952/12 (dle KN orná půda, o výměře 14 049 m²), p.č. 1952/20 (dle KN orná půda, o výměře 1 164 m²), p.č. 1952/21 (dle KN orná půda, o výměře 2 622 m²), p.č. 1952/22 (dle KN orná půda, o výměře 3 639 m²), p.č. 1952/23 (dle KN orná půda, o výměře 4 790 m²), p.č. 1952/24 (dle KN orná půda, o výměře 5 859 m²), p.č. 1952/30 (dle KN orná půda, o výměře 673 m²), p.č. 1952/33 (dle KN orná půda, o výměře 4 m²), p.č. 1952/87 (dle KN orná půda, o výměře 1 770 m²), p.č. 1952/88 (dle KN orná půda, o výměře 1 141 m²), p.č. 1952/89 (dle KN orná půda, o výměře 181 m²), p.č. 1952/129 (dle KN orná půda, o výměře 75 m²), p.č. 1952/131 (dle KN orná půda, o výměře 1 372 m²), p.č. 1952/132 (dle KN orná půda, o výměře 580 m²) a p.č. 1952/133 (dle KN orná půda, o výměře 3 336 m²), k.ú. Modřice, obec Modřice

Celková výměra pozemků činí 90 057 m².

Pozemky se nacházejí v komerční zóně u dálnice D1, a to po její levé straně ve směru od Brna naproti nákupnímu a zábavnímu centru Olympia Brno. Největší část plochy pozemků byla zemědělsky obdělávaná, na části plochy pozemků se nacházela deponie zeminy a na malých částech se nacházely účelové komunikace.

Územní plán: pozemky leží převážně v ploše změn pro občanské vybavení komerční, východní okrajové části zasahují do plochy změn vymezené jako plocha silniční dopravy a západní okrajové části zasahují do koridoru silniční dopravy, označení ZÚR.

Prodej pozemků byl realizován mezi právníky osobami kupní smlouvou ze dne 12.12.2025 za částku 465 500 000 Kč bez DPH, tedy za 5 169 Kč/m² bez DPH.

Zdroj informací: Kupní smlouva ze dne 12.12.2025, vkladové řízení V – 19886/2025-703



4 POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V této části bude nejprve uvedena metoda, resp. postup pro následné analyzování dat, včetně definičního vymezení v posudku používaného pojmu „obvyklá cena“.

Předmětem předkládaného znaleckého posudku je ohodnocení nemovitých věcí postavené na tržní bázi, jehož výsledkem je stanovení obvyklé ceny pro potřeby přípravy majetkové dispozice s těmito nemovitými věcmi.

S ohledem na výše uvedené je zvolen i příslušný oceňovací přístup, a to v návaznosti na platnou legislativu České republiky (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění).

Jednotlivé zdroje dat a podklady pro zpracování posudku jsou uvedeny v části 2 předkládaného posudku. Použité předpisy a literatura pak na konci posudku.

Legislativní definice konkrétně pojmu obvyklá cena, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona zní:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., s účinností od 1.1.2026:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

Vzhledem k hledané ceně obvyklé a účelu zpracování znaleckého posudku je s odkazem na příslušné definiční vymezení dle §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., resp. §1a, odst. (1) prováděcí vyhlášky jako jediná možná použitelná metoda porovnávací.

Konkrétní aplikace/použití zvolené dílčí oceňovací metody je obsažena v rámci kapitoly 4.2 Výsledky analýzy dat, nicméně v následující subkapitole je nejprve uveden alespoň stručný popis porovnávací metody.

4.1.1 Metoda porovnávací

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (staveb a pozemků), která je vhodným nástrojem oceňování v případě, kdy existuje dostatečné množství obdobných nemovitostí, je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (nejlépe do jednoho roku, při delších časových intervalech by bylo vhodné doplnit úvahu o vývoji či stagnaci trhu) realizovány na relevantním trhu a jsou známy. Využitelné jsou někdy i nabídky realitního trhu (a to pouze v případě stanovení tržní hodnoty, nikoliv ceny obvyklé), s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. Porovnání by mělo být ideálně provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, velikost pozemku atd.), vlivu lokality, tak současného standardu vybavení, funkčnosti pro dané využití, tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 až 6 měsíců.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny nebo tržní hodnoty.

Nemovitost je charakterizována zejména:

a) technickými parametry, když nejtransparentnějšími jsou např.:

- Obestavěný prostor
- Zastavěná plocha
- Užitná/podlahová plocha
- Počet podlaží
- Poloha v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Fyzické opotřebení
- Funkční a ekonomická zastaralost
- Ekologické zatížení
- Věcné břemeno, jiné omezení vlastnictví apod.

b) ekonomickými parametry, např.:

- pronajímatelnost (% využitelnosti pronajímatelných ploch)
- dosažitelná hladina tržního nájemného
- doba udržitelnosti tržního nájemného
- potřebná výše obhospodařovacích nákladů
- případné zprovoznující náklady

c) společenskými a místními vlivy, např.:

- vliv nabídky a poptávky
- situování v regionu
- situování v lokalitě
- ekonomické situace (koupěschopnost obyvatelstva) potenciálních investorů
- Metoda porovnávací u nemovitých věcí potažmo u pozemků musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat a pokud možno realizovaných cenách v posledním období.

V tomto případě bude porovnání provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí uvedených ve výčtu srovnávacích nemovitostí, který je uvedený v kapitole 3.1.4. Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu zejména v nedávné minulosti realizovány.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekriteriální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny následující parametry/kritéria: velikost pozemku, poloha pozemku, dopravní dostupnost, možnost zastavění, intenzita využití pozemku, vybavenost pozemku, úvaha zpracovatele ocenění.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1 Metoda porovnávací, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. zadavatelem specifikované části stávajících pozemků, jejichž celková výměra dle zadání činí 158.939 m². **V souladu s původním zadáním je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**

Jako srovnávací byly vybrány takové nemovitosti, které umožní odvodit ukazatel obvyklé ceny v jednotkovém vyjádření.

Základní jednotkou pro porovnání je m² plochy pozemků. Sjednané ceny vztažené na m² plochy pozemků jsou uvedeny výše u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, přičemž tyto jednotkové ceny se pohybují u použitých srovnávacích nemovitostí v širokém rozpětí od 1.250,- Kč/m² do 10.500,- Kč/m². Ve všech případech srovnávacích nemovitostí, pokud bylo ke kupní ceně připočítáváno DPH, jsou uvedeny ceny bez DPH. Ve většině případů srovnávacích nemovitostí ovšem nebylo v kupní smlouvě ke kupní ceně pozemků dále připočítáváno DPH.

Vzhledem k tomu, že pro srovnání jsou vybrány pozemky obchodované v minulosti od února 2024 do dubna 2026, bude zohledněn vývoj cen pozemků v čase.

Vývoj cen přímo pozemků pro komerční využití není v dostupných zdrojích dat pro potřebné časové období statisticky zpracován. Pokud jde o pozemky pro výstavbu rezidenčních objektů došlo dle ČSOB Indexu bydlení za rok 2024 k růstu jejich ceny o 4,8%, za rok 2025 došlo k růstu jejich ceny o 7,2% a růst dále zrychlil, když jen za I.Q. 2026 činil růst 2,8%.

Koeficienty pro zohlednění vývoje cen v čase u jednotlivých srovnávacích nemovitostí vycházejí z předpokladu růstu cen pozemků pro komerční účely o 5% ročně a z doby od uskutečnění jejich prodeje.

Vyhodnocení vícekritériální srovnávací analýzy:

Pozn. ke srovnávací analýze: Je – li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud jde o velikost pozemků, je brána v úvahu rozloha celého hodnoceného souboru pozemků (neboť předmětem ocenění je celý soubor pozemků) a koeficientem je zohledněna skutečnost, že jednotková cena za m² plochy pozemků s rostoucí rozlohou zpravidla klesá.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Srovnávací nemovitost č. 1 / ul. Havránkova, Brno - Dolní Heršpice	406/50, 406/52, 406/54	8 270	42 405 000	5 127,57	0,78	4 007,23
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2024 - 1,11; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - ano, již vydáno stavební povolení, které bylo včetně projektu součástí kupní ceny - 0,70; intenzita využití pozemku - část vymezena v ÚP pro dopravu, většina nyní smíšená plocha výroby a služeb - 1,07; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 2 / ul. Hradecká, Brno - Královo Pole	více p.č.	13 109	74 750 000	5 702,19	0,84	4 775,81
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2024 - 1,10; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití mírně lepší - 0,90; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnocena jako srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 3 / ul. Těžební, Brno - Černovice	2831/8	2 054	16 832 651	8 195,06	0,82	6 682,74
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 10/2024 - 1,08; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - stejná lokalita, srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, mezi zástavbou, tedy připraveno k možné výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro občanské vybavení veřejné, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - lepší, dopravní a technická infrastruktura již v sousedství - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						

Srovnávací nemovitost č. 4 / Moravany	739/81	1 026	5 600 000	5 458,09	0,85	4 630,12
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 2/2025 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s mírně horší dopravní dostupností, pozemek přímo u obslužné komunikace - 1,05; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, lokalita připravená k výstavbě - 0,85; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší, lokalita připravená k výstavbě - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 5 / Troubsko	více p.č.	4 303	6 802 500	1 580,87	1,38	2 175,68
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 6/2024 - 1,10; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - v souhrnu hodnocena jako mírně horší - 1,10; dopravní dostupnost - lokalita s mírně horší dopravní dostupností, pozemky přímo u komunikace - 1,10; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - větší část plocha pro výrobu a skladování, tedy užší spektrum účelu využití, část pro občanské vybavení-sport - 1,10; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 6 / ul. Kaštanová, Brno - Horní Heršpice	892/1	8 383	10 478 750	1 250,00	1,06	1 320,11
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 2/2025 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 7 / ul. Jihlavská, Brno - Bosonohy	2450/253	2 718	6 000 000	2 207,51	1,32	2 912,09
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 7/2024 - 1,09; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemky jsou zastavitelné v souboru s dalšími pozemky po scelení a vyřešení infrastruktury - 1,25; intenzita využití pozemku - většina v ploše pro občanské vybavení komerční, malá část pro veřejná prostranství - 1,03; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 9 / ul. K terminálu, Brno - Horní Heršpice	1112/93, 1112/126	11 941	72 487 602	6 070,48	0,90	5 481,38
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 2/2025 - 1,07; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, zástavba již v sousedství - 0,90; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - lepší - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 9 / ul. Ukrajinská, Brno - Bohunice	1197/14	1 255	7 665 000	6 107,57	0,88	5 399,52
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2024 - 1,10; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití mírně lepší - 0,95; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - již zastavěný pozemek - 1,00; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnocena jako srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 10 / ul. Purkyňova, Brno - Medlánky	839/33	3 525	37 012 500	10 500,00	0,77	8 058,66
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 02/2024 - 1,12; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska účelu využití mírně lepší - 0,90; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, zástavba již v sousedství - 0,90; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnocena jako srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou lepší - 0,90; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 11 / ul. Moravanská, Brno - Přízřenice	539/47, 542/1	14 197	21 700 000	1 528,49	1,57	2 404,59
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 06/2025 - 1,05; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek nemá vlastní přístup z veřejné komunikace - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemek je zastavitelný po vyřešení infrastruktury - 1,15; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - vybavenost lokality dopravní a technickou infrastrukturou horší - 1,10; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 12 / ul. Hněvkovského, Brno - Komárov	536/12	2 783	3 478 750	1 250,00	1,52	1 903,50
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2024 - 1,08; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale vlastní lokalita nemá vyřešeno dopravní napojení - 1,20; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - významná část pro účel krajinné zeleně - 1,25; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						

Srovnávací nemovitost č. 13 / ul. Vídeňská, Brno - Dolní Heršpice	422/18	3 713	22 451 360	6 046,69	1,11	6 696,19
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 01/2026 - 1,02; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností, ale pozemek je přístupný přes sousední areál - 1,10; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 15 / ul. Letiště Brno - Tuřany	3877, 3878	17 414	33 086 600	1 900,00	1,04	1 970,70
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2025 - 1,03; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,95; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - převážně plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití, malá část plocha pro dopravu - 1,06; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 15 / ul. Jihlavská, Brno - Bosonohy	2450/316	1 286	5 144 000	4 000,00	1,22	4 889,41
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 04/2026 - 1,01; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano, ale pozemky jsou zastavěné v souboru s dalšími pozemky po scelení a vyřešení infrastruktury - 1,25; intenzita využití pozemku - většina v ploše pro občanské vybavení komerční, část pro veřejná prostranství, malá část pro výrobu - 1,03; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 16 / ul. Kšírova, Brno - Horní Heršpice	více p.č.		35 718 750	7 500,00	1,02	7 624,58
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 10/2025 - 1,03; velikost pozemku - výrazně menší celková výměra - 0,94; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - plocha pro výrobu, tedy užší spektrum účelu využití - 1,05; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Srovnávací nemovitost č. 17 / Modřice	více p.č.		90 057 465 500 000	5 168,95	0,96	4 956,66
Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej v 12/2025 - 1,03; velikost pozemku - menší celková výměra - 0,98; poloha pozemku - z hlediska možného účelu využití mírně lepší - 0,95; dopravní dostupnost - oblast s obdobnou dopravní dostupností - 1,00; možnost zastavění pozemku - dle ÚP ano - 1,00; intenzita využití pozemku - v souhrnu hodnoceno jako srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších úprav - 1,00						
Průměrná jednotková cena						4 464,06 Kč/m²

Na základě porovnání parametrů mezi oceňovanými pozemky a obdobnými pozemky vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných cen jejich korekcí.

Pro určení jednotkové ceny, resp. hodnoty pozemků je využit celý soubor sedmnácti pozemků (případně souborů pozemků), resp. jejich upravených cen.

V rámci statistického vyhodnocení byl proveden aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí s výsledkem 4 464,06 Kč/m².

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v jednotkovém vyjádření na m² je určena v tomto konkrétním případě, pokud má být tato vyjádřena jednou konkrétní hodnotou, na úrovni průměru upravených cen srovnávacích nemovitostí po mírném zaokrouhlení, konkrétně ve výši **4 464 Kč/m²**.

Považujeme za nanejvýše vhodné v této části doplnit, že podstatou procesu ohodnocení nemovitých věcí postaveného na tržní bázi je odborný odhad, spočívající v hledání záchytných bodů a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná „tržně pojatá“ hodnota, resp. obvyklá cena pravděpodobně leží, a to pomocí vhodně zvolených dílčích metod v rámci příslušných základních přístupů (v tomto případě vzhledem k charakteru majetku pouze porovnávacího přístupu, jakožto jediného možného a dostatečně relevantního). Zdrojem dat pro tyto metody je analýza trhu v příslušném segmentu a výsledky představují indicie, na jejichž základě je následně vyřknut závěrečný verdikt, který má v každém případě formu odborného názoru a podle okolností může mít jak bodovou, tak i intervalovou podobu. Obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem výše určené částky.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků nebo jejich částí dle dotčené výměry specifikované v rámci zadání je uvedena v následující tabulce:

Plocha	Katstrální území	Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra celkem [m2]	Dotčená výměra [m2]	Jednotková porovnávací hodnota [Kč/m ²]	Porovnávací hodnota dle dotčené výměry celkem [Kč]
D	Černovice	2615/49	orná půda		10	10	4 464	44 640
D	Černovice	2615/54	orná půda		42	42	4 464	187 488
D	Černovice	2828/204	ostatní plocha	zeleň	5 605	5 605	4 464	25 020 720
D	Černovice	2615/153	ostatní plocha	zeleň	2 283	326	4 464	1 455 264
D	Černovice	2615/152	orná půda		709	129	4 464	575 856
D	Černovice	2825/11	ostatní plocha	jiná plocha	1 185	674	4 464	3 008 736
D	Černovice	2828/2	ostatní plocha	zeleň	117 597	53 845	4 464	240 364 080
D	Černovice	2828/203	ostatní plocha	zeleň	48 295	48 295	4 464	215 588 880
D	Černovice	2828/377	ostatní plocha	zeleň	26 400	21 264	4 464	94 922 496
D	Černovice	2861/1	ostatní plocha	zeleň	92 121	16 760	4 464	74 816 640
D	Černovice	2861/2	ostatní plocha	zeleň	21 923	11 396	4 464	50 871 744
D	Černovice	2861/8	orná půda		251	251	4 464	1 120 464
D	Černovice	2861/3	ostatní plocha	zeleň	910	342	4 464	1 526 688
D	Celkem				317 331	158 939		709 503 696

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pokud jde o stanovení obvyklé ceny, tak tato byla odvozena jednoznačně na základě výsledku porovnávací metody, jejímž výsledkem je porovnávací hodnota nemovité věci. Porovnání bylo provedeno s využitím srovnávacích nemovitostí, přičemž základní jednotkou pro porovnání je m² plochy pozemků. Sjedené ceny vztažené na m² plochy pozemků jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání.

Výsledek ocenění je jednoznačně interpretován následovně:

Příslušná výsledná cena, vyjádřená v tomto případě v konkrétní jednotkové ceně, odpovídá úrovni průměru (po mírném zaokrouhlení) z korigovaných jednotkových cen vyplývajících z analýzy v rámci porovnání. K uvedenému si dovoluujeme nezbytně doplnit, že z tržního hlediska, zejména s ohledem na takovýto nemovitostní segment a rozsah souboru pozemků, je velmi vhodné vnímat konkrétní stanovenou jednotkovou cenu (potažmo cenu celého souboru pozemků) nikoliv jako dogmativní hodnotu, nýbrž jako hodnotu, u které je možno připustit výslednou interpretaci i v intervalové podobě. Jinak řečeno, závěrečnou interpretaci výsledku v rámci předkládaného posudku je na místě doplnit konstatováním, že obvyklá cena souboru nemovitých věcí se tak bude pohybovat právě kolem určené konkrétní částky.

Pro porovnání bylo využito výlučně realizovaných obchodů, tedy takových nemovitých věcí, které byly na trhu v nedávné minulosti realizovány, nebylo tedy využito žádných aktuálních nabídek realitních kanceláří.

Vlastní porovnání je provedeno s využitím vícekritériální analýzy, kde jako analyzované, resp. porovnávané parametry byly, vyjma případné redukce pramene ceny, zvoleny parametry/kritéria uvedené ve srovnávací analýze.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě pro daný trh s nemovitostmi je obvyklá cena oceňovaného majetku stanovena na základě výsledku metody porovnávací, neboť se podařilo nalézt dostatečné množství srovnatelných nemovitých věcí pro řádné provedení vícekritériálního porovnání.

V souladu s původním zadáním je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.

Soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 158.939 m²:

Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)	4 464 Kč/m²
Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání	709 503 696 Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Zpracovatel při zpracování předkládaného znaleckého posudku využil příslušné zdroje dat, a nezbytně též patřičné podklady a informace, uvedené v kap. 2 Výčet podkladů. Tyto zdroje dat lze považovat za dostatečně diverzifikované, přičemž hlavním zdrojem dat byly ohodnocované nemovité věci, které byly předmětem provedeného místního šetření, a to bez účasti vlastníka či zadavatele. Veškerá data byla zpracována dle platné legislativy a ustálené odborné praxe vyplývající z odborné literatury uvedené na konci posudku.

Lze konstatovat, že v rámci sběru a zpracování dat nedošlo k zásadním komplikacím, které by mohly tendovat ke zkreslení dat. Pozemky jsou bezproblémově přístupné, tudíž v tomto smyslu bylo možno konfrontovat stav nemovitých věcí přímo na místě samém ve vztahu k údajům uvedeným v evidenci katastru nemovitostí či v mapových podkladech. Výsledek dílčí analýzy tak není postižen žádným deficitem především tohoto charakteru.

Výsledná interpretace výsledku předkládaného znaleckého posudku je postavena na fundované analýze poskytnutých podkladů, na znalostech a obvyklostech, pokud se týká ohodnocování nemovitých věcí (v kontextu zadání postavených na tržních principech) a na vyhodnocení, resp. analýze příslušné dílčí oceňovací metody zvolené dle druhu oceňovaného majetku.

Celkově byla data analyzována v kap. 4, resp. následně byl výsledek zformulován/interpretován v subkapitole 5.1 posudku. Zpracovatel posudku opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla tedy plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

6 ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. 9632600080 ze dne 13.5.2026, v které je uveden následující požadavek:

„Z důvodu připravovaného prodeje pozemků v rámci koncesního řízení žádáme o vypracování aktualizace znaleckého posudku č. 77686/2024, který byl zpracován dne 2.10. 2024 společností STAVEXIS, s. r. o.

Prosíme uvést, zda je cena ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH."

6.2 ODPOVĚĎ

Cena obvyklá soubor pozemků a částí pozemků v k.ú. Černovice o celkové výměře 158.939 m² **je v souladu se zadáním, kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1**, je stanovena/odhadnuta ve výši, resp. oscilující kolem hodnoty:

Cena obvyklá v jednotkovém vyjádření (při zohlednění celkové velikosti souboru ohodnocovaných pozemků)	4 464 Kč/m²
Cena obvyklá celková dle dotčených výměr uvedených v zadání	709 503 696 Kč

Uvedená obvyklá cena je vyjádřena bez DPH, neboť byla stanovena porovnáním na základě kupních cen sjednaných v kupních smlouvách, ve kterých buď nebylo DPH řešeno, respektive v nich nebyla sjednaná cena navyšována o DPH, nebo byly do porovnání uvažovány z kupních smluv ceny bez DPH.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

- Pro výpočet, resp. stanovení porovnávací hodnoty bylo využito běžně používaného programu pro oceňování nemovitostí NEMExpress společnosti PLUTO-OLT spol. s r.o. Případné vzniklé odchylky mohou být způsobeny zaokrouhlováním v rámci tohoto programu. Tato zaokrouhlení však nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.
- Uvedená výsledná cena je platná, v souladu s původním zadáním, pouze za předpokladu, kdy je uvažován stav lokality již po realizaci nového dopravního napojení průmyslové zóny na dálnici D1.**
- Při ocenění není jakkoliv uvažována, resp. zohledněna skutečnost, že část oceňovaných pozemků se nachází dle údajů ve výpisu z KN v chráněném ložiskovém území, respektive v dobývacích prostorech Černovice II, Černovice IV a Černovice V, neboť je zřejmé, že plánovaná výstavba dle navrhovaného územního plánu v příslušném zájmovém území by byla neslučitelná s případným dobýváním, tj. těžbou nerostné suroviny.**

PŘEHLED POUŽITÝCH PŘEDPISŮ, ODBORNÉ LITERATURY A SOFTWARE

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb., vyhl. č. 434/2023 Sb., vyhl. č. 370/2024 Sb. a vyhl. č. 523/2025 Sb., s účinností od 1.1.2026
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- DUFEK, Z.; BARTOŠOVÁ, H.; DROCHYTKA, R.; DŘÍNOVSKÝ, L.; JANÁČKOVÁ, H.; KAŠÍK, J.; KNOFLÍČEK, R.; KULIL, V.; VÉMOLA, A.; VÍTKOVÁ, E.; ORT, P. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Praha: Aleš Čeněk s.r.o., 2023. 320 s. ISBN: 978-80-7380-920-1
- NEMExpress, program pro oceňování nemovitostí, verze: 2.2.41, PLUTO-OLT spol. s r.o.

K vyhotovení znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Na zpracování jednotlivých částí znaleckého posudku se společně podíleli:



Odměna za vypracování znaleckého posudku účtována dle smluvního ujednání.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o. zapsanou v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro:

- obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí;
- obor Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů;
- obor Stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné;
- obor Stavebnictví, odvětví Výrobky pro stavby.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky s číslem položky **039547/2026** a zároveň pod pořadovým číslem 9481-130/2026 v interním seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckou kanceláří STAVEXIS, s.r.o.

Datum vypracování: 03.06.2026

Otisk znalecké pečeti:

Podpis:



prokurista znalecké kanceláře a znalec oprávněný
k výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.	Název přílohy	Počet stran/formát
1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice	5x A4
2.	Výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímku	2x A4
3.	Situační mapy	3x A4
4.	Fotodokumentace lokality	3x A4
<i>CELKEM počet stran příloh v listinné podobě, včetně krycích listů</i>		13x A4

Příloha č. 1

Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10001, k.ú. Černovice

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2026 15:35:02

Obec: 582786 Brno

list vlastnictvi: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

What's new: 25/05/2025 15:49:00

Podpis, razitko:

Riseri EU:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek speciálního nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

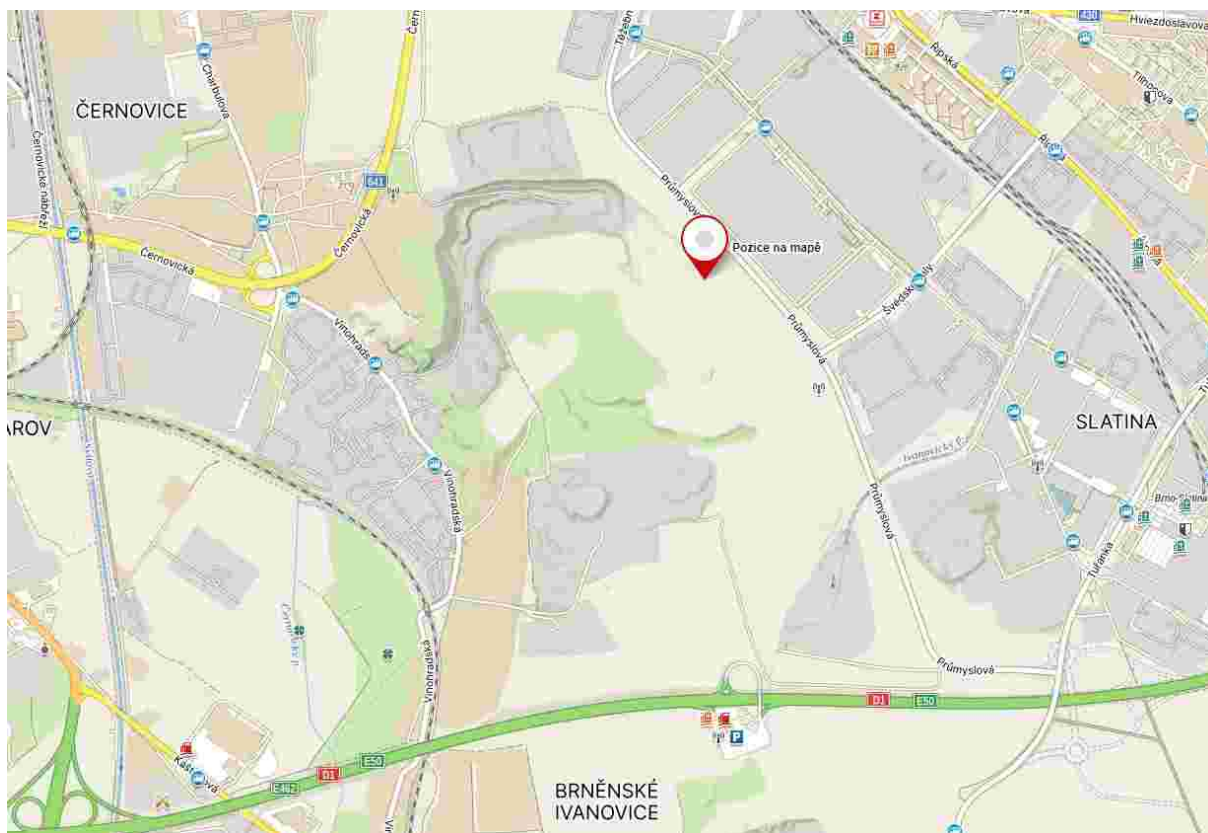
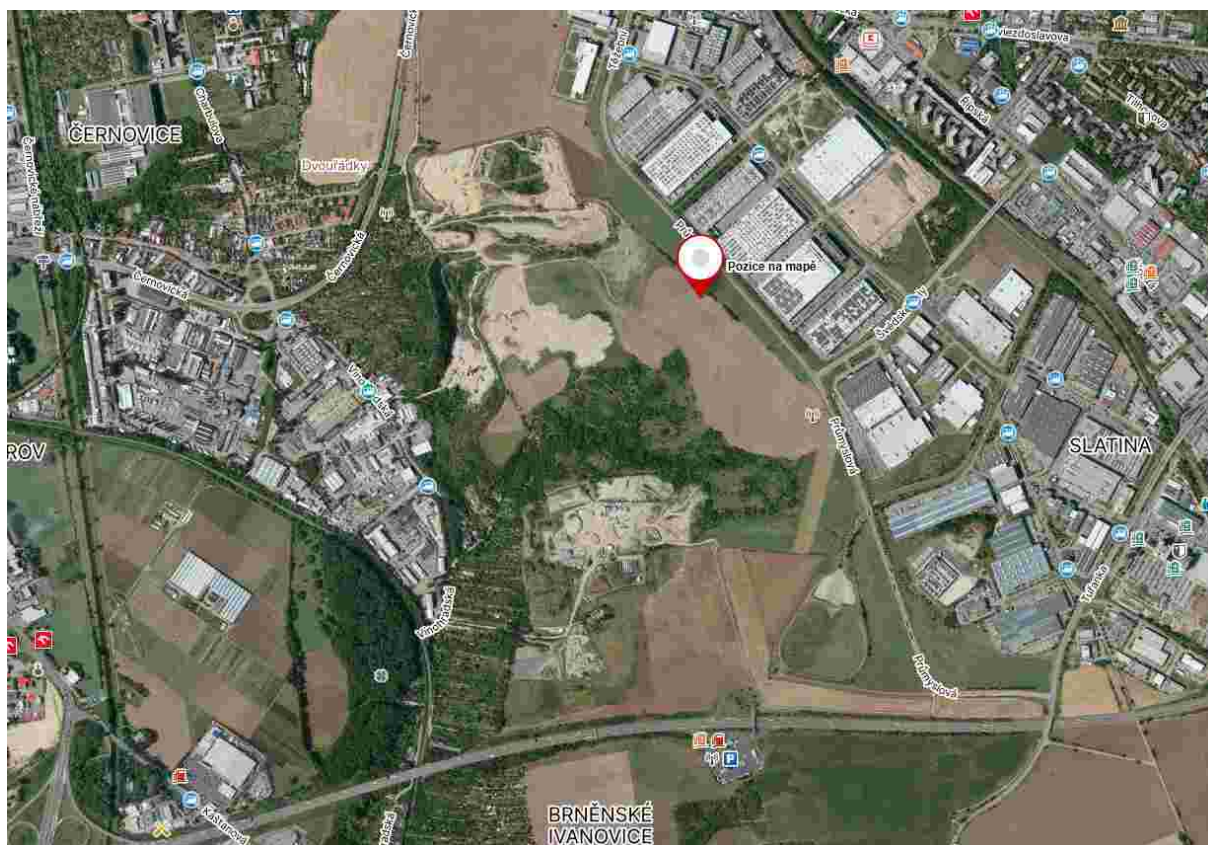
Nemovitosti jsou v Územním zprůvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešova, kód: 302
strana 5

Příloha č. 2

Výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímku



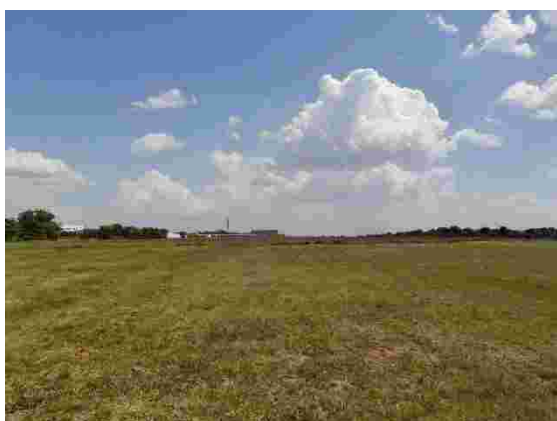
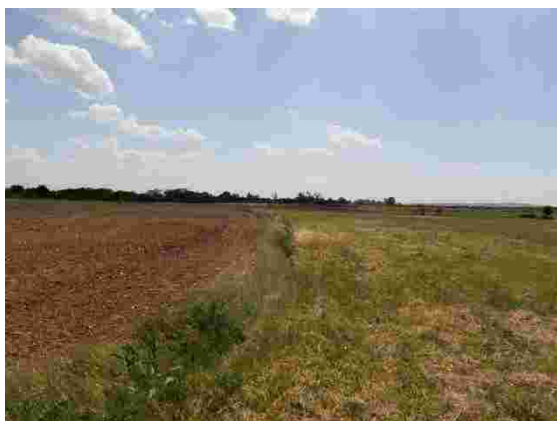
Příloha č. 3
Situační mapy

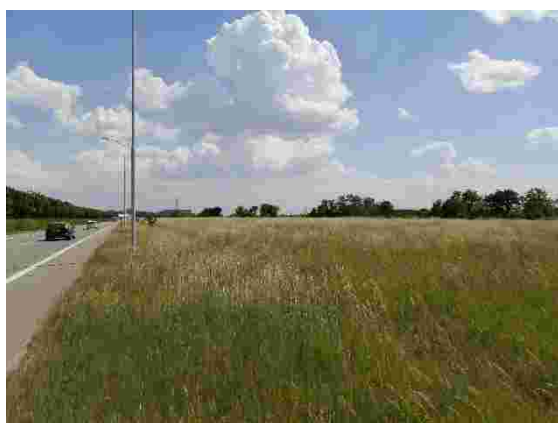
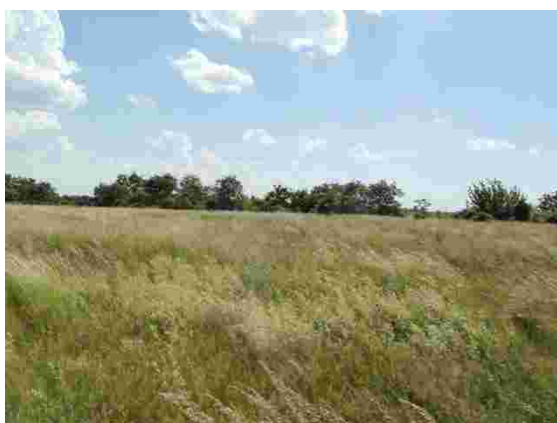




Příloha č. 4

Fotodokumentace lokality





Zadavatel:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785

Veřejná zakázka:

„Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně“

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

PROTOKOL Z 13. JEDNÁNÍ HODNOTICÍ KOMISE

ze dne 26. 8. 2026

Hodnoticí komise (dále jen „komise“) se uvedeného dne sešla na svém jednání vztahujícím se k výše uvedené veřejné zakázce a pořídila z něj tento protokol.

I. Komise

Komise se sešla ve složení uvedeném v posledním článku tohoto protokolu a s ohledem na uvedený počet byla usnášeníschopná.

II. Posouzení nabídky

Zadavatel obdržel v návaznosti na odeslání výzvy k podání konečných nabídek jednu nabídku, a to nabídku společnosti CTP II, spol. s r.o., IČO: 28144023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec. Jedná se o společnost, která v předchozí fázi koncesního řízení nahradila, na žádost původního účastníka a za splnění podmínek stanovených v čl. 18.10 zadávací dokumentace (uvedené ustanovení zadávací dokumentace takové nahrazení výslovně připouštělo), původního účastníka koncesního řízení, společnost CTP Invest, spol. s r.o., IČO: 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec. Nabídková cena (za odkup pozemků, které jsou předmětem převodu v rámci koncese) činí **722 000 000 Kč bez DPH**.

Komise dále konstatuje, že vzhledem k tomu, že byla ve lhůtě pro podání konečných nabídek podána jedna nabídka, neprováděla hodnocení nabídek v souladu s § 122 odst. 2 ZZVZ, a přistoupila k posouzení nabídky z hlediska splnění podmínek stanovených ve výzvě k podání konečných nabídek a zadávací dokumentaci. Komise rovněž posoudila ekonomický aspekt věci (nabídkovou cenu účastníka).

V rámci tohoto posouzení komise přezkoumala podanou nabídku z hlediska jejího souladu s požadavky vyplývajícími z výzvy k podání konečné nabídky a ze zadávací dokumentace, a to zejména z hlediska úplnosti předložených dokumentů, souladu nabídky se závazným návrhem smluvní dokumentace (kupní smlouvy, koncesního závazku a smlouvy o smlouvě budoucí), doložení dokladu o poskytnutí jistoty a splnění dalších podmínek stanovených zadavatelem.

Na základě provedeného posouzení komise konstatuje, že účastník splnil veškeré podmínky stanovené zadavatelem; v koncesním řízení lze tedy přistoupit k výběru tohoto účastníka.

III. Informace o skutečném majiteli

Komise dále identifikovala skutečné majitele vybraného dodavatele dle zvláštních právních předpisů – viz výpis z evidence skutečných majitelů, který je přílohou tohoto protokolu.

Přítomní členové komise prohlašují, že z jejich strany nebyl ve smyslu § 44 ZZVZ identifikován u skutečných majitelů střet zájmů ve vztahu k zadavateli.

Po výše uvedených úkonech bylo jednání komise ukončeno.

Jména a podpisy přítomných členů či náhradníků členů komise:	
Jméno a příjmení	Podpis

Přílohy:

- 1) Výpis z evidence skutečných majitelů vybraného dodavatele

Výpis platných údajů

z evidence skutečných majitelů vedené
Krajským soudem v Českých Budějovicích
oddíl C, vložka 20188

Spisová značka:	C 20188 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Název:	CTP II, spol. s r.o.
Identifikační číslo:	281 44 023

Struktura vztahů:

Řetězec: *automaticky propsáno*
První článek řetězce: CTP II, spol. s r.o. (Identifikační číslo: 281 44 023)

Prostředkující článek
Typ článku: Obchodní korporace
Název: CTP Invest, spol. s r.o.
Identifikační číslo: 26166453
Prostředkující vztah k předchozímu článku: vlastnictví podílu, velikost podílu: 100,00%

Prostředkující článek
Typ článku: Obchodní korporace
Název: CTP N.V.
Registrační číslo: 76158233
Prostředkující vztah k předchozímu článku: vlastnictví podílu, velikost podílu: 100%

Prostředkující článek
Typ článku: Obchodní korporace
Název: CTP Holding B.V.
Registrační číslo: 02098310
Prostředkující vztah k předchozímu článku: vlastnictví podílu, velikost podílu: 73,11%

Prostředkující článek
Typ článku: Obchodní korporace
Název: Multivest B.V.
Registrační číslo: 02077660
Prostředkující vztah k předchozímu článku: vlastnictví podílu, velikost podílu: 100%

Prostředkující článek
Typ článku: Právní uspořádání
Označení: Stichting Administratiekantoor Multivest
Registrační číslo: 73044857
Prostředkující vztah k předchozímu článku: vlastnictví podílu, velikost podílu: 100%

Skutečný majitel
Jméno: Remon Leonard
Příjmení: Vos
Datum narození: 14. září 1970
Prostředkující vztah k předchozímu článku: text: Pan Remon Leonard Vos je držitelem 68,34 % depozitních certifikátů vydaných svěřenským fondem Stichting

Administratiekantoor Multivest, reg. č. 73044857 (dále též jen "Svěřenský fond") za podíly ve společnosti Multivest B.V., reg. č. 02077660, přičemž prostřednictvím Svěřenského fondu jsou mu vypláceny dividendy a jiné výplaty související s podíly ve společnosti Multivest B.V., reg. č. 02077660 (nahrazenými depozitními certifikáty) a současně je prvním a jediným členem správní rady Svěřenského fondu, přičemž z této pozice může na základě vlastního uvážení dosáhnout toho, že rozhodování v rámci Svěřenského fondu a vůči korporacím v jemu podřízené struktuře vztahů (včetně evidující osoby) odpovídá jeho vůli.

zapsáno 26. listopadu 2025

Skuteční majitelé:**Skutečný majitel:***automaticky propsáno*

REMON LEONARD VOS , dat. nar. 14. září 1970

Státní příslušnost: Nizozemsko

Adresa místa pobytu: č.p. 171, 257 26 Český Šternberk

Povaha postavení skutečného majitele:

Nepřímý skutečný majitel; Skutečný majitel podle § 4 zákona č. 37/2021 Sb.

Údaje o skutečnostech zakládajících postavení skutečného majitele:

Podíl

Podíl na zisku - velikost podílu: 49,96%

Podíl na likvidačním zůstatku - velikost podílu: 49,96%

Podíl na jiných vlastních zdrojích - velikost podílu: 49,96%

Rozhodující vliv vůči korporaci/korporacím s přímým podílem - velikost podílu: 100,00%

Den, od kterého je fyzická osoba skutečným majitelem:

1. června 2021

zapsáno 26. listopadu 2025

KUPNÍ SMLOUVA S BUDOUCÍM ZÁVAZKEM

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

(„Kupní smlouva“ nebo „Smlouva“)

(1) Statutární město Brno,

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1,

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111422222/0800, variabilní symbol: [•]

(„Prodávající“)

a

(2) CTP II, spol. s.r.o.,

IČO: 28144023

DIČ: CZ28144023

se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec

zastoupená Jakubem Kodrem a Davidem Příbylem, jednatelem B

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 20188

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1

číslo účtu: 123-4262380267/0100

(„Kupující“)

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

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem následujících existujících pozemků či pozemků vymezených geometrickým plánem, číslo plánu: 2761-224/2026, zpracovaným Ing. Petrem Rovným, IČO: 46898964, se sídlem Podolí 184, 664 03 Podolí, a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dne 31. 7. 2026 pod číslem PGP-1622/2026-702, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy („GP“):

1.1.1. p. č. 2828/204 o výměře 5 605 m²

1.1.2. p. č. 2861/8, o výměře 251 m²

1.1.3. p. č. 2615/49, o výměře 10 m²

1.1.4. p. č. 2615/54, o výměře 42 m²

1.1.5. p. č. 2615/164 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2615/152), o výměře 153 m²

- 1.1.6. p. č. 2615/165 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2615/153), o výměře 350 m²
- 1.1.7. p. č. 2825/15 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2825/11), o výměře 683 m²
- 1.1.8. p. č. 2828/400 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/2), o výměře 55 944 m²
- 1.1.9. p. č. 2828/402 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/203), o výměře 48 273 m²
- 1.1.10. p. č. 2828/403 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/377), o výměře 19 170 m²
- 1.1.11. p. č. 2828/404 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/399), o výměře 2092 m²
- 1.1.12. p. č. 2861/13 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/1), o výměře 17 073 m²
- 1.1.13. p. č. 2861/14 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/2), o výměře 11 528 m²
- 1.1.14. p. č. 2861/15 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/3), o výměře 385 m²

nacházejících se v katastrálním území Černovice, obec Brno, zapsáno 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. 1 této Smlouvy.

- 1.2. Kupující se na základě rozhodnutí Prodávajícího stal vybraným dodavatelem v koncesním řízení, které realizuje Prodávající jako zadavatel, a které směřuje k zadání koncese s názvem „*Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně*“, ev. č. Z2025-055404 („**Koncesní řízení**“), jehož předmětem byl převod vlastnického práva k Předmětu převodu a současně závazek vybraného dodavatele k výstavbě Vědecko-technického parku 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. 2.
- 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 uvedena 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 nepřevzme od Prodávajícího celý Předmět převodu, pak není Prodávající povinen prodat a předat pouze některou část Předmětu převodu.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu dle odst. 1.1 této Smlouvy činí 722 000 000,- Kč bez DPH a dále 21 % DPH 151 620 000,- Kč, tj. celková kupní cena činí **873 620 000,- Kč včetně DPH („Kupní cena“)**.
- 3.2. Kupující je povinen uhradit Kupní cenu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy, a to na bankovní účet Prodávajícího č. 111422222/0800 vedený u České spořitelny, a.s. pod variabilním symbolem č.  („Účet Prodávajícího“). Povinnost Kupujícího uhradit Kupní cenu bude splněna okamžikem připsání částky odpovídající Kupní ceně na Účet Prodávajícího.
- 3.3. Do 15 kalendářních dnů ode dne přijetí platby Kupní ceny vystaví Prodávající zálohovou fakturu (daňový doklad). Zdanitelné plnění je uskutečněno ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího. Do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění provede Prodávající vyúčtování zálohy vystavením faktury (daňového dokladu). Vystavené faktury musí splňovat náležitosti dle příslušných právních předpisů.
- 3.4. V případě prodlení s úhradou Kupní ceny nebo jakékoliv její části (včetně Doplatku) 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 (viz též čl. 14 a 15 Závazku).

4. DOPLATEK ZA ZVÝŠENÝ ROZSAH VÝSTAVBY

- 4.1. Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu doplatek za zvýšený rozsah výstavby ve výši 1 000,- Kč bez DPH za každý 1 m² Hrubé pronajímatelné plochy kdykoliv za dobu trvání této smlouvy přesahující hodnotu 130 000 m² a dále DPH dle platné právní úpravy ke dni platby („Doplatek“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že Kupující má povinnost uhradit Doplatek i v případě, že k překročení hodnoty 130 000 m² Hrubé pronajímatelné plochy dojde kdykoliv v průběhu Koncesní doby.
- 4.2. Výše Doplatku bude vypočtena a vyúčtována Kupujícímu vždy ve vztahu ke konci příslušného kalendářního roku a poté finálně vypořádána ke Dni skončení na základě pravomocných Povolení vztahujících se ke stavebním objektům vybudovaným na Předmětu převodu, ze kterých bude patrná Hrubá pronajímatelná plocha, a pokud by to nebylo z Povolení zřejmé, na základě dalších věrohodných dokladů poskytnutých Kupujícím (například dokumentace skutečného provedení stavby jednotlivých objektů nebo zaměření realizovaných objektů), kdy Prodávající má právo požadovat další doplnění. Kupující má povinnost kdykoliv za dobu trvání Smlouvy poskytnout takové relevantní doklady pro ověření aktuální výše Hrubé pronajímatelné plochy.
- 4.3. Smluvní strany sjednávají, že Doplatek bude upraven o kumulovanou kladnou inflaci za období ode Dne účinnosti do dne, ke kterému se vypočítává před jeho úhradou.
- 4.4. Pro účely tohoto ustanovení se inflací rozumí procentní změna indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem, a to konkrétně ukazatel „Průměrná roční míra inflace“.
- 4.5. Kumulovaná míra inflace se stanoví jako součet meziročních procentních změn indexu CPI za jednotlivá kalendářní období.
- 4.6. Doplatek je splatný do 30 dnů od zjištění dle odst. 4.2. Smlouvy.

5. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

- 5.1. Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě Předmětu převodu k zajištění splnění povinností Kupujícího plynoucích z této Smlouvy, vč. Závazku („Výhrada zpětné koupě“).
- 5.2. V případě, že nedojde ke splnění milníků č. 1 až 4 I. etapy uvedených v odst. 7.1 Závazku (se zohledněním odst. 7.2 a 7.3 Závazku), a to ani ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy měly být tyto

milníky původně splněny, je Kupující povinen na písemnou výzvu Prodávajícího převést vlastnické právo k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího, a to za úplatu ve výši Kupní ceny. Prodávající je oprávněn Výhradu zpětné koupě uplatnit nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se dozvěděl o vzniku právních důvodů k jejímu uplatnění.

- 5.3. Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Předmět převodu ve faktickém a právním stavu v jakém jej nabyl od Prodávajícího v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě před Zahájením stavby. Pokud by se stav Předmětu převodu (zejména jeho funkčnost, faktický či právní stav, užitná hodnota či jiná jeho kvalita) zhoršil, je Kupující povinen nahradit Prodávajícímu vzniklou škodu. Náklady na běžnou údržbu a provoz Předmětu převodu hradí Kupující.
- 5.4. Prodávající není v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě povinen hradit Kupujícímu jakoukoliv náhradu či náklady vynaložené za zlepšení Předmětu převodu. Kupujícímu dále nepřísluší náhrada jakýchkoliv nákladů spojených s realizací výstavby Vědecko-technického parku, zejména náklady na Architektonickou studii, Projektovou dokumentaci ani náklady vynaložené na zajištění jakýchkoliv Povolení ve vztahu k Projektu.
- 5.5. 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.
- 5.6. Prodávající vydá Kupujícímu po zániku Výhrady zpětné koupě, tj. po splnění milníku č. 4 I. etapy uvedeného v odst. 7.1 Závazku, písemné potvrzení o zániku Výhrady zpětné koupě, které bude obsahovat souhlas Prodávajícího s výmazem Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí. Výmaz Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

6. ZÁSTAVNÍ PRÁVO A ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- 6.1. Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch Prodávajícího bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Předmětu převodu jakožto zástavě („**Zástava**“), a to k zajištění řádného a včasného splnění zajišťovaných dluhů uvedených v odst. 6.2. této Smlouvy („**Zástavní právo**“). Prodávající jakožto zástavní věřitel tímto Zástavní právo přijímá.
- 6.2. Zajišťovanými dluhy se rozumí veškeré dluhy Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, ať se jedná o existující či budoucí peněžité dluhy, a to zejména dluhy představované smluvní pokutou a náhradou škody vzniklé v souvislosti s porušením této Smlouvy, jakékoliv dluhy Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení, pokud se jedná o plnění bez právního důvodu či o plnění na základě neplatného, neúčinného a/nebo zdánlivého právního jednání, přičemž celková výše takto zajišťovaných dluhů nepřesáhne částku 200 000 000 Kč. (to vše dále jen „**Zajišťované dluhy**“).
- 6.3. Nebude-li jakýkoliv ze Zajišťovaných dluhů splněn řádně a včas a toto prodlení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího Kupujícímu, je Prodávající oprávněn (a) realizovat Zástavní právo na Předmětu převodu na náklady Kupujícího kterýmkoli ze způsobů stanovených zákonem v době výkonu (b) učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby hodnota Předmětu převodu neklesla a realizace Zástavního práva nebyla nijak ohrožena, a (c) nechat na náklady Kupujícího Předmět převodu ocenit znalcem vybraným Prodávajícím ze seznamu znalců vedeného Ministerstvem spravedlnosti, případně zpracovat aktualizaci znaleckého posudku pro účely prodeje Předmětu převodu třetí osobě.
- 6.4. Kupující se zavazuje poskytnout Prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost při realizaci Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Prodávající považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně realizováno, zejména předat mu veškeré dokumenty a informace týkající se Předmětu převodu, které Prodávající může rozumně

- požadovat za účelem jejich poskytnutí znalci tak, aby mohla být stanovena cena za Předmět převodu, a umožnit mu nebo jím určeným osobám přístup na Předmět převodu za účelem zpracování znaleckého posudku nebo jeho prohlídky zájemci o koupi Předmětu převodu.
- 6.5. Prodávající písemně oznámí Kupujícímu započetí výkonu Zástavního práva a zajistí zápis započetí výkonu Zástavního práva do katastru nemovitostí. Prodávající je oprávněn zpeněžit Předmět převodu nejdříve po uplynutí 30 dnů poté, co Prodávající započetí výkonu Zástavního práva podle této Smlouvy oznámil Kupujícímu, resp. ode dne zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později.
- 6.6. V případě realizace Zástavního práva bude Prodávající postupovat s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Kupujícího tak, aby Předmět zástavy byl zpeněžen přinejmenším za cenu stanovenou předmětným znaleckým posudkem dle odst. 6.3 této Smlouvy.
- 6.7. Kupující je povinen vystavit Prodávajícímu plnou moc do 30 dnů od zaslání písemné výzvy Prodávajícího k veškerým právním jednáním souvisejícím s realizací Zástavního práva a prodejem Předmětu převodu dle tohoto článku, tj. zejména nikoliv však výlučně k podpisu budoucí kupní smlouvy s nabyvatelem, kupní smlouvy s nabyvatelem, podpisu smlouvy o úschově kupní ceny, podpisu zástavních smluv ke zřízení zástavního práva včetně souvisejících zápisů a případných zákazů zcizení a zatížení Předmětu převodu, podpisu návrhu na vklad práv nabyvatele a/nebo nového zástavního věřitele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, jednat za Kupujícího ve všech řízeních u správních orgánů, a to zejména v řízeních o povoleních vkladu práv nabyvatele a/nebo nového zástavního věřitele do katastru nemovitostí, uplatňovat nároky, včetně peněžitých, přijímat zásilky atd., a to vše i tehdy, je-li zapotřebí podle právních předpisů zvláštní plné moci, uzavírat (podepisovat) jakékoliv změny, doplňky a dodatky k právním jednáním výše uvedeným.
- 6.8. Prodávající je oprávněn realizovat Zástavní právo dle svého uvážení v celém rozsahu nebo zčásti a kdykoli měnit způsob realizace Zástavního práva a realizaci Zástavního práva opakovat.
- 6.9. Celkový výnos a peněžní prostředky získané realizací Zástavního práva podle tohoto článku budou použity k uspokojení nákladů a dluhů Kupujícího v následujícím pořadí:
- 6.9.1. náklady spojené s výkonem Zástavního práva;
- 6.9.2. náklady spojené se správou a zabezpečením Předmětu převodu; a
- 6.9.3. Zajišťované dluhy;
- příčemž veškerý výnos zbylý po uspokojení všech výše uvedených dluhů bude bez zbytečného odkladu vydán Kupujícímu.
- 6.10. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující není oprávněn Předmět převodu zcizit (převést na jiného) do konce Koncesní doby ani zatížit bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího s výjimkou služebností (věcných břemen) inženýrských sítí a souvisejícím přístupem na předmětné pozemky za účelem výkonu těchto služebností („**Zákaz zcizení a zatížení**“). Za zatížení není považováno ani uzavření nájemní smlouvy na část Předmětu převodu mezi Kupujícím a klienty (uživatelé staveb umístěných na Předmětu převodu), a to za podmínky, že taková nájemní smlouva neopravňuje nájemce umístit na pronajaté části Předmětu převodu jakoukoli stavbu (dočasnou ani trvalou) ani nezakládá právo stavby ve prospěch nájemce.
- 6.11. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Kupujícímu i všem budoucím vlastníkům. Smluvní strany souhlasí se zápisem Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí.
- 6.12. Zákaz zcizení a zatížení Předmětu převodu se sjednává na dobu existence Zástavního práva zřízeného k Předmětu převodu podle této Smlouvy a zanikne v okamžiku zániku Zástavního práva. O zániku Zákazu zcizení a zatížení Předmětu převodu vydá Prodávající Kupujícímu

potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem Zákazu zcizení a zatížení Předmětu převodu z katastru nemovitostí. Výmaz Zákazu zcizení a zatížení Předmětu převodu z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

- 6.13. Zástavní právo podle této Smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se výslovně dohodly, že katastrální úřad zapíše Zástavní právo vyplývající z této Smlouvy a Zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Prodávajícího.
- 6.14. Prodávající vydá Kupujícímu po úplném zaplacení veškerých Zajišťovaných dluhů písemné potvrzení o zániku Zástavního práva, které bude obsahovat souhlas Prodávajícího s výmazem Zástavního práva z katastru nemovitostí. Výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

7.1. Prodávající prohlašuje následující skutečnosti:

- 7.1.1. Prodávající je dle zápisu v příslušném zákonném registru výlučným vlastníkem Předmětu převodu a je tak oprávněn s Předmětem převodu nakládat podle této Smlouvy;
- 7.1.2. Prodávajícímu není známo, že by na Předmětu převodu vázly jakékoliv zákonné nebo smluvní nároky, omezení či práva třetích osob zejména dluhy, nájmy, pacht, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, stavební uzávěra, zajišťovací převody práv, užívací práva, vlastnická či spoluvlastnická práva, s výjimkou:
- 7.1.2.1. Pozemků nebo částí pozemků p. č. 2828/203, p. č. 2828/377, p. č. 2861/2, p. č. 2861/3, p. č. 2861/8, p. č. 2615/152, p. č. 2615/153, p. č. 2828/399, vše v k.ú. Černovice, které se nacházejí v chráněném ložiskovém území a dobývacím prostoru;
- 7.1.2.2. skutečnosti, že na Předmět převodu dopadají usnesení vlády ze dne 4. 10. 2000 č. 970 a usnesení vlády ze dne 12. 5. 2003 č. 464
- 7.1.2.3. skutečnosti, že v západní části území zasahující na pozemek p. č. 2825/66 v k.ú. Černovice probíhá návoz výkopové zeminy a pozemek je součástí území, které má být rekultivováno, a to podobným způsobem a na stejnou niveletu jako přilehlé dobývací prostory Černovice II a IV;
- 7.1.2.4. části pozemku parc. č. 2828/203 v k. ú. Černovice, na níž se nacházel nebo stále nachází monitorovací vrt z monitorovacího systému Černovické skládky;
- 7.1.2.5. části pozemku p.č. 2828/2 v k.ú. Černovice, na níž je uzavřena nájemní smlouva č. 62062030 se společností O2 Czech Republic, a.s.;
- 7.1.2.6. věcného břemene k pozemku p. č. 2828/2 v k.ú. Černovice, zakládající právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky ve prospěch společnosti Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 25788001;
- 7.1.2.7. věcného břemene k pozemku p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice zakládající právo umístění kabelové přípojky ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063;
- 7.1.2.8. věcného břemene zřizování a provozování vedení k pozemku p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice zřízeného ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04084063;
- 7.1.2.9. možnosti, že se na Předmětu převodu mohou nacházet inženýrské sítě;

- 7.1.2.10. skutečnosti, že pro odvádění srážkových vod z lokality Černovické pískovny, která se nachází v povodí Ivanovického a Tuřanského potoka, je stanovena omezení odtoku specifickým odtokem 3 l/s/ha (podmínka Povodí Moravy, s.p.) a skutečnosti, že je lokalita dotčena návrhem výhledových oddílných kanalizací dle platného Generelu odvodnění města Brna.
- 7.1.3. 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,
- 7.1.4. 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.
- 7.2. Kupující prohlašuje následující skutečnosti:
- 7.2.1. je obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky a má veškeré nezbytné pravomoci a oprávnění k tomu, aby uzavřel tuto Smlouvu a splnil své závazky z ní vyplývající;
- 7.2.2. tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- 7.2.3. Kupující před podpisem této Smlouvy od Prodávajícího převzal a důkladně se seznámil s následujícími dokumenty a v nich uvedenými skutečnostmi:
- (i) Aktualizace analýzy rizika prostoru skládek odpadů (Černovické skládky, Tuřanské skládky, Měšťanská skládka) a
 - (ii) Monitoring Černovické skládky v roce 2024 - Závěrečná zpráva o průběhu monitoringu podzemní vody Černovické skládky v roce 2024.
- 7.2.4. Kupující provedl osobní prohlídku Předmětu převodu a bylo mu umožněno provést veškerá jím požadovaná ohledání, měření, rozbory apod.;
- 7.2.5. Kupující se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem Předmětu převodu, údaji uvedenými na příslušném listu vlastnictví a skutečnostmi a informacemi uvedenými v odst. 7.1 této Smlouvy a dokumentech uvedených v odst. 7.2.3 této Smlouvy, jakož i Podklady o území dle Závazku, neshledal na Předmětu převodu žádné zjevné vady s výjimkou zatížení uvedených v odst. 7.1.2 Smlouvy, a v tomto stavu Předmět převodu kupuje;
- 7.2.6. Kupující se detailně seznámil s podmínkami této Smlouvy včetně Závazku, zejména povinnostmi a závazky týkajícími se budoucího provozu objektů, které budou Kupujícím realizovány na Předmětu převodu navazujícími jeho koupi podle této Smlouvy, a s vědomím vázanosti těmito podmínkami Předmět převodu kupuje;
- 7.2.7. proti Kupujícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá jakékoli řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo které by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí;
- 7.2.8. Kupující není v hrozící ani trvající platební neschopnosti ani předlužen a ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení;
- 7.2.9. Kupující nemá žádné neuhrazené splatné závazky, 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;

- 7.2.10. 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.
- 7.3. 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 nepřevé na třetí osobu, ani jej jinak nezciží a ani jej jakkoli nově fakticky či právně nezatíží ve prospěch žádné třetí osoby (vyjma zástavního práva, Zákazu zcizení a zatížení 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.
- 7.4. Ukáže-li se jakékoliv prohlášení a/nebo ujištění některé ze Smluvních stran uvedené v tomto čl. 7 Smlouvy neúplným nebo nepravdivým, zavazuje se tato Smluvní strana nahradit druhé Smluvní straně škodu tím způsobenou.

8. Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. 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 a Závazkem.
- 8.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy v následujících případech podstatného porušení na straně Kupujícího:
- 8.2.1. některé z prohlášení Kupujícího uvedené v odst. 7.2 této Smlouvy se ukáže jako neúplné či nepravdivé a Kupující bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu, je-li objektivně možná;
- 8.2.2. Kupující je v prodlení s úhradou jakékoliv části Kupní ceny (včetně doplatku dle odst. 4.1) dle této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů;
- 8.2.3. Kupující poruší jakoukoliv povinnost podle odst. 8.2 Závazku, a to při zohlednění postupu dle odst. 8.3 Závazku, a 11.4, Závazku a toto porušení neodstraní bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván;
- 8.2.4. Kupující opakovaně poruší své povinnosti podle odst. 10.2 až 10.7, a 12.2 Závazku, přestože byl na tato porušení Prodávajícím písemně opakovaně upozorněn, přičemž doba mezi upozorněními nesmí být kratší než 30 dnů;
- 8.2.5. Kupující je v prodlení s plněním časových milníků sjednaných v čl. 7 Závazku po dobu delší než 6 měsíců;
- 8.2.6. Kupující poruší jakoukoliv povinnost podle čl. 15 Závazku a toto porušení neodstraní bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván.
- 8.3. Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy v následujících případech podstatného porušení na straně Prodávajícího:
- 8.3.1. některé z prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 7.1 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;

- 8.3.2. porušení povinnosti Prodávajícího uvedené v odst. 7.3 Smlouvy v období ode dne podpisu této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí;
- 8.3.3. porušení povinnosti podat návrh na vklad u katastrálního úřadu ve lhůtě podle odst. 9.2 Smlouvy.
- 8.4. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit též v případě, kdy vklad práv (anebo Nové smlouvy, jak je tato definována níže) nebude proveden ani do 90 dnů ode dne podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu; Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy nedojde k uzavření budoucí smlouvy v souladu s SOSB.
- 8.5. V případě odstoupení od této Smlouvy se Smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy výhradně způsobem stanoveným v této Smlouvě, a to následovně:
- 8.5.1. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy v době od jejího uzavření do okamžiku Zahájení stavby, je:
- 8.5.1.1. 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 prohlášení nebo jiného právního jednání, k čemuž Prodávající poskytne nezbytnou součinnost), a to ve faktickém a právním stavu, v jakém jej od Prodávajícího nabyl na základě této Smlouvy, a současně mu předat veškerou dostupnou Dokumentaci Projektu; a
- 8.5.1.2. 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 částku odpovídající Kupní ceně.
- 8.5.2. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy v době po Zahájení stavby, je:
- 8.5.2.1. 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 prohlášení nebo jiného právního jednání, k čemuž Prodávající poskytne nezbytnou součinnost) a předat mu veškerou dostupnou Dokumentaci Projektu; a
- 8.5.2.2. Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu částku odpovídající faktickému a právnímu stavu ke dni účinnosti odstoupení. Tato částka bude závazně určena znaleckým posudkem vypracovaným znalcem na základě objednávky Kupujícího a na jeho náklady; znalec bude určen dohodou Smluvních stran, a v případě absence této dohody Kupující osloví jednu ze společností s příslušným oprávněním v rámci skupiny Deloitte, PricewaterhouseCoopers, KPMG, Grant Thornton a BDO, případně jejich právní nástupce.
- 8.6. V případě odstoupení od Smlouvy Prodávajícím není Prodávající povinen poskytnout Kupujícímu v souvislosti s tímto odstoupením nad rámec plnění uvedených v odst. 8.5 této Smlouvy jakoukoli jinou náhradu nebo plnění, zejména náhradu škody, ušlý zisk, náhradu nákladů vynaložených na projektovou přípravu, přípravu výstavby, povolovací řízení nebo jiné činnosti související s přípravou výstavby Vědecko-technického parku. Oprávněná Smluvní strana je oprávněna využít vzniklé právo na odstoupení od Smlouvy do 6 měsíců ode dne, kdy se dozvěděla o vzniku právních důvodů pro odstoupení.
- 8.7. Odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně.

- 8.8. 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.

9. VKLAD PRÁV DLE TÉTO SMLOUVY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 9.1. 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 Zástavní právo, Zákaz zcizení a zatížení a Výhrada zpětné koupě, která budou předmětem stejného návrhu na vklad. Smluvní strany výslovně prohlašují, že převod vlastnického práva dle této Smlouvy a vznik Zástavního práva, Zákazu zcizení a zatížení a Výhrady zpětné koupě jsou neoddělitelnými plněními a výslovně vylučují, aby došlo k povolení vkladu pouze některého z těchto práv samostatně.
- 9.2. Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, jehož součástí bude v případě postupu podle odst. 9.3 této Smlouvy i GP, podá Prodávající bezprostředně po zaplacení Kupní ceny a poté, co bude vydán souhlas s dělením pozemků dle GP. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že správní poplatek za návrh na povolení vkladu práv podle této Smlouvy hradí Kupující.
- 9.3. Pokud do okamžiku podání návrhu na vklad dle této Kupní smlouvy nebude GP dosud zapsán v katastru nemovitostí, bude GP předložen příslušnému katastrálnímu úřadu společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy jako jeho podklad. Smluvní strany výslovně stanoví, že nedílnou součástí této Smlouvy je GP, kterým je rovněž detailně vymezen Předmět převodu.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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 zástavního práva (včetně zákazu zcizení a zatížení) za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, vč. Závazku, 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 1 měsíce ode dne, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do 3 měsíců od doručení žádosti.

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 účelu, 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 žádá 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. Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.
- 10.4. 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.
- 10.5. Kupující bere na vědomí, že Prodávající je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a je tak povinen na základě žádosti poskytnout informace vztahující se k jeho působnosti, včetně informací týkajících se této Smlouvy a jejího plnění.
- 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 jejím podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné (listinné) formě je tímto vyloučena.
- 10.8. Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních s platností originálu. Každému z účastníků náleží jedno (1) vyhotovení s obyčejnými podpisy Smluvních stran a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude přílohou návrhu na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 10.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Kopie příslušného listu vlastnictví (Výpis z KN)*
 - Příloha č. 2: Budoucí závazek*
 - Příloha č. 3: Záruční listina (Nebude-li příloha v souladu s čl. 15 Závazku využita, bude příloha ponechána prázdná).*
 - Příloha č. 4: Smlouva o smlouvě budoucí*
 - Příloha č. 5: Geometrický plán*
- 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 tísní 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 [•]. Záměr města Brna prodat hmotnou nemovitou věc, jež tvoří předmět převodu dle této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn po dobu nejméně 15 dní na úřední desce. Statutární město Brno o úmyslu zcizit hmotnou nemovitou věc informovalo rovněž organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Prodávající:

Kupující:

V Brně dne [•]

V Brně dne [•]

[•]

za Statutární město Brno

Jakub Kodr a David Příbyl, jednatelé B
za CTP II, spol. s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2026 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: ---- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno 44992785

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2615/49 10 orná půda

zemědělský půdní fond

2615/54 42 orná půda

zemědělský půdní fond

2615/152 709 orná půda

chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

2615/153 2283 ostatní plocha

zelen

chráněná ložisková území

2825/11 1185 ostatní plocha

jiná plocha

2828/2 97397 ostatní plocha

zelen

2828/203 48295 orná půda

zemědělský půdní fond

2828/204 5605 ostatní plocha

zelen

2828/377 21494 trvalý travní porost

chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

2828/399 5157 ostatní plocha

zelen

chráněná ložisková území

2861/1 70835 ostatní plocha

zelen

2861/2 15658 orná půda

zemědělský půdní fond

2861/3 659 trvalý travní porost

chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

2861/8 251 orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky nn v rozsahu geom. plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

Povinnost k

Parcela: 2828/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2026 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2008.

V-4167/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístění kabelové přípojky nn v rozsahu geom.plánu č. 1111-74/2007

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

V-14547/2007-702

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-15735/2015-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

inženýrské sítě - podzemního komunikačního vedení dle čl. 2. a 3. smlouvy v rozsahu GP 1947-67/2020

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2828/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5620063552 (CETIN: 11010-078778) ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:00:22. Zápis proveden dne 07.01.2021.

V-25414/2020-702

Pořadí k 17.12.2020 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Černovice IV

Povinnost k

Parcela: 2828/203, Parcela: 2828/377, Parcela: 2861/2, Parcela: 2861/3, Parcela: 2861/8

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Černovice II

Povinnost k

Parcela: 2615/152, Parcela: 2615/153

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Černovice V

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2026 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2828/399

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVZ:326/1993

Z-500326/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Darovací smlouva V12 1836/2001 Smlouva o bezúplatném převodu majetku ze dne 15.12.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.3.2001.

POLVZ:103/2001

Z-500103/2001-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 15.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2011.

V-3745/2011-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Smlouva kupní ze dne 29.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2012.

V-9281/2012-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

- o Ohlášení o odejmutí svěřeného majetku městské části ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 10:07:48. Zápis proveden dne 03.07.2023.

Z-7100/2023-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2615/49	20401	10
2615/54	20401	42
2615/152	20401	709
2828/203	28600	48295
2828/377	20401	21494
2861/2	28600	15658
2861/3	20401	659
2861/8	28600	251

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2026 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.08.2026 08:17:19

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

PŘÍLOHA Č. 2 - BUDOUCÍ ZÁVAZEK

PREAMBULE

Prodávající je vlastníkem Pozemků v lokalitě Černovické terasy v katastrálním území Černovice, obec Brno a má zájem na jejich využití pro výstavbu a dlouhodobý provoz vědecko-technického parku, který umožní vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou, orientovaných na výzkum, vývoj, inovace, technologické programy s propojením na vysokoškolské vzdělání (tj. Vědecko-technický park). Na základě Kupní smlouvy Prodávající převádí vlastnické právo na Kupujícího k Pozemkům za účelem realizace uvedeného záměru.

Prodávající i Kupující mají zájem zajistit vznik a dlouhodobé fungování objektů s celkovou Hrubou pronajímatelnou plochou v předpokládaném rozsahu nejméně 125 000 – 130 000 m², přičemž nejméně 30 % této plochy bude v každé fázi využívání vyhrazeno a využíváno pro Vědu a výzkum.

Prodávající proto rozhodl o výběru Kupujícího, který na vlastní náklady, riziko a odpovědnost Vědecko-technický park navrhne, vyprojektuje, vybuduje a bude jej dlouhodobě provozovat po dobu alespoň 10 let ode Dne zahájení provozu dle níže popsaného mechanismu, a to v návaznosti na převod Pozemků dle Kupní smlouvy. K převodu Pozemků a uzavření Kupní smlouvy došlo jen a pouze z důvodu možnosti naplnění účelu a cíle tohoto Závazku.

Smluvní strany uzavírají tento Závazek jakožto přílohu Kupní smlouvy za účelem úpravy práv a povinností při přípravě, realizaci a provozu Vědecko-technického parku a přenosu podstatných rizik projektu na Kupujícího v pozici koncesionáře ve smyslu zákona o zadávání veřejných zakázek.

1. DEFINICE

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

- 1.1 **I. etapa** znamená část stavebně realizovaného Vědecko-technického parku, na které bude realizován pronájem prostor Kupujícího nájemcům (uživatelům) s Hrubou pronajímatelnou plochou minimálně 60 000 m², přičemž nejméně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno pro Vědu a výzkum.
- 1.2 **II. etapa** znamená část stavebně realizovaného Vědecko-technického parku, na které bude realizován pronájem prostor Kupujícího nájemcům (uživatelům) s Hrubou pronajímatelnou plochou v takovém rozsahu, aby v součtu s I. etapou byla celková Hrubá pronajímatelná plocha minimálně 125 000 m², přičemž nejméně 30 % z celkové Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno pro Vědu a výzkum.
- 1.3 **Architektonická studie** znamená architektonickou studii zpracovanou dle příslušného profesního standardu k budoucímu záměru stavby Vědecko-technického parku vypracovanou Kupujícím a definující alespoň vnější podobu, prostorové uspořádání (dispozici), orientaci na Pozemcích a základní konstrukční či materiálové řešení I. etapy a II. etapy Vědecko-technického parku.
- 1.4 **Bankovní záruka** znamená bankovní záruku sloužící k zajištění pohledávek Prodávajícího vůči Kupujícímu vzniklých na základě Kupní smlouvy (včetně Závazku), a to zejména pohledávek na zaplacení smluvních pokut a náhrady škody.
- 1.5 **Den naplnění plochy pro Vědu a výzkum** znamená den, ke kterému bude alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pronajato nebo jinak využíváno pro účely Vědy a výzkumu a tato skutečnost byla Prodávajícímu písemně oznámena a doložena. Prodávající je

oprávněně požadovat přiměřené doklady a informace prokazující naplnění podmínek dle tohoto bodu, včetně kolaudačního rozhodnutí nebo obdobného správního rozhodnutí, ve kterém bude jednoznačně a závazně uveden účel stavby.

- 1.6 **Den předčasného skončení** znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Závazek v případě jeho předčasného skončení, ke kterému dojde k ukončení tohoto Závazku před uplynutím Koncesní doby na základě odstoupení jedné ze Smluvních stran nebo jiného důvodu stanoveného Kupní smlouvou (příčemž Smluvní strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den).
- 1.7 **Den skončení** znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému skončení).
- 1.8 **Den účinnosti** znamená den, ve kterém tento Závazek nabude účinnosti, tedy den účinnosti Kupní smlouvy.
- 1.9 **Den uplynutí** znamená poslední den měsíce, v němž uplyne Koncesní doba. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů a za podmínek sjednaných v Závazku v souladu s Právními předpisy.
- 1.10 **Den vkladu** znamená den, ke kterému došlo příslušným katastrálním úřadem k provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu podle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- 1.11 **Den zahájení provozu** znamená den, ke kterému budou ve vztahu k příslušné etapě kumulativně splněny následující podmínky:
 - a) vydání rozhodnutí o povolení předčasného užívání, rozhodnutí o povolení nebo nařízení zkušebního provozu nebo kolaudačního rozhodnutí týkající se posledního stavebního objektu v rámci příslušné etapy (I. etapa a II. etapa); a současně
 - b) nastal (I. etapa) či trvá (II. etapa) Den naplnění plochy pro Vědu a výzkum.
- 1.12 **Dokumentace Projektu** znamená soubor dokumentů vztahujících se k Vědecko-technickému parku, 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 Vědecko-technického parku. Součástí Dokumentace Projektu je i Provozní dokumentace.
- 1.13 **Dopravní skelet** znamená pozemní komunikaci specifikovanou ve SOSB.
- 1.14 **Hrubá pronajímatelná plocha** znamená veškerou podlahovou plochu budovy určenou k obsazení nájemcem nebo nájemci, a to včetně suterénů, mezipater nebo horních podlaží. Tato plocha je udávána v metrech čtverečních (m²). Plocha je počítána od vnějšího okraje fasády budovy. Do výpočtu se započítávají veškeré vnitřní stěny i konstrukce, v případě více nájemců v jedné budově se zohledňují osy těchto společných příček.
- 1.15 **Inflační index** znamená míru inflace za uplynulý kalendářní rok vypočtený podle pravidel Závazku. Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

- 1.16 **Investiční příspěvek** znamená investiční příspěvek ve smyslu čl. 4 Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna ve znění aktualizace č. 1 schválené Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2025.
- 1.17 **KAM** znamená Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace, IČO: 05128820, se sídlem Zelný trh 331/13, 602 00 Brno.
- 1.18 **Kolaudace** znamená den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného obdobného rozhodnutí či povolení, jímž příslušný orgán veřejné moci povolí užívání posledního stavebního objektu, který se v dané etapě (I. nebo II. etapa) bude realizovat; pro vyloučení pochybností se sjednává, že tímto rozhodnutím není rozhodnutí o povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu Vědecko-technického parku.
- 1.19 **Koncesní doba** znamená období začínající Dnem zahájení provozu a končící Dnem uplynutí, přičemž Koncesní doba činí v I. i II. etapě 10 let ode Dne zahájení provozu příslušné etapy; Koncesní doba tedy poběží samostatně pro I. etapu a II. etapu.
- 1.20 **Kupní smlouva** znamená kupní smlouvu na Pozemky uzavíranou mezi Prodávajícím a Kupujícím, jejíž přílohu č. 2 a současně nedílnou součást tvoří tento Závazek.
- 1.21 **OZ** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.
- 1.22 **Podklady o území** znamenají veškeré informace, dokumenty, podklady a údaje vztahující se k Pozemkům, které byly Prodávajícimu k datu uzavření Závazku k dispozici a byly zpřístupněny nebo předány Kupujícimu, zejména dostupné průzkumy, zaměření, technické, historické, stavebně-technické, geologické, hydrogeologické, ekologické, majetkoprávní nebo jiné obdobné podklady, bez ohledu na jejich úplnost či správnost.
- 1.23 **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 Vědecko-technického parku podle tohoto Závazku, bez ohledu na to, kdo je podle Právních předpisů povinen být jejich držitelem.
- 1.24 **Pozemky** znamenají nemovité věci vymezené a specifikované v odst. 1.1 Kupní smlouvy.
- 1.25 **Požadavky Prodávajícího** znamenají podmínky a požadavky Prodávajícího uvedené v Kupní smlouvě a tomto Závazku a vztahující se k Projektu, a to ve znění ke dni uzavření Kupní smlouvy (čl. 8, 12 Závazku).
- 1.26 **Právní předpisy** znamenají:
- 1.26.1 jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí právního řádu České republiky;
 - 1.26.2 jakýkoliv vynutitelný předpis Evropské unie.
- 1.27 **Projekt** znamená navržení, projektování, výstavbu, financování, uvedení do provozu a provoz Vědecko-technického parku v rozsahu a za podmínek stanovených tímto Závazkem.
- 1.28 **Projektová dokumentace** znamená jakékoliv výkresy, zprávy, vzorce, výpočty, software a jiné dokumenty a údaje, které se vztahují ke stavbě Vědecko-technického parku a jeho testování, dokončení, provozu a údržbě, a to zejména ty, jejichž zpracování vyžadují Právní předpisy.

- 1.29 **Projektování** znamená činnost provedenou či zajištěnou Kupujícím, v jejímž průběhu vzniká a vznikne Projektová dokumentace v souladu se Závazkem.
- 1.30 **Provozní dokumentace** znamená:
- 1.30.1 metodiky, pracovní postupy, příručky, manuály, návody k obsluze a údržbě či jiné takové dokumenty vztahující se k technologiím a provozu Vědecko-technického parku;
 - 1.30.2 provozní řády a postupy pro běžný i mimořádný provoz, nouzové události, havárie a poruchy.
- 1.31 **Služebnost veřejného užívání** znamená služebnost užívání volně přístupných ploch vybudovaných v rámci Vědecko-technického parku jako veřejného statku, jejímž předmětem bude veřejné užívání volně přístupných ploch s tím, že po veřejně přístupných průchodech bude možno chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.
- 1.32 **SOSB** znamená smlouvu o smlouvě budoucí o dílo, která je přílohou č. 4 Kupní smlouvy.
- 1.33 **SZ** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.
- 1.34 **Událost vyšší moci** znamená událost specifikovanou v § 2913 odst. 2 OZ.
- 1.35 **Věda a výzkum** znamená základní výzkum ve smyslu čl. 2 odst. 84 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014 a aplikovaný výzkum jako teoretická a experimentální práce zaměřená na získání nových poznatků a dovedností pro vývoj nových nebo podstatně zdokonalených výrobků, postupů nebo služeb. Za součást aplikovaného výzkumu se považuje i průmyslový výzkum a experimentální vývoj ve smyslu čl. 2 odst. 85 a 86 téhož nařízení; pro vyloučení pochybností se sjednává, že i činnost na poli informačních a komunikačních technologií, pokud odpovídají svým charakterem definici Vědy a výzkumu dle věty první a druhé tohoto odstavce, se rovněž považuje za Vědu a výzkum. Pro potřeby Kupní smlouvy a Závazku se za Vědu a výzkum považuje i navazující (nikoliv samostatná) výroba a další bezprostředně související ekonomické činnosti, které jsou zaměřeny na přímé komerční uplatnění anebo využití vědy a výzkumu v praxi (například prodej výrobků vytvořených na základě provedeného výzkumu).
- 1.36 **Vědecko-technický park** znamená soubor stavebních objektů určených pro vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou orientovaných na výzkum, vývoj a inovace o Hrubé pronajímatelné ploše minimálně 125 000 m², z níž nejméně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno a využíváno pro Vědu a výzkum, včetně veškerého technického, provozního a doprovodného zázemí vybudovaného Kupujícím na Pozemcích a splňující minimální technické parametry uvedené v tomto Závazku či obecně v Kupní smlouvě.
- 1.37 **Zahájení stavby** znamená zahájení stavebních prací na příslušné etapě Vědecko-technického parku, které bude Prodávajícímu prokázáno protokolem o předání a převzetí staveniště příslušné etapy stavby Vědecko-technického parku.
- 1.38 **Záruční listina** znamená záruční listinu vydanou poskytovatelem Bankovní záruky a prokazující poskytnutí Bankovní záruky ke dni uzavření Kupní smlouvy.
- 1.39 **Závazek** znamená tento budoucí závazek obsažený v této příloze č. 2 Kupní smlouvy.

- 1.40 **Zúčastněné městské části** znamenají městskou část Brno-Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno, městskou část Brno-Černovice, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno a městskou část Brno-Tuřany, se sídlem Tuřanské náměstí 84/1, 620 00 Brno.

2. ÚČEL A VÝKLAD ZÁVAZKU

- 2.1 Účelem tohoto Závazku je smluvní zajištění realizace Projektu, tj. projektování, výstavby, financování a následného provozu Vědecko-technického parku Kupujícím, a to vše při:
- 2.1.1 dodržení principu přenosu podstatných rizik na Kupujícího, zejména rizika zpoždění a vícenákladů při přípravě, Projektování a výstavbě Vědecko-technického parku, rizika jeho provozuschopnosti a řádného provozu;
 - 2.1.2 zajištění odpovídajícího technického stavu, bezpečnosti a plné funkčnosti Vědecko-technického parku po celou Koncesní dobu; a
 - 2.1.3 zajištění provozování Vědecko-technického parku 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 v Kupní 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 Kupní smlouvy, bude mít přednost ujednání Závazku.

3. OBECNÉ POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

- 3.1 Kupující se zavazuje, že po dobu trvání tohoto Závazku:
- 3.1.1 zrealizuje projekt Vědecko-technického parku, tj. realizaci objektů v rozsahu I. a II. etapy v souladu s harmonogramem dle čl. 7 Závazku (včetně požadavků na podíl Hrubé pronajímatelné plochy určené pro Vědu a výzkum); provozovat Vědecko-technický park po Koncesní dobu v souladu s tímto Závazkem (včetně požadavku na pronájem podílu Hrubé pronajímatelné plochy pro Vědu a výzkum).
 - 3.1.2 nejpozději do Dne zahájení provozu I. etapy získá a po celou Koncesní dobu bude udržovat v platnosti veškerá Povolení nezbytná pro realizaci Projektu, jeho užívání a budoucí provoz;
 - 3.1.3 bezodkladně písemně oznámí Prodávajícímu, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Kupující je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu, a zároveň (ii) pokud by takový spor mohl nepříznivě ovlivnit schopnost Kupujícího plnit

povinnosti vyplývající ze Závazku, toto oznámení učiní Kupující bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;

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

3.1.5 bude průběžně informovat Prodávajícího a Zúčastněné městské části o realizaci Projektu, jeho předpokládaném průběhu a aktuálním stavu realizace (včetně předpokládaného aktuálního termínu dokončení); Kupující bude takto průběžně informovat Prodávajícího a Zúčastněné městské části i o jiných jeho projektech, které Kupující realizuje nebo bude realizovat v blízkosti Pozemků, přičemž blízkost je definována jako místní a funkční propojení s objekty, které budou vznikat na Pozemcích (tj. „ve stejném areálu“, který Kupující provozuje). Na základě výzvy Prodávajícího nebo Zúčastněné městské části Kupující poskytne bezodkladně písemné informace v rozsahu definovaném výše a bere na vědomí, že tyto informace (s výjimkou toho, co bude výslovně označeno jako obchodní tajemství a co bude naplňovat definici obchodního tajemství ve smyslu OZ) mohou být použity i v tiskovinách, na webových stránkách anebo obdobných informačních kanálech Prodávajícího anebo Zúčastněné městské části;

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

4. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY A ZAPOJENÍ KONKRÉTNÍCH FYZICKÝCH OSOB

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.

4.2 Kupující je povinen zajistit, že při plnění povinností ze Závazku využije poddodavatele, jejichž prostřednictvím v Koncesním řízení prokázal splnění podmínek kvalifikace; Kupující je oprávněn změnit tyto kvalifikační poddodavatele pouze s předchozím souhlasem Prodávajícího. K žádosti o změnu kvalifikačního poddodavatele musí Kupující přiložit veškeré dokumenty za účelem prokázání kvalifikace v rozsahu požadovaném v Koncesním řízení; nepředložení těchto dokumentů je důvodem pro odmítnutí žádosti o změnu kvalifikačního poddodavatele. Prodávající ve lhůtě do 30 dnů žádost posoudí a změnu kvalifikačního poddodavatele schválí, či odmítne. Prodávající není oprávněn odmítnout změnu kvalifikačního poddodavatele bez opodstatněného důvodu.

4.3 Kupující je povinen zajistit, že při plnění povinností ze Závazku využije kapacity člena realizačního týmu, jehož prostřednictvím prokázal splnění podmínek kvalifikace v Koncesním řízení. Při změně člena realizačního týmu se obdobně použije odst. 4.2 Závazku.

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 z Kupní smlouvy včetně tohoto Závazku.

6. SOUČINNOST PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

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

- 6.2 Součinností, kterou lze od Prodávajícího rozumně požadovat, se zejména rozumí:

6.2.1 seznámení se s návrhy podkladů nutných pro zpracování Projektové dokumentace včetně návrhů architektonického řešení Vědecko-technického parku nebo jeho jednotlivých etap, s návrhy změn v rámci Projektování a výstavby Vědecko-technického parku nebo jeho jednotlivých etap 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 Prodávající se zavazuje, že nebude požadovat v souvislosti s plněním tohoto Závazku po Kupujícím žádná jiná plnění investičního nebo obdobného peněžního charakteru než ta, která jsou uvedena v tomto Závazku a v Kupní smlouvě. Tímto ustanovením nejsou dotčeny jiné nároky Prodávajícího za Kupujícím dle Závazku nebo Kupní smlouvy (například nárok na náhradu škody, úhradu smluvní pokuty atd.).

- 6.4 Prodávající neodmítne poskytnout Kupujícímu nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci záměru Vědecko-technologického parku nebo Dopravního skeletu z důvodu, že doposud nedošlo k uhrazení nebo jinému vypořádání Investičního příspěvku; Prodávající se tímto nezavazuje k poskytnutí jiné součinnosti v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci záměru Vědecko-technologického parku nebo Dopravního skeletu.

7. HARMONOGRAM

- 7.1 Kupující je povinen splnit následující klíčové a nepřekročitelné časové milníky v průběhu plnění Závazku:

Č.	Popis milníku I. etapy	Termín
1.	Předložení Architektonické studie Prodávajícímu k vyjádření	do 18 měsíců ode Dne vkladu
2.	Předložení dokladu o doručení žádosti o povolení záměru stavby I. etapy Vědecko-technického parku příslušnému stavebnímu úřadu Prodávajícímu	do 24 měsíců ode Dne vkladu
3.	Nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru stavby I. etapy Vědecko-technického parku	do 42 měsíců ode Dne vkladu
4.	Zahájení stavby I. etapy	do 54 měsíců ode Dne vkladu
5.	Den zahájení provozu I. etapy	do 102 měsíců ode Dne vkladu
6.	Kolaudace I. etapy	do 114 měsíců ode Dne vkladu

Č.	Popis milníku II. etapy	Termín
1.	Předložení Architektonické studie Prodávajícímu k vyjádření	do 18 měsíců ode Dne vkladu
2.	Předložení dokladu o doručení žádosti o povolení záměru stavby II. etapy Vědecko-technického parku příslušnému stavebnímu úřadu Prodávajícímu	do 84 měsíců ode Dne vkladu
3.	Nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru stavby II. etapy Vědecko-technického parku	do 102 měsíců ode Dne vkladu
4.	Zahájení stavby II. etapy	do 114 měsíců ode Dne vkladu
5.	Den zahájení provozu II. etapy	do 162 měsíců ode Dne vkladu
6.	Kolaudace II. etapy	do 174 měsíců ode Dne vkladu

- 7.2 Nedodržení termínu uvedeného v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodě 2 příslušné etapy nebude považováno za porušení povinnosti Kupujícího, nastane-li tato skutečnost z těchto důvodů:
- a) Projekt bude nutné podrobit posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí); v tomto případě se termín pro splnění povinnosti prodlouží o 12 měsíců a o stejnou dobu se prodlouží všechny navazující termíny v bodech 3 až 6;
 - b) do 18 měsíců ode Dne vkladu nebudou zrušeny dobývací prostory (DP) Černovice II a Černovice IV nacházející se na Pozemcích a jim odpovídající chráněné ložiskové území (CHLÚ), neboť jejich existence brání získání povolení na výstavbu Projektu; žádosti o zrušení DP a CHLÚ je oprávněna podat společnost Pískovna Černovice, spol. s r.o. a rozhodovat o nich bude příslušný obvodní báňský úřad, resp. Ministerstvo životního prostředí, tj. Kupující nemá možnost sám dosáhnout zrušení DP a CHLÚ; nedojde-li ke zrušení DP a CHLÚ příslušným úřadem v termínu dle první věty tohoto ustanovení, prodlužují se všechny termíny uvedené v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodech 2 až 6 příslušných etap o dobu, která uplyne mezi termínem dle první věty tohoto ustanovení do skutečného zrušení DP a CHLÚ na Pozemcích. Kupující se zavazuje nebránit vynětí nebo zrušení výše uvedených dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území a poskytnout v rámci těchto procesů součinnost.
- 7.3 V případě, že povolení záměru na příslušnou etapu nenabude právní moci v termínu uvedeném v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodě 3 příslušné etapy, ačkoli Kupující řádně podal a postupoval v řízení o podané žádosti o povolení záměru dané etapy, jakož i v případném navazujícím řízení o oprávněném prostředku, prodlužují se termíny v bodech 3 až 6 v odst. 7.1 tohoto článku Závazku o rozdíl mezi skutečným nabytím právní moci povolení záměru a původním termínem uvedeným v bodě 3. Za řádný postup se nepovažují svévolné změny stavby oproti podané žádosti (tj. takové změny, které nevyplývají z požadavků dotčených orgánů státní správy nebo jiných účastníků stavebního řízení) nebo nedodržení lhůt daných stavebním úřadem k určitému úkonu, ledaže byla včas podána žádost o prodloužení termínu. Smluvní strany sjednávají, že pokud by doba prodloužení přesáhla 36 měsíců, považuje se první den po skončení této doby za den, kdy nastala smluvně sjednaná okolnost vylučující odpovědnost (vyšší moc). V takovém případě je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna od Kupní smlouvy odstoupit.
- 7.4 Termíny milníků uvedených v tomto článku je možné změnit pouze písemným dodatkem ke Kupní smlouvě, a to za předpokladu, že jeho uzavření bude v souladu s Právními předpisy (včetně právních předpisů regulujících zadávání veřejných zakázek nebo koncesí); postup dle odst. 10.5 Závazku tím není dotčen.

8. POŽADAVKY PRODÁVAJÍCÍHO NA VĚDECKO-TECHNICKÝ PARK

- 8.1 Smluvní strany sjednávají, že účelem Projektu je výstavba a dlouhodobý provoz Vědecko-technického parku, který umožní vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou, orientovaných na Vědu a výzkum.
- 8.2 Při realizaci Projektu musí Kupující ode Dne naplnění plochy pro Vědu a výzkum do Dne skončení zajistit a dodržet, že alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude využito pro Vědu a výzkum, a to po celou dobu do konce poslední z Koncesních dob; výslovně se

sjednává, že tento požadavek musí být splněn i samostatně pro I. etapu. Bude-li samostatně běžet již jen II. etapa v rámci Koncesní doby, Smluvní strany výslovně sjednávají, že využití alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pro Vědu a výzkum bude vypočítáno z plochy realizované ve II. etapě, nikdy však z plochy nižší než 60 000 m².

- 8.3 Kupující je povinen neprodleně, nejpozději do tří pracovních dnů, oznámit Prodávajícímu skutečnost, že Hrubá pronajímatelná plocha využívaná pro Vědu a výzkum klesla či s přihlédnutím ke všem okolnostem v určitý den klesne pod 30 % z důvodů nezaviněných Kupujícím, zejména z důvodu platební neschopnosti nájemce, ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo její ukončení Kupujícím pro podstatné porušení povinností nájemce, které není jakkoli přičitatelné Kupujícímu. Má se za to, že v takovém případě Kupující není v prodlení s plněním povinnosti dle předcházejícího odstavce tohoto článku, a to až do uplynutí doby 18 měsíců od oznámení dle věty první tohoto odstavce Prodávajícímu anebo ode dne, kdy k poklesu došlo v případě, že k němu dojde až po oznámení Prodávajícímu. Nesjedná-li v době dle předešlé věty Kupující nápravu, dostává se do prodlení s plněním povinnosti dle předešlého odstavce tohoto článku, a to od okamžiku, kdy došlo k poklesu Hrubé pronajímatelné plochy využívané pro Vědu a výzkum pod 30 %. Koncesní doba pro příslušnou etapu, u které došlo k takovému poklesu, se prodlužuje o dobu, po kterou nebyl splněn požadavek na využití ploch pro Vědu a výzkum dle odst. 8.2 Závazku.
- 8.4 Kupující je povinen ode Dne zahájení provozu předkládat Prodávajícímu nejméně jednou ročně souhrnnou zprávu o plnění svých závazků vyplývajících z tohoto Závazku. První zprávu dle tohoto ustanovení předloží Kupující do 3 měsíců ode Dne zahájení provozu. Poslední zprávu bude Kupující povinen předložit do 3 měsíců ode Dne skončení. Součástí souhrnné zprávy bude rovněž přehled o využití ploch pro Vědu a výzkum, který bude jednoznačně prokazovat skutečnost, že po dobu trvání Koncesních dob je minimálně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pronajato nebo jinak využíváno pro účely Vědy a výzkumu. Prodávající je nad rámec této zprávy oprávněn požadovat přiměřené doklady a informace prokazující splnění povinností vyplývajících z tohoto Závazku.

9. STAV A VHODNOST POZEMKŮ

- 9.1 Pokud tento Závazek nebo Kupní smlouva výslovně nestanoví jinak, nese Kupující odpovědnost a riziko všech vlastností Pozemků, včetně jejich podloží, Projektováním, výstavbou a provozováním Vědecko-technického parku. Kupující zejména nese riziko vhodnosti Pozemků pro realizaci Projektu.
- 9.2 Kupující prohlašuje, že měl možnost si veškeré skutečnosti rozhodné pro realizaci Projektu ověřit vlastní odbornou činností a nese riziko jejich posouzení, a to zejména ve vztahu k Projektování, výstavbě a provozování Vědecko-technického parku.
- 9.3 Podklady o území mají pouze informativní charakter a nepředstavují záruku ani ujištění Prodávajícího o skutečném geologickém, ekologickém či jiném stavu Pozemků, jakkoliv byly poskytnuty s nejlepším vědomím Prodávajícího. Prodávající neodpovídá za jejich správnost, úplnost ani použitelnost pro účely Projektu.

10. PŘÍPRAVNÁ A PROJEKTOVÁ FÁZE

Architektonická studie a Projektová dokumentace

- 10.1 Veškerá ustanovení čl. 10 Závazku platí pro I. etapu i II. etapu samostatně.

- 10.2 Kupující je povinen a zavazuje se zajistit řádně a včas Projektovou dokumentaci potřebnou pro realizaci Projektu, tj. zejména projektovou dokumentaci k výstavbě Vědecko-technického parku, a to v souladu s Požadavky Prodávajícího a Právními předpisy.
- 10.3 Kupující je povinen předložit zpracovanou Architektonickou studii ve lhůtě dle čl. 7 Závazku 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) k vyjádření Prodávajícímu; při zaslání elektronické verze je Kupující povinen vhodně označit kontaktní osobu Prodávajícího. Prodávající je oprávněn požadovat po Kupujícím bezodkladné vysvětlení či dodatečné informace a/nebo podklady nezbytné k řádnému posouzení předložené studie.
- 10.4 K vyjádření k Architektonické studii je oprávněna i KAM. Všechna oprávnění Prodávajícího dle čl. 10 tohoto Závazku náleží rovněž KAM.
- 10.5 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 vyjádření obsahovat výhrady z hlediska souladu s Požadavky Prodávajícího a/nebo Právními předpisy, je Kupující povinen předložit studii k opakovanému vyjádření Prodávajícímu. Při dalším připomínkování se postupuje dle předchozích vět tohoto odstavce. V případě prodloužení Prodávajícího s vyjádřením připomínek dojde k prodloužení lhůt dle čl. 7 Závazku, avšak pouze v tom rozsahu, v jakém prodloužení Prodávajícího prokazatelně bránilo plnění dotčených milníků dle odkazovaného článku Závazku. V takovém případě Kupující oznámí a doloží Prodávajícímu prodloužení lhůty; odpovídá-li prodloužení Závazku, Prodávající toto oznámení potvrdí, čímž se lhůty dle čl. 7 Závazku považují za v tomto rozsahu prodloužené.
- 10.6 Kupující není před vyjádřením Prodávajícího a KAM a úplným vypořádáním důvodných výhrad Prodávajícího a KAM či před marným uplynutím uvedené lhůty podle předchozího odstavce oprávněn zahájit navazující kroky vedoucí ke zhotovení Vědecko-technického parku, zejména zahájit jakékoliv správní řízení za účelem získání Povolení k záměru stavby Vědecko-technického parku.
- 10.7 Projektovou dokumentaci včetně dokumentace skutečného provedení Vědecko-technického parku 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).
- 10.8 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 10 pracovních dnů ode dne doručení těchto Povolení Kupujícímu.

Uživací právo (licence) k Projektové dokumentaci

- 10.9 Kupující musí zajistit, aby v případě, kdy dojde k odstoupení od smlouvy Prodávajícím, případně k předčasnému skončení Závazku z důvodů na straně Kupujícího, 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), jež na

základě tohoto Závazku zpracuje či zajistí, přičemž na základě tohoto práva (licence) je Prodávající zejména oprávněn:

- 10.9.1 užívat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy k účelu, k němuž byly vytvořeny;
 - 10.9.2 měnit či doplňovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy sám nebo prostřednictvím třetí osoby;
 - 10.9.3 zpracovat či zpracovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy v rámci jiné projektové dokumentace;
 - 10.9.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy;
 - 10.9.5 udělit po Dni skončení jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené licence;
 - 10.9.6 postoupit po Dni skončení jakékoli třetí osobě takto udělenou licenci v celém rozsahu.
- 10.10 Kupující nese veškeré náklady na zajištění užívacího práva a oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví (licence). Úplata za poskytnutou licenci je součástí Kupní ceny dle Kupní smlouvy.
- 10.11 Sjednanou licenci 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 stanoveným tímto Závazkem. Kupující v této souvislosti odpovídá za uplatňování svých případných nároků z vad Projektové dokumentace vůči svým případným poddodavatelům.
- 10.13 Pokud nastane Den skončení před uplynutím odpovědnosti za vady Projektové dokumentace, která nesmí být sjednána Kupujícím se lhůtou kratší, než je 60 měsíců od převzetí Projektové dokumentace, přecházejí jednostranným písemným prohlášením adresovaným Kupujícím s účinností doručení tohoto prohlášení Kupujícím po skončení tohoto Závazku 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.

11. VÝSTAVBA VĚDECKO-TECHNICKÉHO PARKU

Povinnosti Kupujícího v souvislosti s výstavbou Vědecko-technického parku

- 11.1 Kupující se zavazuje provést na své náklady, řádně a včas a s odbornou péčí výstavbu Vědecko-technického parku, a to v souladu se Závazkem, a zejména s čl. 7 Závazku.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Prodávajícímu Investiční příspěvek na stavbu veřejné infrastruktury v lokalitě dle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, ve znění aktualizace č. 1, schválených dne 10. 12. 2025 Zastupitelstvem města Brna dle následujících pravidel:
- 11.2.1 Na základě základní sazby Investičního příspěvku účinné ke dni nabytí účinnosti Kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že sazba Investičního příspěvku se vždy ke dni 1. května každého kalendářního roku automaticky

zvyšuje o Inflační index. Částka, která je předmětem valorizace podle tohoto odstavce, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu; nejvýše však v souhrnu o 20 procentních bodů za celou dobu trvání Závazku.

11.2.2 Od takto zjištěné částky bude odečtena hodnota zpracovaných projektových dokumentací, inženýrské činnosti, a realizace příslušné části Dopravního skeletu dle budoucí smlouvy uzavřené na základě SOSB; tato hodnota bude určena postupem dle odst. 2.3.4 SOSB a navazujícího ustanovení budoucí smlouvy, přičemž ve vztahu k hodnotě zpracovaných projektových dokumentací a zařízené inženýrské činnosti se tento mechanismus uplatní obdobně.

11.2.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek se stanoví ve výši rozdílu mezi výchozí hodnotou určenou podle odst. 11.2.1 a hodnotou dle odst. 11.2.2 Závazku; bude-li rozdílová hodnota nulová, Investiční příspěvek se nehradí. Výši Investičního příspěvku si Kupující a Prodávající písemně odsouhlasí.

11.2.4 Investiční příspěvek bude Kupujícím uhrazen nejpozději do 1 měsíce od okamžiku, kdy bude určena jeho výše na základě písemného souhlasu Kupujícího a Prodávajícího dle předešlého odstavce Závazku.

Kontrola v průběhu realizace Projektu

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

11.4 Kupující je povinen umožnit osobě či osobám dle odst. 11.3 Závazku po dobu výstavby Vědecko-technického parku 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. Kupující zašle Prodávajícímu bezodkladně, avšak nejpozději do 5 pracovních dnů, zápis z každého provedeného kontrolního dne včetně prezenční listiny.

11.5 Kupující je povinen na vyžádání Prodávajícího v průběhu výstavby Vědecko-technického parku zaslat Prodávajícímu kopii stavebního deníku, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení žádosti Prodávajícího.

Veřejné prostranství

11.6 V rámci Vědecko-technického parku budou vybudovány volně přístupné plochy, které budou mít charakter veřejného prostranství. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tyto volně přístupné plochy jsou veřejně přístupný prostor, který bude sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů, a který nebude převeden do vlastnictví Prodávajícího. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je ve veřejném zájmu, zájmu Prodávajícího i zájmu Kupujícího, aby tyto veřejně přístupné plochy mohli užívat všechny fyzické osoby obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě Smluvní strany s tímto užíváním širokou veřejností souhlasí.

11.7 Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu, kterou zřídí Služebnost veřejného užívání. Služebnost veřejného užívání bude zřízena k celému pozemku nebo k jeho části dle

geometrického plánu, který nechá zpracovat a zajistí jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem na své náklady Kupující.

- 11.8 Služebnost veřejného užívání bude ve prospěch Prodávajícího zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.
- 11.9 Veškeré náklady na údržbu volně přístupných ploch ponese Kupující a v souvislosti s užíváním volně přístupných ploch nebude Kupujícímu náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Kupující se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.
- 11.10 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení Služebnosti veřejného užívání vždy nejpozději do Kolaudace příslušné etapy Vědecko-technického parku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, účinnost smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou etapu. Návrh smlouvy připraví Prodávající.
- 11.11 V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by Služebnost veřejného užívání měla být zřízena, nebylo možné využít institut Služebnosti veřejného užívání, zavazuje se Kupující uzavřít s Prodávajícím jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby volně přístupné plochy mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže Služebnost veřejného užívání nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou etapu, zavazuje se Kupující strpět bezúplatné užívání volně přístupných ploch ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného tímto Závazkem a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.
- 11.12 Kupující se zavazuje, že se v době ode dne uzavření Kupní smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení Služebnosti veřejného užívání a poskytne Prodávajícímu maximální součinnost.

Změny Vědecko-technického parku

- 11.13 Kupující je oprávněn po dobu trvání Koncesní doby provádět změny stavebně-technického řešení objektů Vědecko-technického parku, které mají podstatný vliv na architektonické pojetí (tj. zejména hmotové, objemové, výškové a kompoziční řešení objektu, tvar střechy, počet podlaží), druh stavby objektů (tj. zejména základní funkční určení a způsob užívání objektů a jejich základní provozní charakter) nebo účel jejich užívání pouze s předchozím vyjádřením Prodávajícího nebo KAM ve smyslu čl. 10 Závazku. Tyto změny nesmí být v rozporu s Požadavky Prodávajícího.

12. PROVOZ VĚDECKO-TECHNICKÉHO PARKU

- 12.1 Kupující je ode Dne zahájení provozu a po celou Koncesní dobu povinen:
- 12.1.1 zajistit, aby Vědecko-technický park byl provozován v souladu s Požadavky Prodávajícího;
- 12.1.2 zajistit, aby smlouvy o pronájmu prostor určených pro Vědu a výzkum zahrnovaly v příslušném rozsahu následující povinnosti nájemce:
- 12.1.2.1 povinnost nájemce užívat k tomu určené prostory výhradně pro Vědu a výzkum

- 12.1.2.2 povinnost nájemce na písemnou výzvu doložit Prodávajícímu čestné prohlášení, že Hrubá pronajímatelná plocha, která je nájemci na základě takové smlouvy pronajata, je využívána v souladu se smlouvou, a to včetně potvrzení, že Hrubá pronajímatelná plocha určená pro Vědu a výzkum je nájemcem využívána pro Vědu a výzkum.
 - 12.1.3 poskytnout při kontrole využití plochy dle odst. 12.1.2.2 potřebnou součinnost;
 - 12.1.4 sám či prostřednictvím jiné osoby opatřovat a udržovat veškerá Povolení nezbytná pro provozování Vědecko-technického parku;
 - 12.1.5 zajistit, aby Vědecko-technický park 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.;
 - 12.1.6 zajistit provoz Vědecko-technického parku vždy v souladu s Právními předpisy, platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných Právních předpisů příslušnými orgány státní správy.
- 12.2 Kupující je povinen Prodávajícího písemně informovat o splnění jednotlivých milníků č. 4 a 5 harmonogramu dle odst. 7.1 tohoto Závazku. Prodávající je oprávněn kdykoliv během Koncesní doby provést kontrolu stavu plnění tohoto Závazku a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu při provádění takové kontroly veškerou přiměřenou součinnost, včetně poskytnutí vyžádaných dokumentů nebo informací, nebude-li se jednat o zcela nestandardní zásah do práv zejména nájemců, který by byl v rozporu s Právními předpisy či dobrými mravy. Za přípustnou formu kontroly, ke které je Prodávající povinen poskytnout přiměřenou míru součinnosti, se považuje zejména:
- 12.2.1 Provedení osobní prohlídky v pronajatých prostorách určených pro Vědu a výzkum, a to po předchozím odsouhlasení Kupujícím a koncovým uživatelem dotčených prostor, nehrozí-li zásadní riziko porušení Kupní smlouvy nebo tohoto Závazku.
 - 12.2.2 Vyžádání si relevantních technických podkladů, které se týkají prostor určených pro Vědu a výzkum v objektech Vědecko-technického parku (za účelem ověření Hrubé pronajímatelné plochy určené pro Vědu a výzkum), a to včetně případných zaměření objektů a dalších obdobných podkladů.

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.

14. SMLUVNÍ POKUTY

- 14.1 Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu za každé jednotlivé porušení, na které byl Kupující písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani ve lhůtě 15 pracovních dní od tohoto upozornění:
- 14.1.1 povinnosti podle odst. 8.2 Závazku smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč;
 - 14.1.2 povinnosti podle odst. 10.3 až 10.9, 11.4, Závazku smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč;
 - 14.1.3 povinnosti podle odst. 8.4 a odst. 12.2 Závazku smluvní pokutu ve výši 700.000 Kč;
 - 14.1.4 povinnosti podle čl. 7 Závazku v případě prodlení delšího než 6 měsíců smluvní pokutu ve výši 60 000 Kč za každý započatý den prodlení;
 - 14.1.5 povinností podle čl. 15 Závazku smluvní pokutu ve výši odpovídající 75 % částky jistoty, k jejímuž složení bude Kupující povinen v době porušení povinností;
 - 14.1.6 povinnosti podle odst. 4.2 nebo 4.3 Závazku smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč;
 - 14.1.7 povinnost uhradit Investiční příspěvek v souladu s odst. 11.2 Závazku smluvní pokutu ve výši výchozí hodnoty dle odst. 11.2.1 Závazku; tato smluvní pokuta se nezapočítává do celkového limitu dle odst. 14.3 Závazku.
- 14.2 V případě porušení jakékoli jiné povinnosti Kupujícího z tohoto Závazku, než uvedené v předchozím odstavci je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč, popřípadě, jedná-li se o trvalý prodlení, ve výši 10 000 Kč za každý započatý den prodlení. V obou případech se smluvní pokuta uplatní, pokud Kupující nezjedná nápravu a neodstraní porušení povinnosti do 15 pracovních dní od doručení výzvy Prodávajícího k odstranění porušení takové povinnosti, pokud lze porušení dodatečně napravit.

- 14.3 Smluvní strany sjednávají, že souhrnná výše smluvních pokut vzniklých v důsledku porušení Kupní smlouvy vč. Závazku, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu, nepřekročí částku 40.000.000 Kč.
- 14.4 Smluvní pokuta podle tohoto Závazku je splatná do 7 dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě Kupujícímu.
- 14.5 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.
- 14.6 Zaplacením smluvní pokuty podle tohoto Závazku není nijak dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody či jiné újmy v plném rozsahu. V této souvislosti Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 OZ.
- 14.7 Smluvní strany vylučují aplikaci § 2051 OZ, tj. vylučují možnost snížení výše smluvní pokuty podle tohoto Závazku soudem.

15. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

- 15.1 Kupující se zavazuje za účelem zajištění řádného splnění svých povinností vyplývajících z Kupní smlouvy (vč. tohoto Závazku) po dobu trvání Kupní smlouvy složit ve prospěch Prodávajícího jistotu, která bude odpovídat
- 15.1.1 výši 30.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne účinnosti do Dne zahájení provozu I. etapy
 - 15.1.2 výši 15.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne zahájení provozu I. etapy do Dne zahájení provozu II. etapy
 - 15.1.3 výši 15.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne zahájení provozu II. etapy do Dne skončení.
- 15.2 Kupující je oprávněn složit jistotu jednou z následujících forem, případně jejich kombinací tak, aby dohromady odpovídaly příslušné výši dle odst. 15.1:
- 15.2.1 **Peněžitá jistota:** složením jistoty nebo její části na bankovní účet č. 111422222/0800 vedený u České spořitelny, a.s. pod variabilním symbolem č. [●]
 - 15.2.1.1 Bude-li jistota složena na úročeném účtu, veškeré úroky a jiné výnosy z této jistoty po dobu jejího trvání náleží Prodávajícímu. - 15.2.2 **Bankovní záruka:** předložením Bankovní záruky, která bude splňovat minimálně následující podmínky:
 - 15.2.2.1 bude vystavena bankou (příp. pobočkou zahraniční banky se sídlem v Evropské unii) disponující bankovní licencí udělenou Českou národní bankou;
 - 15.2.2.2 bude zajišťovat veškeré pohledávky Prodávajícího vůči Kupujícímu z Kupní smlouvy, zejména na zaplacení smluvních pokut a náhrady škody;
 - 15.2.2.3 bude neodvolatelná; a

- 15.2.2.4 uspokojení Prodávajícího z Bankovní záruky bude bezpodmínečné, a to po předložení písemné žádosti Prodávajícího poskytovateli Bankovní záruky s uvedením částky k vyplacení.
- 15.2.2.5 Ke dni uzavření Kupní smlouvy je existence Bankovní záruky prokázána Záruční listinou, která tvoří přílohu č. 3 Kupní smlouvy.
- 15.2.2.6 Kupující je povinen udržovat Bankovní záruku v platnosti v požadované výši a parametrech. Bankovní záruka musí být vystavena s platností vždy minimálně na 3 roky a nejméně 1 kalendářní měsíc před koncem své platnosti musí být nahrazena novou, nebo vydaným dodatkem ke stávající Bankovní záruce, který prokazatelně prodlouží její platnost minimálně o 3 roky, opět s platností na nejméně 3 roky.
- 15.2.2.7 Kupující je povinen předat Prodávajícímu originál Záruční listiny k nové či obnovené Bankovní záruce na další navazující období vždy nejpozději 2 měsíce před koncem doby platnosti stávající Bankovní záruky.
- 15.2.2.8 Kupující je povinen zajistit, aby Bankovní záruka byla udržována v požadované výši po celou stanovenou dobu a v případě jejího čerpání ze strany Prodávajícího byla nejpozději do 30 dnů doplněna na požadovanou výši a byl o tom předložen Prodávajícímu řádný doklad.
- 15.2.2.9 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Kupujícího, které mu vzniknou v souvislosti se sjednáním, obnovováním, udržováním nebo čerpáním Bankovní záruky, nese Kupující.

15.2.3 Inflační doložka k jistotě

- 15.2.3.1 Smluvní strany sjednávají, že výše jistoty poskytnutá Kupujícím podle tohoto článku Závazku bude upravována v souladu s tímto odstavcem Závazku v souvislosti s vývojem inflace dle níže uvedených podmínek.
- 15.2.3.2 Pro účely tohoto ustanovení se inflací rozumí procentní změna indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem, a to konkrétně ukazatel „Průměrná roční míra inflace“.
- 15.2.3.3 Počínaje uplynutím dvou let ode Dne účinnosti Kupní smlouvy je Kupující povinen v každém roce vždy ke dni odpovídajícímu Dni účinnosti zvýšit složenou jistotu o výši odpovídající inflaci dle odst. 15.2.3.2 za předcházející rok (vyjádřeno v %), pokud v příslušném roce ke zvýšení inflace došlo.

Zástavní právo

- 15.3 Povinnosti Kupujícího plynoucí z tohoto Závazku jsou dále zajištěny Zástavním právem v rozsahu a za podmínek uvedených v čl. 6 Kupní smlouvy.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 16.1 Tento dokument 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 nespolehala na žádná ujištění učiněná druhou Smluvní stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena v Kupní smlouvě.

- 16.2 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.

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUCÍ

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

(dále jen „SoSB“)

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

a

- (2) **CTP II, spol. s.r.o.**, IČO: 28144023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 20188 („**Budoucí zhotovitel**“)

(Budoucí objednatel a Budoucí zhotovitel dále společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Budoucí zhotovitel se na základě rozhodnutí Budoucího objednatele stal vybraným dodavatelem v koncesním řízení, které realizuje Budoucí objednatel jako zadavatel, a které směřuje k zadání koncese s názvem „*Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně*“, ev. č. Z2025-055404 („**Koncesní řízení**“).
- 1.2. V souvislosti s Koncesním řízením se Budoucí zhotovitel zavazuje uzavřít na výzvu Budoucího objednatele smlouvu o dílo („**budoucí smlouva**“) obsahující níže uvedené podstatné náležitosti.
- 1.3. Budoucí objednatel je oprávněn vyzvat Budoucího zhotovitele k uzavření budoucí smlouvy nejpozději do 6 měsíců od nabytí účinnosti Kupní smlouvy. Budoucí objednatel takto učiní výzvou k uzavření budoucí smlouvy, jejíž přílohou bude i návrh textace budoucí smlouvy. Budoucí zhotovitel se zavazuje k uzavření budoucí smlouvy do 6 měsíců od výzvy Budoucího objednatele. Budoucí smlouva bude odpovídat ujednáním v této SoSB a příloze č. 1 této SoSB, která definuje rozsah Dopravního skeletu.
- 1.4. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že pojmy uvedené v této SoSB s počátečním velkým písmenem mají význam stanovený v Kupní smlouvě s budoucím závazkem uzavřené mezi Smluvními stranami, jejíž přílohu č. 4 tvoří tato SoSB, případně význam stanovený v Závazku.

2. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI BUDOUCÍ SMLOUVY

- 2.1. Předmětem budoucí smlouvy bude závazek Budoucího zhotovitele provést pro Budoucího objednatele dílo spočívající ve zpracování dokumentace ve stupni projektové dokumentace pro provádění stavby, zajištění související inženýrské činnosti a ve výstavbě příslušné části Dopravního skeletu v souladu s požadavky uvedenými v příloze č. 1 této SoSB.

- 2.2. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže, že na vlastní náklady a odpovědnost:
- 2.2.1. Zpracuje dokumentaci ve stupni dokumentace pro povolení záměru a projektové dokumentace pro provádění stavby pro Dopravní skelet v celém jeho rozsahu v souladu s přílohou č. 1 této SoSB („**Dokumentace**“); v budoucí smlouvě může být upraveno, že Dokumentace se vyhotoví jako jednostupňová.
 - 2.2.2. Zařídí související záležitosti, tj. pro Budoucího objednatele získá všechna povolení, rozhodnutí, souhlasy a stanoviska nezbytná pro řádné (bezvadné) podání žádosti o vydání povolení záměru a získání pravomocného povolení záměru pro Dopravní skelet.
 - 2.2.3. Zrealizuje pozemní komunikaci („**Dopravní skelet**“) v rozsahu dle budoucí smlouvy při respektování pravidel dle odst. 2.3 SoSB a umožní jeho řádné užívání.
 - 2.2.4. Rozsah plnění dle odst. 2.2.1 až 2.2.3 se považuje za „Dílo“. Kompletní realizace znamená řádné dokončení Díla, které bude způsobilé k uvedení do užívání, včetně všech souvisejících a nezbytných činností.
 - 2.2.5. Zpracovanou Dokumentaci, pravomocné povolení záměru stavby Dopravního skeletu a řádně dokončenou část Díla v rozsahu dle odst. 2.2.3, kterou bude možné užívat v souladu s Právními předpisy a přílohou č. 1 této SoSB, předá Budoucímu objednateli nejpozději 1 rok před uplynutím lhůty dle odst. 7.1. etapa I, bod 5 Závazku. Budoucí zhotovitel k Dokumentaci převede na Budoucího objednatele licenční oprávnění v rozsahu, aby Budoucí objednatel mohl s Dokumentací disponovat v plném rozsahu; licence může být nevýhradní. Budoucí zhotovitel dále na Budoucího objednatele převede, resp. postoupí, veškerá práva a povinnosti vyplývající z pravomocného povolení záměru (případně učiní jiné právní kroky nezbytné podle příslušných právních předpisů), tak aby se Budoucí objednatel mohl stát stavebníkem ve vztahu k Dopravnímu skeletu, resp. jeho příslušné části.
- 2.3. Pro realizaci Díla dle budoucí smlouvy bude platit následující:
- 2.3.1. Budoucí zhotovitel je povinen se při realizaci Díla, zejména při zpracování Dokumentace, koordinovat s Budoucím objednatelem; současně je povinen zohlednit odůvodněné připomínky Budoucího objednatele ke zpracovávané Dokumentaci a podobě Díla. Budoucí objednatel bude oprávněn závazně určit zejména profil komunikace a její stavební a technické uspořádání, rozsah technické infrastruktury, doprovodné prvky uličního prostoru (např. stromořadí, osvětlení atp.) a vybavenost pro veřejnou dopravu (např. zastávky). Pro potřeby koordinace a sdělování připomínek může budoucí smlouva upravovat vznik koordinačního týmu.
 - 2.3.2. Budoucí zhotovitel bere na vědomí, že Budoucí objednatel má zájem na realizaci Díla v takovém rozsahu a podobě, aby bylo možné v budoucnu provést napojení rozvojových lokalit a navazujících projektů Budoucího objednatele na Dílo, zejména na technickou infrastrukturu, kterou bude Dílo zahrnovat. Budoucí zhotovitel bude postupovat tak, aby tento cíl v maximální možné míře naplnil.
 - 2.3.3. Budoucí objednatel bude oprávněn zpracovanou Dokumentaci odsouhlasit.
 - 2.3.4. Budoucí zhotovitel po zpracování Dokumentace v rozsahu, ze které bude patrná hodnota budoucích stavebních prací, předloží Dokumentaci Budoucímu objednateli

k připomínkování a ověření takto zjištěné hodnoty stavebních prací. Budoucí zhotovitel je povinen zohlednit důvodné připomínky Budoucího objednatele k takto určené hodnotě stavebních prací.

- 2.3.5. Rozsah stavební realizace Díla bude dohodnut mezi Budoucím objednatelem a Budoucím zhotovitelem na základě zpracované a odsouhlasené Dokumentace, a to zejména v návaznosti na hodnotu těchto stavebních prací a jejího poměru k výchozí hodnotě pro určení Investičního příspěvku zjištěné postupem podle Závazku; hodnota stavebních prací, při zohlednění hodnoty zbývajících částí Díla, by neměla překročit výchozí hodnotu pro stanovení Investičního příspěvku v souladu se Závazkem. Budoucí smlouva bude obsahovat mechanismus, který uvedenou dohodu Budoucího objednatele a Budoucího zhotovitele umožní v souladu s právními předpisy.
- 2.3.6. Budoucí zhotovitel vyvine maximální úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, ke koordinaci realizace Díla s plánovaným záměrem Budoucího objednatele s názvem „I/42 Brno VMO MÚK Ostravská radiála – Rozšíření ulice Průmyslová“, a to zejména z hlediska technického řešení napojení a časové návaznosti. Ukáže-li se, že realizací výše uvedeného záměru bude dotčena část pozemku p. č. 2828/2 (dle GP nově pozemek p. č. 2828/400) nebo jiných pozemků ve vlastnictví Budoucího zhotovitele, je tento povinen poskytnout Budoucímu objednateli veškerou součinnost a umožnit Budoucímu objednateli řádnou realizaci záměru, včetně zahájení jednání o případném majetkoprávním vypořádání příslušných pozemků nebo jejich částí (zejména o prodeji, darování či směně), bude-li to pro realizaci záměru nezbytné. Odst. 2.4 SoSB se použije v rozsahu, který není vyloučen povahou věci.
- 2.3.7. Budoucí smlouva může vhodně upravovat okolnosti vyšší moci a jejich dopad na realizaci Díla.
- 2.4. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže rovněž k tomu, že:
- 2.4.1. Na pozemcích, které jsou v jeho vlastnictví a které budou dotčeny budoucí stavbou Dopravního skeletu v celém rozsahu dle zpracované Dokumentace a pravomocného povolení záměru a které budou nezbytné pro obsluhu technické infrastruktury nebo napojení na technickou infrastrukturu, která bude součástí Dopravního skeletu („**Dotčené pozemky**“), udělí povolení se stavbou na cizím pozemku ve prospěch Budoucího objednatele.
- 2.4.2. Dotčené pozemky v rozsahu dle skutečného zaměření budoucí stavby Dopravního skeletu převede za 1 000 Kč bez DPH na Budoucího objednatele, a to bez zbytečného odkladu poté, co dojde k faktickému zaměření stavby Dopravního skeletu. Budoucí zhotovitel se zaváže uzavřít s Budoucím objednatelem příslušnou smlouvu o tomto převodu Dotčených pozemků, bude-li taková samostatná smlouva potřebná. Tato povinnost Budoucího zhotovitele bude v budoucí smlouvě zajištěna odpovídající smluvní pokutou.
- 2.5. Budoucí zhotovitel se zavazuje zajistit pro Dopravní skelet v rozsahu dle odst. 2.2.3 SoSB pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do doby dle odst. 7.1 etapa I, bod 5 Závazku
- 2.6. Ostatní práva a závazky Smluvních stran budou dojednány tak, aby Budoucí zhotovitel mohl

plnit své povinnosti vyplývající ze Závazku.

- 2.7. V případě, že dojde k předčasnému ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku v době po zahájení realizace jakékoliv části Díla, bude Budoucí zhotovitel povinen převést i nedokončenou část Díla do vlastnictví Budoucího objednatele, pokud není v jeho vlastnictví, jakož i bezodkladně učinit všechna právní či jiná jednání směřující k tomu, aby Budoucí objednatel mohl ve výstavbě pokračovat i s využitím jiné osoby, případně výstavbu zakonzervovat dle rozhodnutí Budoucího objednatele. Předčasné ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku nemá vliv na povinnost Budoucího zhotovitele podle odst. 2.3 SoSB. Odst. 8.5.2.2. Kupní smlouvy se použije obdobně.
- 2.8. Budoucí zhotovitel na Dílo poskytne záruku za jakost díla nejméně v délce 60 měsíců od převzetí díla Budoucím objednatelem, nebo od opravy drobných vad nebránících užívání Díla, a to podle toho, která z okolností nastane později. Konkrétní práva a povinnosti spojená se zárukou za jakost budou upravena v budoucí smlouvě.

3. POVINNOSTI BUDOUcíHO OBJEDNATELE

- 3.1. Budoucí objednatel se zavazuje poskytnout Budoucímu zhotoviteli nezbytnou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby mohl Budoucí zhotovitel provést Dílo.
- 3.2. Budoucí objednatel se v budoucí smlouvě zaváže zajistit napojení Dopravního skeletu na křižovátku ul. Průmyslová a Švédské valy v rozsahu nezbytném pro vydání pravomocného povolení záměru pro realizaci Vědecko-technického parku a pro povolení jeho užívání.

4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1. Práva a povinnosti v této SoSB výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 4.2. Jakékoliv změny této SoSB lze provádět výhradně na základě dohody smluvních stran v podobě číslovaných dodatků uzavřených v písemné formě.
- 4.3. Smluvní strany s obsahem této SoSB souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato SoSB byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.
- 4.4. Přílohu této SoSB tvoří:

Příloha č. 1 – Grafické označení rozsahu Dopravního skeletu

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. [●] dne [●]. Záměr města Brna prodat hmotnou nemovitou věc, jež tvoří předmět převodu dle této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn po dobu nejméně 15 dní na úřední desce. Statutární město Brno o úmyslu zcizit hmotnou nemovitou věc informovalo rovněž organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Budoucí objednatel:

Budoucí zhotovitel:

V Brně dne [•]

V Brně dne [•]

[•]

za Statutární město Brno

Jakub Kodr a David Příbyl, jednatelé B
za CTP II, spol. s.r.o.

	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ŘEŠENÉ STAVBY
	ORIENTAČNÍ VODOROVNÉ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ZKAPACITNĚNÍ D1
	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ULICE PRŮPUSLOVÁ

	VOZOVKA - ASFALT
	MOSTNÍ OBJEKT
	POLÍŽENÁ DLAŽBA
	PARKOVACÍ PLOCHA - VEGETAČNÍ TVARUDE - MZI
	CYKLISTEŽKA
	CHODNÍK
	NÁSTP
	VÝKOP
	TĚŘENNÍ ÚPRAVY / MZI
	NEBOVÉ NÁPOJENÍ UZEMÍ



EDUCATION SYSTEMS, INC. 1997/11 SYSTEM SP/

Brněnské komunikace a.s.
Pavlovská 15a/2014, 602 00 Brno – Žbely
 Brněnské komunikace

Atelier ERA studio grafico / tip o foto Hudson 74 12128 Roma	ERA studio grafico e pubblicitario studio grafico e pubblicitario	11.000.000.000	11.000.000.000
--	---	-----------------------	-----------------------

[illegible][illegible]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
			Způsob využití				Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
	ha	m²			ha	m²						ha	m²				
2615/152		7	09	orná půda	2615/152		5	56	orná půda		0	2615/152		10001		5	56
					2615/164		1	53	orná půda		0	2615/152		10001		1	53
2615/153		22	83	ostat. pl. zeleň	2615/153		18	09	ostat. pl. zeleň		0	2615/153		10001		18	09
					2615/165		3	50	ostat. pl. zeleň		0	2615/153		10001		3	50
					2615/166		1	24	ostat. pl. zeleň		0	2615/153		10001		1	24
2825/11		11	85	ostat. pl. jiná plocha	2825/11		2	81	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/11		10001		2	81
					2825/15		6	83	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/11		10001		6	83
					2825/16		2	21	ostat. pl. jiná plocha		2	2825/11		10001		2	21
2828/2	9	73	97	ostat. pl. zeleň	2828/2	2	18	57	ostat. pl. zeleň		2	2828/2		10001	2	18	57
					2828/400	5	59	44	ostat. pl. zeleň		2	2828/2		10001	5	59	44
					2828/401	1	95	96	ostat. pl. zeleň		2	2828/2		10001	1	95	96
2828/203	4	82	95	orná půda	2828/203			22	orná půda		2	2828/203		10001			22
					2828/402	4	82	73	orná půda		2	2828/203		10001	4	82	73
2828/377	2	14	94	travní p.	2828/377		23	24	travní p.		2	2828/377		10001		23	24
					2828/403	1	91	70	travní p.		2	2828/377		10001	1	91	70
2828/399		51	57	ostat. pl. zeleň	2828/399		28	49	ostat. pl. zeleň		2	2828/399		10001		28	49
					2828/404		20	92	ostat. pl. zeleň		2	2828/399		10001		20	92
					2828/405		2	16	ostat. pl. zeleň		2	2828/399		10001		2	16
2861/1	7	08	35	ostat. pl. zeleň	2861/1	5	37	62	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	5	37	62
					2861/13	1	70	73	ostat. pl. zeleň		2	2861/1		10001	1	70	73
2861/2	1	56	58	orná půda	2861/2		41	30	orná půda		2	2861/2		10001		41	30
					2861/14	1	15	28	orná půda		2	2861/2		10001	1	15	28
2861/3		6	59	travní p.	2861/3		2	75	travní p.		2	2861/3		10001		2	75
					2861/15		3	85	travní p.		2	2861/3		10001		3	85
Rozdíl ve výměrách dosavadního a nového stavu parcel plyne ze zaokrouhlení souřadnic a výměr (bod 4.6 písm.a přílohy katastrální vyhlášky)					26	36	73										

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahlížení do KN na adrese <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků			Geometrický plán overil autorizovaný zeměměřický inženýr:			Stejnopis overil autorizovaný zeměměřický inženýr:								
			Jméno, příjmení : Ing.Petr Rovný			Jméno, příjmení :								
			Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1743			Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:								
			Dne : 28.7.2026 Číslo : 360/2026			Dne : Číslo :								
Vyhotořitel :			Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.			Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu								
 Ing. Petr Rovný Podolí 184, 664 03 Podolí mob.608730436 IČ 46898964			Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.								
Číslo plánu : 2761-224/2026														
Okres : Brno-město														
Obec : Brno														
Katastrální území : Černovice														
Mapový list : DKM														
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.														



SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

(dále jen „SoSB“)

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

a

- (2) **CTP II, spol. s.r.o.**, IČO: 28144023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 20188 („**Budoucí zhotovitel**“)

(Budoucí objednatel a Budoucí zhotovitel dále společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Budoucí zhotovitel se na základě rozhodnutí Budoucího objednatele stal vybraným dodavatelem v koncesním řízení, které realizuje Budoucí objednatel jako zadavatel, a které směřuje k zadání koncese s názvem „*Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně*“, ev. č. Z2025-055404 („**Koncesní řízení**“).
- 1.2. V souvislosti s Koncesním řízením se Budoucí zhotovitel zavazuje uzavřít na výzvu Budoucího objednatele smlouvu o dílo („**budoucí smlouva**“) obsahující níže uvedené podstatné náležitosti.
- 1.3. Budoucí objednatel je oprávněn vyzvat Budoucího zhotovitele k uzavření budoucí smlouvy nejpozději do 6 měsíců od nabytí účinnosti Kupní smlouvy. Budoucí objednatel takto učiní výzvou k uzavření budoucí smlouvy, jejíž přílohou bude i návrh textace budoucí smlouvy. Budoucí zhotovitel se zavazuje k uzavření budoucí smlouvy do 6 měsíců od výzvy Budoucího objednatele. Budoucí smlouva bude odpovídat ujednáním v této SoSB a příloze č. 1 této SoSB, která definuje rozsah Dopravního skeletu.
- 1.4. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že pojmy uvedené v této SoSB s počátečním velkým písmenem mají význam stanovený v Kupní smlouvě s budoucím závazkem uzavřené mezi Smluvními stranami, jejíž přílohu č. 4 tvoří tato SoSB, případně význam stanovený v Závazku.

2. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI BUDOUcí SMLOUVY

- 2.1. Předmětem budoucí smlouvy bude závazek Budoucího zhotovitele provést pro Budoucího objednatele dílo spočívající ve zpracování dokumentace ve stupni projektové dokumentace pro provádění stavby, zajištění související inženýrské činnosti a ve výstavbě příslušné části Dopravního skeletu v souladu s požadavky uvedenými v příloze č. 1 této SoSB.

- 2.2. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže, že na vlastní náklady a odpovědnost:
- 2.2.1. Zpracuje dokumentaci ve stupni dokumentace pro povolení záměru a projektové dokumentace pro provádění stavby pro Dopravní skelet v celém jeho rozsahu v souladu s přílohou č. 1 této SoSB („**Dokumentace**“); v budoucí smlouvě může být upraveno, že Dokumentace se vyhotoví jako jednostupňová.
 - 2.2.2. Zařídí související záležitosti, tj. pro Budoucího objednatele získá všechna povolení, rozhodnutí, souhlasy a stanoviska nezbytná pro řádné (bezvadné) podání žádosti o vydání povolení záměru a získání pravomocného povolení záměru pro Dopravní skelet.
 - 2.2.3. Zrealizuje pozemní komunikaci („**Dopravní skelet**“) v rozsahu dle budoucí smlouvy při respektování pravidel dle odst. 2.3 SoSB a umožní jeho řádné užívání.
 - 2.2.4. Rozsah plnění dle odst. 2.2.1 až 2.2.3 se považuje za „Dílo“. Kompletní realizace znamená řádné dokončení Díla, které bude způsobilé k uvedení do užívání, včetně všech souvisejících a nezbytných činností.
 - 2.2.5. Zpracovanou Dokumentaci, pravomocné povolení záměru stavby Dopravního skeletu a řádně dokončenou část Díla v rozsahu dle odst. 2.2.3, kterou bude možné užívat v souladu s Právními předpisy a přílohou č. 1 této SoSB, předá Budoucímu objednateli nejpozději 1 rok před uplynutím lhůty dle odst. 7.1. etapa I, bod 5 Závazku. Budoucí zhotovitel k Dokumentaci převede na Budoucího objednatele licenční oprávnění v rozsahu, aby Budoucí objednatel mohl s Dokumentací disponovat v plném rozsahu; licence může být nevýhradní. Budoucí zhotovitel dále na Budoucího objednatele převede, resp. postoupí, veškerá práva a povinnosti vyplývající z pravomocného povolení záměru (případně učiní jiné právní kroky nezbytné podle příslušných právních předpisů), tak aby se Budoucí objednatel mohl stát stavebníkem ve vztahu k Dopravnímu skeletu, resp. jeho příslušné části.
- 2.3. Pro realizaci Díla dle budoucí smlouvy bude platit následující:
- 2.3.1. Budoucí zhotovitel je povinen se při realizaci Díla, zejména při zpracování Dokumentace, koordinovat s Budoucím objednatelem; současně je povinen zohlednit odůvodněné připomínky Budoucího objednatele ke zpracovávané Dokumentaci a podobě Díla. Budoucí objednatel bude oprávněn závazně určit zejména profil komunikace a její stavební a technické uspořádání, rozsah technické infrastruktury, doprovodné prvky uličního prostoru (např. stromořadí, osvětlení atp.) a vybavenost pro veřejnou dopravu (např. zastávky). Pro potřeby koordinace a sdělování připomínek může budoucí smlouva upravovat vznik koordinačního týmu.
 - 2.3.2. Budoucí zhotovitel bere na vědomí, že Budoucí objednatel má zájem na realizaci Díla v takovém rozsahu a podobě, aby bylo možné v budoucnu provést napojení rozvojových lokalit a navazujících projektů Budoucího objednatele na Dílo, zejména na technickou infrastrukturu, kterou bude Dílo zahrnovat. Budoucí zhotovitel bude postupovat tak, aby tento cíl v maximální možné míře naplnil.
 - 2.3.3. Budoucí objednatel bude oprávněn zpracovanou Dokumentaci odsouhlasit.
 - 2.3.4. Budoucí zhotovitel po zpracování Dokumentace v rozsahu, ze které bude patrná hodnota budoucích stavebních prací, předloží Dokumentaci Budoucímu objednateli

k připomínkování a ověření takto zjištěné hodnoty stavebních prací. Budoucí zhotovitel je povinen zohlednit důvodné připomínky Budoucího objednatele k takto určené hodnotě stavebních prací.

- 2.3.5. Rozsah stavební realizace Díla bude dohodnut mezi Budoucím objednatelem a Budoucím zhotovitelem na základě zpracované a odsouhlasené Dokumentace, a to zejména v návaznosti na hodnotu těchto stavebních prací a jejího poměru k výchozí hodnotě pro určení Investičního příspěvku zjištěné postupem podle Závazku; hodnota stavebních prací, při zohlednění hodnoty zbývajících částí Díla, by neměla překročit výchozí hodnotu pro stanovení Investičního příspěvku v souladu se Závazkem. Budoucí smlouva bude obsahovat mechanismus, který uvedenou dohodu Budoucího objednatele a Budoucího zhotovitele umožní v souladu s právními předpisy.
- 2.3.6. Budoucí zhotovitel vyvine maximální úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, ke koordinaci realizace Díla s plánovaným záměrem Budoucího objednatele s názvem „I/42 Brno VMO MÚK Ostravská radiála – Rozšíření ulice Průmyslová“, a to zejména z hlediska technického řešení napojení a časové návaznosti. Ukáže-li se, že realizací výše uvedeného záměru bude dotčena část pozemku p. č. 2828/2 (dle GP nově pozemek p. č. 2828/400) nebo jiných pozemků ve vlastnictví Budoucího zhotovitele, je tento povinen poskytnout Budoucímu objednateli veškerou součinnost a umožnit Budoucímu objednateli řádnou realizaci záměru, včetně zahájení jednání o případném majetkoprávním vypořádání příslušných pozemků nebo jejich částí (zejména o prodeji, darování či směně), bude-li to pro realizaci záměru nezbytné. Odst. 2.4 SoSB se použije v rozsahu, který není vyloučen povahou věci.
- 2.3.7. Budoucí smlouva může vhodně upravovat okolnosti vyšší moci a jejich dopad na realizaci Díla.
- 2.4. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže rovněž k tomu, že:
- 2.4.1. Na pozemcích, které jsou v jeho vlastnictví a které budou dotčeny budoucí stavbou Dopravního skeletu v celém rozsahu dle zpracované Dokumentace a pravomocného povolení záměru a které budou nezbytné pro obsluhu technické infrastruktury nebo napojení na technickou infrastrukturu, která bude součástí Dopravního skeletu („**Dotčené pozemky**“), udělí povolení se stavbou na cizím pozemku ve prospěch Budoucího objednatele.
- 2.4.2. Dotčené pozemky v rozsahu dle skutečného zaměření budoucí stavby Dopravního skeletu převede za 1 000 Kč bez DPH na Budoucího objednatele, a to bez zbytečného odkladu poté, co dojde k faktickému zaměření stavby Dopravního skeletu. Budoucí zhotovitel se zaváže uzavřít s Budoucím objednatelem příslušnou smlouvu o tomto převodu Dotčených pozemků, bude-li taková samostatná smlouva potřebná. Tato povinnost Budoucího zhotovitele bude v budoucí smlouvě zajištěna odpovídající smluvní pokutou.
- 2.5. Budoucí zhotovitel se zavazuje zajistit pro Dopravní skelet v rozsahu dle odst. 2.2.3 SoSB pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do doby dle odst. 7.1 etapa I, bod 5 Závazku
- 2.6. Ostatní práva a závazky Smluvních stran budou dojednány tak, aby Budoucí zhotovitel mohl

plnit své povinnosti vyplývající ze Závazku.

- 2.7. V případě, že dojde k předčasnému ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku v době po zahájení realizace jakékoliv části Díla, bude Budoucí zhotovitel povinen převést i nedokončenou část Díla do vlastnictví Budoucího objednatele, pokud není v jeho vlastnictví, jakož i bezodkladně učinit všechna právní či jiná jednání směřující k tomu, aby Budoucí objednatel mohl ve výstavbě pokračovat i s využitím jiné osoby, případně výstavbu zakonzervovat dle rozhodnutí Budoucího objednatele. Předčasné ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku nemá vliv na povinnost Budoucího zhotovitele podle odst. 2.3 SoSB. Odst. 8.5.2.2. Kupní smlouvy se použije obdobně.
- 2.8. Budoucí zhotovitel na Dílo poskytne záruku za jakost díla nejméně v délce 60 měsíců od převzetí díla Budoucím objednatelem, nebo od opravy drobných vad nebránících užívání Díla, a to podle toho, která z okolností nastane později. Konkrétní práva a povinnosti spojená se zárukou za jakost budou upravena v budoucí smlouvě.

3. POVINNOSTI BUDOUCÍHO OBJEDNATELE

- 3.1. Budoucí objednatel se zavazuje poskytnout Budoucímu zhotoviteli nezbytnou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby mohl Budoucí zhotovitel provést Dílo.
- 3.2. Budoucí objednatel se v budoucí smlouvě zaváže zajistit napojení Dopravního skeletu na křižovatku ul. Průmyslová a Švédské valy v rozsahu nezbytném pro vydání pravomocného povolení záměru pro realizaci Vědecko-technického parku a pro povolení jeho užívání.

4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1. Práva a povinnosti v této SoSB výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 4.2. Jakékoliv změny této SoSB lze provádět výhradně na základě dohody smluvních stran v podobě číslovaných dodatků uzavřených v písemné formě.
- 4.3. Smluvní strany s obsahem této SoSB souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato SoSB byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.
- 4.4. Přílohu této SoSB tvoří:

Příloha č. 1 – Grafické označení rozsahu Dopravního skeletu

Doložka

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. [●] dne [●]. Záměr města Brna prodat hmotnou nemovitou věc, jež tvoří předmět převodu dle této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn po dobu nejméně 15 dní na úřední desce. Statutární město Brno o úmyslu zcizit hmotnou nemovitou věc informovalo rovněž organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Budoucí objednatel:

Budoucí zhotovitel:

V Brně dne [•]

V Brně dne [•]

[•]

za Statutární město Brno

Jakub Kodr a David Příbyl, jednatele B
za CTP II, spol. s.r.o.

[illegible]

	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ŘEŠENÉ STAVBY
	ORIENTAČNÍ VODOROVNÉ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ZKAPACITNĚNÍ D1
	NAVŮZNÉ ŘEŠENÍ V RÁMKU ULICE PRŮCHYSLOVÁ

	VOZOVKA - ASFALT
	MOSTNÍ OBJEKT
	POLITVENÁ DLAŽBA
	PARKOVACÍ PLOCHA - VEGETAČNÍ TVARUJE - IZI
	CYKLISTEZNA
	CHODNÍK
	NÁSTP.
	VÝKOP
	TĚŘENÍ ÚPRAVY / IZI
	NEBOVÉ NÁPOJENÍ UZEMÍ



EDUCATION SYSTEMS, INC. 1997/11 SYSTEM SP/

Brněnské komunikace a.s.
Pavlovská 15a/2014, 602 00 Brno – Žbely
 Brněnské komunikace

Atelier ERA studio grafico / tip o foto Hudson 74 12128 Roma	ERA studio grafico e pubblicitario studio grafico e pubblicitario	11.000.000.000	11.000.000.000
--	---	-----------------------	-----------------------

[illegible][illegible]

KONEČNÁ NABÍDKA DODAVATELE**(Titulní list konečné nabídky)****Identifikace zadavatele**

Název zadavatele:	Statutární město Brno
Sídlo zadavatele:	Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno-město
IČO:	44992785

Identifikace veřejné zakázky

Název zakázky:	Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně
----------------	---

Identifikační údaje dodavatele

Obchodní firma / Název:	CTP II, spol. s r.o.
Sídlo:	CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
IČO:	28144023
DIČ:	CZ28144023
Zastoupení dodavatele	JAKUB KODR a DAVID PŘIBYL, jednatele B
Zápis ve veřejném rejstříku:	C 20188 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích

Nabídková cena

	Cena celkem v Kč bez DPH	Sazba DPH	Cena v Kč vč. DPH
Nabídková cena	722 000 000	21 % (151 620 000,- Kč)	873 620 000

Nabídková cena = výše kupní ceny pozemků specifikovaných v odst. 1.1 přiložené kupní smlouvy, kterou dodavatel uhradí zadavateli po uzavření této kupní smlouvy.

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

.....
Jakub Kodr
jednatel B
CTP II, spol. s r.o.

.....
David Příbyl
jednatel B
CTP II, spol. s r.o.

OBSAH KONEČNÉ NABÍDKY DODAVATELE

1. Titulní list konečné nabídky s nabídkovou kupní cenou
2. Obsah konečné nabídky
3. Potvrzení účastníka, že souhlasí se zněním návrhu kupní smlouvy vč. příloh
4. Smluvní dokumentace doplněná a odsouhlasená účastníkem:
 - a. Doplněná kupní smlouva,
 - b. Příloha č. 2 kupní smlouvy – budoucí závazek (bez úprav),
 - c. Doplněná Příloha č. 4 kupní smlouvy: Smlouva o smlouvě budoucí,
 - d. Příloha č. 1 Smlouvy o budoucí smlouvě – Grafické označení rozsahu Dopravního skeletu (bez úprav).
5. Doklad o poskytnutí jistoty ve smyslu čl. 17 zadávací dokumentace
6. Tabulka zkušeností účastníka pro hodnocení nabídky

Potvrzení o souhlasu se zněním návrhu kupní smlouvy vč. příloh

Uchazeč, společnost **CTP II, spol. s r.o.**, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, IČO: 28144023, tímto **potvrzuje**, že:

- a. se seznámil s návrhem kupní smlouvy včetně příloh, který byl přílohou č. 1 Výzvy k podání konečné nabídky pro veřejnou zakázku „Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně“;
- b. do kupní smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí doplnil požadované identifikační údaje a dále údaj o nabídkové ceně;
- c. **souhlasí** se zněním zaslaného návrhu kupní smlouvy včetně příloh, a to včetně doplnění, jak jsou tyto dokumenty přiložené v konečné nabídce podané uchazečem.

V Praze dne *dle. elektronického podpisu*

Jakub Kodr a David Příbyl
jednatelé B

KUPNÍ SMLOUVA S BUDOUCÍM ZÁVAZKEM

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

(„Kupní smlouva“ nebo „Smlouva“)

(1) Statutární město Brno,

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1,

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111422222/0800, variabilní symbol:

(„Prodávající“)

a

(2) CTP II, spol. s.r.o.,

IČO: 28144023

DIČ: CZ28144023

se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec

zastoupená Jakubem Kodrem a Davidem Příbylem, jednatelem B

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých
Budějovicích pod sp. zn. C 20188

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1

číslo účtu: 123-4262380267/0100

(„Kupující“)

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

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Prodávající je výlučným vlastníkem následujících existujících pozemků či pozemků
vymezených geometrickým plánem, číslo plánu: 2761-224/2026, zpracovaným Ing. Petrem
Rovným, IČO: 46898964, se sídlem Podolí 184, 664 03 Podolí, a potvrzeným Katastrálním
úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dne 31. 7. 2026 pod
číslem PGP-1622/2026-702, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy („GP“):

1.1.1. p. č. 2828/204 o výměře 5 605 m²

1.1.2. p. č. 2861/8, o výměře 251 m²

1.1.3. p. č. 2615/49, o výměře 10 m²

1.1.4. p. č. 2615/54, o výměře 42 m²

1.1.5. p. č. 2615/164 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2615/152), o výměře 153 m²

- 1.1.6. p. č. 2615/165 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2615/153), o výměře 350 m²
- 1.1.7. p. č. 2825/15 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2825/11), o výměře 683 m²
- 1.1.8. p. č. 2828/400 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/2), o výměře 55 944 m²
- 1.1.9. p. č. 2828/402 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/203), o výměře 48 273 m²
- 1.1.10. p. č. 2828/403 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/377), o výměře 19 170 m²
- 1.1.11. p. č. 2828/404 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2828/399), o výměře 2092 m²
- 1.1.12. p. č. 2861/13 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/1), o výměře 17 073 m²
- 1.1.13. p. č. 2861/14 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/2), o výměře 11 528 m²
- 1.1.14. p. č. 2861/15 (dle GP odděleno z pozemku p. č. 2861/3), o výměře 385 m²

nacházejících se v katastrálním území Černovice, obec Brno, zapsáno 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. 1 této Smlouvy.

- 1.2. Kupující se na základě rozhodnutí Prodávajícího stal vybraným dodavatelem v koncesním řízení, které realizuje Prodávající jako zadavatel, a které směřuje k zadání koncese s názvem „*Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně*“, ev. č. Z2025-055404 („**Koncesní řízení**“), jehož předmětem byl převod vlastnického práva k Předmětu převodu a současně závazek vybraného dodavatele k výstavbě Vědecko-technického parku 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. 2.
- 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 nepřevzme od Prodávajícího celý Předmět převodu, pak není Prodávající povinen prodat a předat pouze některou část Předmětu převodu.

3. KUPNÍ CENA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět převodu dle odst. 1.1 této Smlouvy činí 722 000 000,- Kč bez DPH a dále 21 % DPH 151 620 000,- Kč, tj. celková kupní cena činí **873 620 000,- Kč včetně DPH („Kupní cena“)**.
- 3.2. Kupující je povinen uhradit Kupní cenu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy, a to na bankovní účet Prodávajícího č. [●] vedený u [●] pod variabilním symbolem č. [●] („Účet Prodávajícího“). Povinnost Kupujícího uhradit Kupní cenu bude splněna okamžikem připsání částky odpovídající Kupní ceně na Účet Prodávajícího.
- 3.3. Do 15 kalendářních dnů ode dne přijetí platby Kupní ceny vystaví Prodávající zálohovou fakturu (daňový doklad). Zdanitelné plnění je uskutečněno ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy ve prospěch Kupujícího. Do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění provede Prodávající vyúčtování zálohy vystavením faktury (daňového dokladu). Vystavené faktury musí splňovat náležitosti dle příslušných právních předpisů.
- 3.4. V případě prodlení s úhradou Kupní ceny nebo jakékoliv její části (včetně Doplatku) 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 (viz též čl. 14 a 15 Závazku).

4. DOPLATEK ZA ZVÝŠENÝ ROZSAH VÝSTAVBY

- 4.1. Kupující je povinen uhradit Prodávajícímu doplatek za zvýšený rozsah výstavby ve výši 1 000,- Kč bez DPH za každý 1 m² Hrubé pronajímatelné plochy kdykoliv za dobu trvání této smlouvy přesahující hodnotu 130 000 m² a dále DPH dle platné právní úpravy ke dni platby („Doplatek“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že Kupující má povinnost uhradit Doplatek i v případě, že k překročení hodnoty 130 000 m² Hrubé pronajímatelné plochy dojde kdykoliv v průběhu Koncesní doby.
- 4.2. Výše Doplatku bude vypočtena a vyúčtována Kupujícímu vždy ve vztahu ke konci příslušného kalendářního roku a poté finálně vypořádána ke Dni skončení na základě pravomocných Povolení vztahujících se ke stavebním objektům vybudovaným na Předmětu převodu, ze kterých bude patrná Hrubá pronajímatelná plocha, a pokud by to nebylo z Povolení zřejmé, na základě dalších věrohodných dokladů poskytnutých Kupujícím (například dokumentace skutečného provedení stavby jednotlivých objektů nebo zaměření realizovaných objektů), kdy Prodávající má právo požadovat další doplnění. Kupující má povinnost kdykoliv za dobu trvání Smlouvy poskytnout takové relevantní doklady pro ověření aktuální výše Hrubé pronajímatelné plochy.
- 4.3. Smluvní strany sjednávají, že Doplatek bude upraven o kumulovanou kladnou inflaci za období ode Dne účinnosti do dne, ke kterému se vypočítává před jeho úhradou.
- 4.4. Pro účely tohoto ustanovení se inflací rozumí procentní změna indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem, a to konkrétně ukazatel „Průměrná roční míra inflace“.
- 4.5. Kumulovaná míra inflace se stanoví jako součet meziročních procentních změn indexu CPI za jednotlivá kalendářní období.
- 4.6. Doplatek je splatný do 30 dnů od zjištění dle odst. 4.2. Smlouvy.

5. VÝHRADA ZPĚTNÉ KOUPE

- 5.1. Smluvní strany sjednávají výhradu zpětné koupě Předmětu převodu k zajištění splnění povinností Kupujícího plynoucích z této Smlouvy, vč. Závazku („Výhrada zpětné koupě“).
- 5.2. V případě, že nedojde ke splnění milníků č. 1 až 4 I. etapy uvedených v odst. 7.1 Závazku (se zohledněním odst. 7.2 a 7.3 Závazku), a to ani ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy měly být tyto milníky původně splněny, je Kupující povinen na písemnou výzvu Prodávajícího převést

vlastnické právo k Předmětu převodu zpět na Prodávajícího, a to za úplaty ve výši Kupní ceny. Prodávající je oprávněn Výhradu zpětné koupě uplatnit nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se dozvěděl o vzniku právních důvodů k jejímu uplatnění.

- 5.3. Kupující je povinen vrátit Prodávajícímu Předmět převodu ve faktickém a právním stavu v jakém jej nabyl od Prodávajícího v případě uplatněné Výhrady zpětné koupě před Zahájením stavby. Pokud by se stav Předmětu převodu (zejména jeho funkčnost, faktický či právní stav, užitná hodnota či jiná jeho kvalita) zhoršil, je Kupující povinen nahradit Prodávajícímu vzniklou škodu. Náklady na běžnou údržbu a provoz Předmětu převodu hradí Kupující.
- 5.4. Prodávající není v případě uplatnění Výhrady zpětné koupě povinen hradit Kupujícímu jakoukoliv náhradu či náklady vynaložené za zlepšení Předmětu převodu. Kupujícímu dále nepřísluší náhrada jakýchkoliv nákladů spojených s realizací výstavby Vědecko-technického parku, zejména náklady na Architektonickou studii, Projektovou dokumentaci ani náklady vynaložené na zajištění jakýchkoliv Povolení ve vztahu k Projektu.
- 5.5. 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.
- 5.6. Prodávající vydá Kupujícímu po zániku Výhrady zpětné koupě, tj. po splnění milníku č. 4 I. etapy uvedeného v odst. 7.1 Závazku, písemné potvrzení o zániku Výhrady zpětné koupě, které bude obsahovat souhlas Prodávajícího s výmazem Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí. Výmaz Výhrady zpětné koupě z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

6. ZÁSTAVNÍ PRÁVO A ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- 6.1. Smluvní strany tímto zřizují ve prospěch Prodávajícího bezpodmínečné a neodvolatelné zástavní právo k Předmětu převodu jakožto zástavě („**Zástava**“), a to k zajištění řádného a včasného splnění zajišťovaných dluhů uvedených v odst. 6.2. této Smlouvy („**Zástavní právo**“). Prodávající jakožto zástavní věřitel tímto Zástavní právo přijímá.
- 6.2. Zajišťovanými dluhy se rozumí veškeré dluhy Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, ať se jedná o existující či budoucí peněžité dluhy, a to zejména dluhy představované smluvní pokutou a náhradou škody vzniklé v souvislosti s porušením této Smlouvy, jakékoliv dluhy Kupujícího vůči Prodávajícímu vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení, pokud se jedná o plnění bez právního důvodu či o plnění na základě neplatného, neúčinného a/nebo zdánlivého právního jednání, přičemž celková výše takto zajišťovaných dluhů nepřesáhne částku 200 000 000 Kč. (to vše dále jen „**Zajišťované dluhy**“).
- 6.3. Nebude-li jakýkoliv ze Zajišťovaných dluhů splněn řádně a včas a toto prodlení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Prodávajícího Kupujícímu, je Prodávající oprávněn (a) realizovat Zástavní právo na Předmětu převodu na náklady Kupujícího kterýmkoli ze způsobů stanovených zákonem v době výkonu (b) učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby hodnota Předmětu převodu neklesla a realizace Zástavního práva nebyla nijak ohrožena, a (c) nechat na náklady Kupujícího Předmět převodu ocenit znalcem vybraným Prodávajícím ze seznamu znalců vedeného Ministerstvem spravedlnosti, případně zpracovat aktualizaci znaleckého posudku pro účely prodeje Předmětu převodu třetí osobě.
- 6.4. Kupující se zavazuje poskytnout Prodávajícímu veškerou potřebnou součinnost při realizaci Zástavního práva a učinit veškerá opatření, jaká Prodávající považuje za nezbytná či vhodná k tomu, aby Zástavní právo mohlo být úspěšně realizováno, zejména předat mu veškeré dokumenty a informace týkající se Předmětu převodu, které Prodávající může rozumně požadovat za účelem jejich poskytnutí znalci tak, aby mohla být stanovena cena za Předmět

- převodu, a umožnit mu nebo jím určeným osobám přístup na Předmět převodu za účelem zpracování znaleckého posudku nebo jeho prohlídky zájemci o koupi Předmětu převodu.
- 6.5. Prodávající písemně oznámí Kupujícímu započetí výkonu Zástavního práva a zajistí zápis započetí výkonu Zástavního práva do katastru nemovitostí. Prodávající je oprávněn zpeněžit Předmět převodu nejdříve po uplynutí 30 dnů poté, co Prodávající započetí výkonu Zástavního práva podle této Smlouvy oznámil Kupujícímu, resp. ode dne zápisu této skutečnosti do katastru nemovitostí, podle toho, co nastalo později.
- 6.6. V případě realizace Zástavního práva bude Prodávající postupovat s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Kupujícího tak, aby Předmět zástavy byl zpeněžen přinejmenším za cenu stanovenou předmětným znaleckým posudkem dle odst. 6.3 této Smlouvy.
- 6.7. Kupující je povinen vystavit Prodávajícímu plnou moc do 30 dnů od zaslání písemné výzvy Prodávajícího k veškerým právním jednáním souvisejícím s realizací Zástavního práva a prodejem Předmětu převodu dle tohoto článku, tj. zejména nikoliv však výlučně k podpisu budoucí kupní smlouvy s nabyvatelem, kupní smlouvy s nabyvatelem, podpisu smlouvy o úschově kupní ceny, podpisu zástavních smluv ke zřízení zástavního práva včetně souvisejících zápisů a případných zákazů zcizení a zatížení Předmětu převodu, podpisu návrhu na vklad práv nabyvatele a/nebo nového zástavního věřitele k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, jednat za Kupujícího ve všech řízeních u správních orgánů, a to zejména v řízeních o povoleních vkladu práv nabyvatele a/nebo nového zástavního věřitele do katastru nemovitostí, uplatňovat nároky, včetně peněžitých, přijímat zásilky atd., a to vše i tehdy, je-li zapotřebí podle právních předpisů zvláštní plné moci, uzavírat (podepisovat) jakékoliv změny, doplňky a dodatky k právním jednáním výše uvedeným.
- 6.8. Prodávající je oprávněn realizovat Zástavní právo dle svého uvážení v celém rozsahu nebo zčásti a kdykoli měnit způsob realizace Zástavního práva a realizaci Zástavního práva opakovat.
- 6.9. Celkový výnos a peněžní prostředky získané realizací Zástavního práva podle tohoto článku budou použity k uspokojení nákladů a dluhů Kupujícího v následujícím pořadí:
- 6.9.1. náklady spojené s výkonem Zástavního práva;
- 6.9.2. náklady spojené se správou a zabezpečením Předmětu převodu; a
- 6.9.3. Zajišťované dluhy;
- příčemž veškerý výnos zbylý po uspokojení všech výše uvedených dluhů bude bez zbytečného odkladu vydán Kupujícímu.
- 6.10. Smluvní strany se dále dohodly, že Kupující není oprávněn Předmět převodu zcizit (převést na jiného) do konce Koncesní doby ani zatížit bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího s výjimkou služebností (věcných břemen) inženýrských sítí a souvisejícím přístupem na předmětné pozemky za účelem výkonu těchto služebností („**Zákaz zcizení a zatížení**“). Za zatížení není považováno ani uzavření nájemní smlouvy na část Předmětu převodu mezi Kupujícím a klienty (uživatelé staveb umístěných na Předmětu převodu), a to za podmínky, že taková nájemní smlouva neopravňuje nájemce umístit na pronajaté části Předmětu převodu jakoukoli stavbu (dočasnou ani trvalou) ani nezakládá právo stavby ve prospěch nájemce.
- 6.11. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Kupujícímu i všem budoucím vlastníkům. Smluvní strany souhlasí se zápisem Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí.
- 6.12. Zákaz zcizení a zatížení Předmětu převodu se sjednává na dobu existence Zástavního práva zřízeného k Předmětu převodu podle této Smlouvy a zanikne v okamžiku zániku Zástavního práva. O zániku Zákazu zcizení a zatížení Předmětu převodu vydá Prodávající Kupujícímu potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem Zákazu zcizení a zatížení Předmětu

převodu z katastru nemovitostí. Výmaz Zákazu zcizení a zatížení Předmětu převodu z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

- 6.13. Zástavní právo podle této Smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí. Smluvní strany se výslovně dohodly, že katastrální úřad zapíše Zástavní právo vyplývající z této Smlouvy a Zákaz zcizení a zatížení ve prospěch Prodávajícího.
- 6.14. Prodávající vydá Kupujícímu po úplném zaplacení veškerých Zajišťovaných dluhů písemné potvrzení o zániku Zástavního práva, které bude obsahovat souhlas Prodávajícího s výmazem Zástavního práva z katastru nemovitostí. Výmaz Zástavního práva z katastru nemovitostí zajistí Kupující a Prodávající mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost.

7. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

7.1. Prodávající prohlašuje následující skutečnosti:

- 7.1.1. Prodávající je dle zápisu v příslušném zákonném registru výlučným vlastníkem Předmětu převodu a je tak oprávněn s Předmětem převodu nakládat podle této Smlouvy;
- 7.1.2. Prodávajícímu není známo, že by na Předmětu převodu vázly jakékoliv zákonné nebo smluvní nároky, omezení či práva třetích osob zejména dluhy, nájmy, pacht, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, stavební uzávěra, zajišťovací převody práv, užívací práva, vlastnická či spoluvlastnická práva, s výjimkou:
- 7.1.2.1. Pozemků nebo částí pozemků p. č. 2828/203, p. č. 2828/377, p. č. 2861/2, p. č. 2861/3, p. č. 2861/8, p. č. 2615/152, p. č. 2615/153, p. č. 2828/399, vše v k.ú. Černovice, které se nacházejí v chráněném ložiskovém území a dobývacím prostoru;
- 7.1.2.2. skutečnosti, že na Předmět převodu dopadají usnesení vlády ze dne 4. 10. 2000 č. 970 a usnesení vlády ze dne 12. 5. 2003 č. 464
- 7.1.2.3. skutečnosti, že v západní části území zasahující na pozemek p. č. 2825/66 v k.ú. Černovice probíhá návoz výkopové zeminy a pozemek je součástí území, které má být rekultivováno, a to podobným způsobem a na stejnou niveletu jako přilehlé dobývací prostory Černovice II a IV;
- 7.1.2.4. části pozemku parc. č. 2828/203 v k. ú. Černovice, na níž se nacházel nebo stále nachází monitorovací vrt z monitorovacího systému Černovické skládky;
- 7.1.2.5. části pozemku p.č. 2828/2 v k.ú. Černovice, na níž je uzavřena nájemní smlouva č. 62062030 se společností O2 Czech Republic, a.s.;
- 7.1.2.6. věcného břemene k pozemku p. č. 2828/2 v k.ú. Černovice, zakládající právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav vedení a zařízení kabelové přípojky ve prospěch společnosti Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO: 25788001;
- 7.1.2.7. věcného břemene k pozemku p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice zakládající právo umístění kabelové přípojky ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063;
- 7.1.2.8. věcného břemene zřizování a provozování vedení k pozemku p. č. 2828/2 v k. ú. Černovice zřízeného ve prospěch společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04084063;
- 7.1.2.9. možnosti, že se na Předmětu převodu mohou nacházet inženýrské sítě;

- 7.1.2.10. skutečnosti, že pro odvádění srážkových vod z lokality Černovické pískovny, která se nachází v povodí Ivanovického a Tuřanského potoka, je stanovena omezení odtoku specifickým odtokem 3 l/s/ha (podmínka Povodí Moravy, s.p.) a skutečnosti, že je lokalita dotčena návrhem výhledových oddílných kanalizací dle platného Generelu odvodnění města Brna.
- 7.1.3. 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,
- 7.1.4. 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.
- 7.2. Kupující prohlašuje následující skutečnosti:
- 7.2.1. je obchodní společností řádně založenou a existující podle právního řádu České republiky a má veškeré nezbytné pravomoci a oprávnění k tomu, aby uzavřel tuto Smlouvu a splnil své závazky z ní vyplývající;
- 7.2.2. tato Smlouva obsahuje platné a závazné povinnosti Kupujícího, vymahatelné v souladu s podmínkami této Smlouvy;
- 7.2.3. Kupující před podpisem této Smlouvy od Prodávajícího převzal a důkladně se seznámil s následujícími dokumenty a v nich uvedenými skutečnostmi:
- (i) Aktualizace analýzy rizika prostoru skládek odpadů (Černovické skládky, Tuřanské skládky, Měšťanská skládka) a
 - (ii) Monitoring Černovické skládky v roce 2024 - Závěrečná zpráva o průběhu monitoringu podzemní vody Černovické skládky v roce 2024.
- 7.2.4. Kupující provedl osobní prohlídku Předmětu převodu a bylo mu umožněno provést veškerá jím požadovaná ohledání, měření, rozbory apod.;
- 7.2.5. Kupující se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem Předmětu převodu, údaji uvedenými na příslušném listu vlastnictví a skutečnostmi a informacemi uvedenými v odst. 7.1 této Smlouvy a dokumentech uvedených v odst. 7.2.3 této Smlouvy, jakož i Podklady o území dle Závazku, neshledal na Předmětu převodu žádné zjevné vady s výjimkou zatížení uvedených v odst. 7.1.2 Smlouvy, a v tomto stavu Předmět převodu kupuje;
- 7.2.6. Kupující se detailně seznámil s podmínkami této Smlouvy včetně Závazku, zejména povinnostmi a závazky týkajícími se budoucího provozu objektů, které budou Kupujícím realizovány na Předmětu převodu navazujícími jeho koupi podle této Smlouvy, a s vědomím vázanosti těmito podmínkami Předmět převodu kupuje;
- 7.2.7. proti Kupujícímu není veden výkon soudního nebo správního rozhodnutí, exekuce ani neprobíhá jakékoli řízení, které by bránilo nebo mohlo zabránit včasnému a řádnému plnění dle této Smlouvy nebo které by toto plnění mohlo pozdržet či jakkoliv omezovat, a podle nejlepšího vědomí Kupujícího žádné takové řízení nehrozí;
- 7.2.8. Kupující není v hrozící ani trvající platební neschopnosti ani předlužen a ohledně jeho majetku neprobíhá insolvenční či obdobné řízení;
- 7.2.9. Kupující nemá žádné neuhrazené splatné závazky, 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;

- 7.2.10. 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.
- 7.3. 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 nepřevé na třetí osobu, ani jej jinak nezciží a ani jej jakkoli nově fakticky či právně nezatíží ve prospěch žádné třetí osoby (vyjma zástavního práva, Zákazu zcizení a zatížení 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.
- 7.4. Ukáže-li se jakékoliv prohlášení a/nebo ujištění některé ze Smluvních stran uvedené v tomto čl. 7 Smlouvy neúplným nebo nepravdivým, zavazuje se tato Smluvní strana nahradit druhé Smluvní straně škodu tím způsobenou.

8. Odstoupení od Smlouvy

- 8.1. 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 a Závazkem.
- 8.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od Smlouvy v následujících případech podstatného porušení na straně Kupujícího:
- 8.2.1. některé z prohlášení Kupujícího uvedené v odst. 7.2 této Smlouvy se ukáže jako neúplné či nepravdivé a Kupující bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván, nezjedná odpovídající nápravu, je-li objektivně možná;
- 8.2.2. Kupující je v prodlení s úhradou jakékoliv části Kupní ceny (včetně doplatku dle odst. 4.1) dle této Smlouvy po dobu delší než 30 dnů;
- 8.2.3. Kupující poruší jakoukoliv povinnost podle odst. 8.2 Závazku, a to při zohlednění postupu dle odst. 8.3 Závazku, a 11.4, Závazku a toto porušení neodstraní bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván;
- 8.2.4. Kupující opakovaně poruší své povinnosti podle odst. 10.2 až 10.7, a 12.2 Závazku, přestože byl na tato porušení Prodávajícím písemně opakovaně upozorněn, přičemž doba mezi upozorněními nesmí být kratší než 30 dnů;
- 8.2.5. Kupující je v prodlení s plněním časových milníků sjednaných v čl. 7 Závazku po dobu delší než 6 měsíců;
- 8.2.6. Kupující poruší jakoukoliv povinnost podle čl. 15 Závazku a toto porušení neodstraní bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy k tomu byl Prodávajícím písemně vyzván.
- 8.3. Kupující je oprávněn odstoupit od Smlouvy v následujících případech podstatného porušení na straně Prodávajícího:
- 8.3.1. některé z prohlášení Prodávajícího uvedené v odst. 7.1 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;

- 8.3.2. porušení povinnosti Prodávajícího uvedené v odst. 7.3 Smlouvy v období ode dne podpisu této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí;
- 8.3.3. porušení povinnosti podat návrh na vklad u katastrálního úřadu ve lhůtě podle odst. 9.2 Smlouvy.
- 8.4. Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit též v případě, kdy vklad práv (anebo Nové smlouvy, jak je tato definována níže) nebude proveden ani do 90 dnů ode dne podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu; Smluvní strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit rovněž v případě, kdy nedojde k uzavření budoucí smlouvy v souladu s SOSB.
- 8.5. V případě odstoupení od této Smlouvy se Smluvní strany zavazují vypořádat vzájemná práva a povinnosti z této Smlouvy výhradně způsobem stanoveným v této Smlouvě, a to následovně:
- 8.5.1. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy v době od jejího uzavření do okamžiku Zahájení stavby, je:
- 8.5.1.1. 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 prohlášení nebo jiného právního jednání, k čemuž Prodávající poskytne nezbytnou součinnost), a to ve faktickém a právním stavu, v jakém jej od Prodávajícího nabyl na základě této Smlouvy, a současně mu předat veškerou dostupnou Dokumentaci Projektu; a
- 8.5.1.2. 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 částku odpovídající Kupní ceně.
- 8.5.2. Dojde-li k odstoupení od Smlouvy v době po Zahájení stavby, je:
- 8.5.2.1. 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 prohlášení nebo jiného právního jednání, k čemuž Prodávající poskytne nezbytnou součinnost) a předat mu veškerou dostupnou Dokumentaci Projektu; a
- 8.5.2.2. Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu částku odpovídající faktickému a právnímu stavu ke dni účinnosti odstoupení. Tato částka bude závazně určena znaleckým posudkem vypracovaným znalcem na základě objednávky Kupujícího a na jeho náklady; znalec bude určen dohodou Smluvních stran, a v případě absence této dohody Kupující osloví jednu ze společností s příslušným oprávněním v rámci skupiny Deloitte, PricewaterhouseCoopers, KPMG, Grant Thornton a BDO, případně jejich právní nástupce.
- 8.6. V případě odstoupení od Smlouvy Prodávajícím není Prodávající povinen poskytnout Kupujícímu v souvislosti s tímto odstoupením nad rámec plnění uvedených v odst. 8.5 této Smlouvy jakoukoli jinou náhradu nebo plnění, zejména náhradu škody, ušlý zisk, náhradu nákladů vynaložených na projektovou přípravu, přípravu výstavby, povolovací řízení nebo jiné činnosti související s přípravou výstavby Vědecko-technického parku. Oprávněná Smluvní strana je oprávněna využít vzniklé právo na odstoupení od Smlouvy do 6 měsíců ode dne, kdy se dozvěděla o vzniku právních důvodů pro odstoupení.
- 8.7. Odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu a je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně.

- 8.8. 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.

9. VKLAD PRÁV DLE TÉTO SMLOUVY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 9.1. 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 Zástavní právo, Zákaz zcizení a zatížení a Výhrada zpětné koupě, která budou předmětem stejného návrhu na vklad. Smluvní strany výslovně prohlašují, že převod vlastnického práva dle této Smlouvy a vznik Zástavního práva, Zákazu zcizení a zatížení a Výhrady zpětné koupě jsou neoddělitelnými plněními a výslovně vylučují, aby došlo k povolení vkladu pouze některého z těchto práv samostatně.
- 9.2. Návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, jehož součástí bude v případě postupu podle odst. 9.3 této Smlouvy i GP, podá Prodávající bezprostředně po zaplacení Kupní ceny a poté, co bude vydán souhlas s dělením pozemků dle GP. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že správní poplatek za návrh na povolení vkladu práv podle této Smlouvy hradí Kupující.
- 9.3. Pokud do okamžiku podání návrhu na vklad dle této Kupní smlouvy nebude GP dosud zapsán v katastru nemovitostí, bude GP předložen příslušnému katastrálnímu úřadu společně s návrhem na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy jako jeho podklad. Smluvní strany výslovně stanoví, že nedílnou součástí této Smlouvy je GP, kterým je rovněž detailně vymezen Předmět převodu.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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 zástavního práva (včetně zákazu zcizení a zatížení) za níže uvedených podmínek („**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této Smlouvy, vč. Závazku, 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 1 měsíce ode dne, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná Smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu nejpozději do 3 měsíců od doručení žádosti.

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 účelu, 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 žádá 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. Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.
- 10.4. 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.
- 10.5. Kupující bere na vědomí, že Prodávající je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a je tak povinen na základě žádosti poskytnout informace vztahující se k jeho působnosti, včetně informací týkajících se této Smlouvy a jejího plnění.
- 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 jejím podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné (listinné) formě je tímto vyloučena.
- 10.8. Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních s platností originálu. Každému z účastníků náleží jedno (1) vyhotovení s obyčejnými podpisy Smluvních stran a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude přílohou návrhu na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 10.9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Kopie příslušného listu vlastnictví (Výpis z KN)*
 - Příloha č. 2: Budoucí závazek*
 - Příloha č. 3: Záruční listina (Nebude-li příloha v souladu s čl. 15 Závazku využita, bude příloha ponechána prázdná).*
 - Příloha č. 4: Smlouva o smlouvě budoucí*
 - Příloha č. 5: Geometrický plán*
- 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 tísní 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 [•]. Záměr města Brna prodat hmotnou nemovitou věc, jež tvoří předmět převodu dle této smlouvy byl v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn po dobu nejméně 15 dní na úřední desce. Statutární město Brno o úmyslu zcizit hmotnou nemovitou věc informovalo rovněž organizační složky státu, státní organizace, na které se použije zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a Ředitelství silnic a dálnic s. p. prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Prodávající:

Kupující:

V Brně dne [•]

V Brně dne [•]

[•]

za Statutární město Brno

Jakub Kodr a David Příbyl, jednatele B
za CTP II, spol. s.r.o.

PŘÍLOHA Č. 2 - BUDOUCÍ ZÁVAZEK

PREAMBULE

Prodávající je vlastníkem Pozemků v lokalitě Černovické terasy v katastrálním území Černovice, obec Brno a má zájem na jejich využití pro výstavbu a dlouhodobý provoz vědecko-technického parku, který umožní vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou, orientovaných na výzkum, vývoj, inovace, technologické programy s propojením na vysokoškolské vzdělání (tj. Vědecko-technický park). Na základě Kupní smlouvy Prodávající převádí vlastnické právo na Kupujícího k Pozemkům za účelem realizace uvedeného záměru.

Prodávající i Kupující mají zájem zajistit vznik a dlouhodobé fungování objektů s celkovou Hrubou pronajímatelnou plochou v předpokládaném rozsahu nejméně 125 000 – 130 000 m², přičemž nejméně 30 % této plochy bude v každé fázi využívání vyhrazeno a využíváno pro Vědu a výzkum.

Prodávající proto rozhodl o výběru Kupujícího, který na vlastní náklady, riziko a odpovědnost Vědecko-technický park navrhne, vyprojektuje, vybuduje a bude jej dlouhodobě provozovat po dobu alespoň 10 let ode Dne zahájení provozu dle níže popsaného mechanismu, a to v návaznosti na převod Pozemků dle Kupní smlouvy. K převodu Pozemků a uzavření Kupní smlouvy došlo jen a pouze z důvodu možnosti naplnění účelu a cíle tohoto Závazku.

Smluvní strany uzavírají tento Závazek jakožto přílohu Kupní smlouvy za účelem úpravy práv a povinností při přípravě, realizaci a provozu Vědecko-technického parku a přenosu podstatných rizik projektu na Kupujícího v pozici koncesionáře ve smyslu zákona o zadávání veřejných zakázek.

1. DEFINICE

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

- 1.1 **I. etapa** znamená část stavebně realizovaného Vědecko-technického parku, na které bude realizován pronájem prostor Kupujícího nájemcům (uživatelům) s Hrubou pronajímatelnou plochou minimálně 60 000 m², přičemž nejméně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno pro Vědu a výzkum.
- 1.2 **II. etapa** znamená část stavebně realizovaného Vědecko-technického parku, na které bude realizován pronájem prostor Kupujícího nájemcům (uživatelům) s Hrubou pronajímatelnou plochou v takovém rozsahu, aby v součtu s I. etapou byla celková Hrubá pronajímatelná plocha minimálně 125 000 m², přičemž nejméně 30 % z celkové Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno pro Vědu a výzkum.
- 1.3 **Architektonická studie** znamená architektonickou studii zpracovanou dle příslušného profesního standardu k budoucímu záměru stavby Vědecko-technického parku vypracovanou Kupujícím a definující alespoň vnější podobu, prostorové uspořádání (dispozici), orientaci na Pozemcích a základní konstrukční či materiálové řešení I. etapy a II. etapy Vědecko-technického parku.
- 1.4 **Bankovní záruka** znamená bankovní záruku sloužící k zajištění pohledávek Prodávajícího vůči Kupujícímu vzniklých na základě Kupní smlouvy (včetně Závazku), a to zejména pohledávek na zaplacení smluvních pokut a náhrady škody.
- 1.5 **Den naplnění plochy pro Vědu a výzkum** znamená den, ke kterému bude alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pronajato nebo jinak využíváno pro účely Vědy a výzkumu a tato skutečnost byla Prodávajícímu písemně oznámena a doložena. Prodávající je

oprávněně požadovat přiměřené doklady a informace prokazující naplnění podmínek dle tohoto bodu, včetně kolaudačního rozhodnutí nebo obdobného správního rozhodnutí, ve kterém bude jednoznačně a závazně uveden účel stavby.

- 1.6 **Den předčasného skončení** znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Závazek v případě jeho předčasného skončení, ke kterému dojde k ukončení tohoto Závazku před uplynutím Koncesní doby na základě odstoupení jedné ze Smluvních stran nebo jiného důvodu stanoveného Kupní smlouvou (příčemž Smluvní strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den).
- 1.7 **Den skončení** znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému skončení).
- 1.8 **Den účinnosti** znamená den, ve kterém tento Závazek nabude účinnosti, tedy den účinnosti Kupní smlouvy.
- 1.9 **Den uplynutí** znamená poslední den měsíce, v němž uplyne Koncesní doba. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů a za podmínek sjednaných v Závazku v souladu s Právními předpisy.
- 1.10 **Den vkladu** znamená den, ke kterému došlo příslušným katastrálním úřadem k provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu podle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
- 1.11 **Den zahájení provozu** znamená den, ke kterému budou ve vztahu k příslušné etapě kumulativně splněny následující podmínky:
 - a) vydání rozhodnutí o povolení předčasného užívání, rozhodnutí o povolení nebo nařízení zkušebního provozu nebo kolaudačního rozhodnutí týkající se posledního stavebního objektu v rámci příslušné etapy (I. etapa a II. etapa); a současně
 - b) nastal (I. etapa) či trvá (II. etapa) Den naplnění plochy pro Vědu a výzkum.
- 1.12 **Dokumentace Projektu** znamená soubor dokumentů vztahujících se k Vědecko-technickému parku, 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 Vědecko-technického parku. Součástí Dokumentace Projektu je i Provozní dokumentace.
- 1.13 **Dopravní skelet** znamená pozemní komunikaci specifikovanou ve SOSB.
- 1.14 **Hrubá pronajímatelná plocha** znamená veškerou podlahovou plochu budovy určenou k obsazení nájemcem nebo nájemci, a to včetně suterénů, mezipater nebo horních podlaží. Tato plocha je udávána v metrech čtverečních (m²). Plocha je počítána od vnějšího okraje fasády budovy. Do výpočtu se započítávají veškeré vnitřní stěny i konstrukce, v případě více nájemců v jedné budově se zohledňují osy těchto společných příček.
- 1.15 **Inflační index** znamená míru inflace za uplynulý kalendářní rok vypočtený podle pravidel Závazku. Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

- 1.16 **Investiční příspěvek** znamená investiční příspěvek ve smyslu čl. 4 Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna ve znění aktualizace č. 1 schválené Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2025.
- 1.17 **KAM** znamená Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace, IČO: 05128820, se sídlem Zelný trh 331/13, 602 00 Brno.
- 1.18 **Kolaudace** znamená den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo jiného obdobného rozhodnutí či povolení, jímž příslušný orgán veřejné moci povolí užívání posledního stavebního objektu, který se v dané etapě (I. nebo II. etapa) bude realizovat; pro vyloučení pochybností se sjednává, že tímto rozhodnutím není rozhodnutí o povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu Vědecko-technického parku.
- 1.19 **Koncesní doba** znamená období začínající Dnem zahájení provozu a končící Dnem uplynutí, přičemž Koncesní doba činí v I. i II. etapě 10 let ode Dne zahájení provozu příslušné etapy; Koncesní doba tedy poběží samostatně pro I. etapu a II. etapu.
- 1.20 **Kupní smlouva** znamená kupní smlouvu na Pozemky uzavíranou mezi Prodávajícím a Kupujícím, jejíž přílohu č. 2 a současně nedílnou součást tvoří tento Závazek.
- 1.21 **OZ** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.
- 1.22 **Podklady o území** znamenají veškeré informace, dokumenty, podklady a údaje vztahující se k Pozemkům, které byly Prodávajícím k datu uzavření Závazku k dispozici a byly zpřístupněny nebo předány Kupujícím, zejména dostupné průzkumy, zaměření, technické, historické, stavebně-technické, geologické, hydrogeologické, ekologické, majetkoprávní nebo jiné obdobné podklady, bez ohledu na jejich úplnost či správnost.
- 1.23 **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 Vědecko-technického parku podle tohoto Závazku, bez ohledu na to, kdo je podle Právních předpisů povinen být jejich držitelem.
- 1.24 **Pozemky** znamenají nemovité věci vymezené a specifikované v odst. 1.1 Kupní smlouvy.
- 1.25 **Požadavky Prodávajícího** znamenají podmínky a požadavky Prodávajícího uvedené v Kupní smlouvě a tomto Závazku a vztahující se k Projektu, a to ve znění ke dni uzavření Kupní smlouvy (čl. 8, 12 Závazku).
- 1.26 **Právní předpisy** znamenají:
- 1.26.1 jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí právního řádu České republiky;
 - 1.26.2 jakýkoliv vynutitelný předpis Evropské unie.
- 1.27 **Projekt** znamená navržení, projektování, výstavbu, financování, uvedení do provozu a provoz Vědecko-technického parku v rozsahu a za podmínek stanovených tímto Závazkem.
- 1.28 **Projektová dokumentace** znamená jakékoliv výkresy, zprávy, vzorce, výpočty, software a jiné dokumenty a údaje, které se vztahují ke stavbě Vědecko-technického parku a jeho testování, dokončení, provozu a údržbě, a to zejména ty, jejichž zpracování vyžadují Právní předpisy.

- 1.29 **Projektování** znamená činnost provedenou či zajištěnou Kupujícím, v jejímž průběhu vzniká a vznikne Projektová dokumentace v souladu se Závazkem.
- 1.30 **Provozní dokumentace** znamená:
- 1.30.1 metodiky, pracovní postupy, příručky, manuály, návody k obsluze a údržbě či jiné takové dokumenty vztahující se k technologiím a provozu Vědecko-technického parku;
 - 1.30.2 provozní řády a postupy pro běžný i mimořádný provoz, nouzové události, havárie a poruchy.
- 1.31 **Služebnost veřejného užívání** znamená služebnost užívání volně přístupných ploch vybudovaných v rámci Vědecko-technického parku jako veřejného statku, jejímž předmětem bude veřejné užívání volně přístupných ploch s tím, že po veřejně přístupných průchodech bude možno chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.
- 1.32 **SOSB** znamená smlouvu o smlouvě budoucí o dílo, která je přílohou č. 4 Kupní smlouvy.
- 1.33 **SZ** znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.
- 1.34 **Událost vyšší moci** znamená událost specifikovanou v § 2913 odst. 2 OZ.
- 1.35 **Věda a výzkum** znamená základní výzkum ve smyslu čl. 2 odst. 84 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014 a aplikovaný výzkum jako teoretická a experimentální práce zaměřená na získání nových poznatků a dovedností pro vývoj nových nebo podstatně zdokonalených výrobků, postupů nebo služeb. Za součást aplikovaného výzkumu se považuje i průmyslový výzkum a experimentální vývoj ve smyslu čl. 2 odst. 85 a 86 téhož nařízení; pro vyloučení pochybností se sjednává, že i činnost na poli informačních a komunikačních technologií, pokud odpovídají svým charakterem definici Vědy a výzkumu dle věty první a druhé tohoto odstavce, se rovněž považuje za Vědu a výzkum. Pro potřeby Kupní smlouvy a Závazku se za Vědu a výzkum považuje i navazující (nikoliv samostatná) výroba a další bezprostředně související ekonomické činnosti, které jsou zaměřeny na přímé komerční uplatnění anebo využití vědy a výzkumu v praxi (například prodej výrobků vytvořených na základě provedeného výzkumu).
- 1.36 **Vědecko-technický park** znamená soubor stavebních objektů určených pro vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou orientovaných na výzkum, vývoj a inovace o Hrubé pronajímatelné ploše minimálně 125 000 m², z níž nejméně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude vyhrazeno a využíváno pro Vědu a výzkum, včetně veškerého technického, provozního a doprovodného zázemí vybudovaného Kupujícím na Pozemcích a splňující minimální technické parametry uvedené v tomto Závazku či obecně v Kupní smlouvě.
- 1.37 **Zahájení stavby** znamená zahájení stavebních prací na příslušné etapě Vědecko-technického parku, které bude Prodávajícímu prokázáno protokolem o předání a převzetí staveniště příslušné etapy stavby Vědecko-technického parku.
- 1.38 **Záruční listina** znamená záruční listinu vydanou poskytovatelem Bankovní záruky a prokazující poskytnutí Bankovní záruky ke dni uzavření Kupní smlouvy.
- 1.39 **Závazek** znamená tento budoucí závazek obsažený v této příloze č. 2 Kupní smlouvy.

- 1.40 **Zúčastněné městské části** znamenají městskou část Brno-Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno, městskou část Brno-Černovice, se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno a městskou část Brno-Tuřany, se sídlem Tuřanské náměstí 84/1, 620 00 Brno.

2. ÚČEL A VÝKLAD ZÁVAZKU

- 2.1 Účelem tohoto Závazku je smluvní zajištění realizace Projektu, tj. projektování, výstavby, financování a následného provozu Vědecko-technického parku Kupujícím, a to vše při:
- 2.1.1 dodržení principu přenosu podstatných rizik na Kupujícího, zejména rizika zpoždění a vícenákladů při přípravě, Projektování a výstavbě Vědecko-technického parku, rizika jeho provozuschopnosti a řádného provozu;
 - 2.1.2 zajištění odpovídajícího technického stavu, bezpečnosti a plné funkčnosti Vědecko-technického parku po celou Koncesní dobu; a
 - 2.1.3 zajištění provozování Vědecko-technického parku 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 v Kupní 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 Kupní smlouvy, bude mít přednost ujednání Závazku.

3. OBECNÉ POVINNOSTI KUPUJÍCÍHO

- 3.1 Kupující se zavazuje, že po dobu trvání tohoto Závazku:
- 3.1.1 zrealizuje projekt Vědecko-technického parku, tj. realizaci objektů v rozsahu I. a II. etapy v souladu s harmonogramem dle čl. 7 Závazku (včetně požadavků na podíl Hrubé pronajímatelné plochy určené pro Vědu a výzkum); provozovat Vědecko-technický park po Koncesní dobu v souladu s tímto Závazkem (včetně požadavku na pronájem podílu Hrubé pronajímatelné plochy pro Vědu a výzkum).
 - 3.1.2 nejpozději do Dne zahájení provozu I. etapy získá a po celou Koncesní dobu bude udržovat v platnosti veškerá Povolení nezbytná pro realizaci Projektu, jeho užívání a budoucí provoz;
 - 3.1.3 bezodkladně písemně oznámí Prodávajícímu, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Kupující je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu, a zároveň (ii) pokud by takový spor mohl nepříznivě ovlivnit schopnost Kupujícího plnit

povinnosti vyplývající ze Závazku, toto oznámení učiní Kupující bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;

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

3.1.5 bude průběžně informovat Prodávajícího a Zúčastněné městské části o realizaci Projektu, jeho předpokládaném průběhu a aktuálním stavu realizace (včetně předpokládaného aktuálního termínu dokončení); Kupující bude takto průběžně informovat Prodávajícího a Zúčastněné městské části i o jiných jeho projektech, které Kupující realizuje nebo bude realizovat v blízkosti Pozemků, přičemž blízkost je definována jako místní a funkční propojení s objekty, které budou vznikat na Pozemcích (tj. „ve stejném areálu“, který Kupující provozuje). Na základě výzvy Prodávajícího nebo Zúčastněné městské části Kupující poskytne bezodkladně písemné informace v rozsahu definovaném výše a bere na vědomí, že tyto informace (s výjimkou toho, co bude výslovně označeno jako obchodní tajemství a co bude naplňovat definici obchodního tajemství ve smyslu OZ) mohou být použity i v tiskovinách, na webových stránkách anebo obdobných informačních kanálech Prodávajícího anebo Zúčastněné městské části;

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

4. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY A ZAPOJENÍ KONKRÉTNÍCH FYZICKÝCH OSOB

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.

4.2 Kupující je povinen zajistit, že při plnění povinností ze Závazku využije poddodavatele, jejichž prostřednictvím v Koncesním řízení prokázal splnění podmínek kvalifikace; Kupující je oprávněn změnit tyto kvalifikační poddodavatele pouze s předchozím souhlasem Prodávajícího. K žádosti o změnu kvalifikačního poddodavatele musí Kupující přiložit veškeré dokumenty za účelem prokázání kvalifikace v rozsahu požadovaném v Koncesním řízení; nepředložení těchto dokumentů je důvodem pro odmítnutí žádosti o změnu kvalifikačního poddodavatele. Prodávající ve lhůtě do 30 dnů žádost posoudí a změnu kvalifikačního poddodavatele schválí, či odmítne. Prodávající není oprávněn odmítnout změnu kvalifikačního poddodavatele bez opodstatněného důvodu.

4.3 Kupující je povinen zajistit, že při plnění povinností ze Závazku využije kapacity člena realizačního týmu, jehož prostřednictvím prokázal splnění podmínek kvalifikace v Koncesním řízení. Při změně člena realizačního týmu se obdobně použije odst. 4.2 Závazku.

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 z Kupní smlouvy včetně tohoto Závazku.

6. SOUČINNOST PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

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

- 6.2 Součinností, kterou lze od Prodávajícího rozumně požadovat, se zejména rozumí:

6.2.1 seznámení se s návrhy podkladů nutných pro zpracování Projektové dokumentace včetně návrhů architektonického řešení Vědecko-technického parku nebo jeho jednotlivých etap, s návrhy změn v rámci Projektování a výstavby Vědecko-technického parku nebo jeho jednotlivých etap 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 Prodávající se zavazuje, že nebude požadovat v souvislosti s plněním tohoto Závazku po Kupujícím žádná jiná plnění investičního nebo obdobného peněžního charakteru než ta, která jsou uvedena v tomto Závazku a v Kupní smlouvě. Tímto ustanovením nejsou dotčeny jiné nároky Prodávajícího za Kupujícím dle Závazku nebo Kupní smlouvy (například nárok na náhradu škody, úhradu smluvní pokuty atd.).

- 6.4 Prodávající neodmítne poskytnout Kupujícímu nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci záměru Vědecko-technologického parku nebo Dopravního skeletu z důvodu, že doposud nedošlo k uhrazení nebo jinému vypořádání Investičního příspěvku; Prodávající se tímto nezavazuje k poskytnutí jiné součinnosti v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci záměru Vědecko-technologického parku nebo Dopravního skeletu.

7. HARMONOGRAM

- 7.1 Kupující je povinen splnit následující klíčové a nepřekročitelné časové milníky v průběhu plnění Závazku:

Č.	Popis milníku I. etapy	Termín
1.	Předložení Architektonické studie Prodávajícímu k vyjádření	do 18 měsíců ode Dne vkladu
2.	Předložení dokladu o doručení žádosti o povolení záměru stavby I. etapy Vědecko-technického parku příslušnému stavebnímu úřadu Prodávajícímu	do 24 měsíců ode Dne vkladu
3.	Nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru stavby I. etapy Vědecko-technického parku	do 42 měsíců ode Dne vkladu
4.	Zahájení stavby I. etapy	do 54 měsíců ode Dne vkladu
5.	Den zahájení provozu I. etapy	do 102 měsíců ode Dne vkladu
6.	Kolaudace I. etapy	do 114 měsíců ode Dne vkladu

Č.	Popis milníku II. etapy	Termín
1.	Předložení Architektonické studie Prodávajícímu k vyjádření	do 18 měsíců ode Dne vkladu
2.	Předložení dokladu o doručení žádosti o povolení záměru stavby II. etapy Vědecko-technického parku příslušnému stavebnímu úřadu Prodávajícímu	do 84 měsíců ode Dne vkladu
3.	Nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru stavby II. etapy Vědecko-technického parku	do 102 měsíců ode Dne vkladu
4.	Zahájení stavby II. etapy	do 114 měsíců ode Dne vkladu
5.	Den zahájení provozu II. etapy	do 162 měsíců ode Dne vkladu
6.	Kolaudace II. etapy	do 174 měsíců ode Dne vkladu

- 7.2 Nedodržení termínu uvedeného v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodě 2 příslušné etapy nebude považováno za porušení povinnosti Kupujícího, nastane-li tato skutečnost z těchto důvodů:
- a) Projekt bude nutné podrobit posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí); v tomto případě se termín pro splnění povinnosti prodlouží o 12 měsíců a o stejnou dobu se prodlouží všechny navazující termíny v bodech 3 až 6;
 - b) do 18 měsíců ode Dne vkladu nebudou zrušeny dobývací prostory (DP) Černovice II a Černovice IV nacházející se na Pozemcích a jim odpovídající chráněné ložiskové území (CHLÚ), neboť jejich existence brání získání povolení na výstavbu Projektu; žádosti o zrušení DP a CHLÚ je oprávněna podat společnost Pískovna Černovice, spol. s r.o. a rozhodovat o nich bude příslušný obvodní báňský úřad, resp. Ministerstvo životního prostředí, tj. Kupující nemá možnost sám dosáhnout zrušení DP a CHLÚ; nedojde-li ke zrušení DP a CHLÚ příslušným úřadem v termínu dle první věty tohoto ustanovení, prodloužují se všechny termíny uvedené v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodech 2 až 6 příslušných etap o dobu, která uplyne mezi termínem dle první věty tohoto ustanovení do skutečného zrušení DP a CHLÚ na Pozemcích. Kupující se zavazuje nebránit vynětí nebo zrušení výše uvedených dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území a poskytnout v rámci těchto procesů součinnost.
- 7.3 V případě, že povolení záměru na příslušnou etapu nenabude právní moci v termínu uvedeném v odst. 7.1 tohoto článku Závazku v bodě 3 příslušné etapy, ačkoli Kupující řádně podal a postupoval v řízení o podané žádosti o povolení záměru dané etapy, jakož i v případném navazujícím řízení o opravném prostředku, prodloužují se termíny v bodech 3 až 6 v odst. 7.1 tohoto článku Závazku o rozdíl mezi skutečným nabytím právní moci povolení záměru a původním termínem uvedeným v bodě 3. Za řádný postup se nepovažují svévolné změny stavby oproti podané žádosti (tj. takové změny, které nevyplývají z požadavků dotčených orgánů státní správy nebo jiných účastníků stavebního řízení) nebo nedodržení lhůt daných stavebním úřadem k určitému úkonu, ledaže byla včas podána žádost o prodloužení termínu. Smluvní strany sjednávají, že pokud by doba prodloužení přesáhla 36 měsíců, považuje se první den po skončení této doby za den, kdy nastala smluvně sjednaná okolnost vylučující odpovědnost (vyšší moc). V takovém případě je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna od Kupní smlouvy odstoupit.
- 7.4 Termíny milníků uvedených v tomto článku je možné změnit pouze písemným dodatkem ke Kupní smlouvě, a to za předpokladu, že jeho uzavření bude v souladu s Právními předpisy (včetně právních předpisů regulujících zadávání veřejných zakázek nebo koncesí); postup dle odst. 10.5 Závazku tím není dotčen.

8. POŽADAVKY PRODÁVAJÍCÍHO NA VĚDECKO-TECHNICKÝ PARK

- 8.1 Smluvní strany sjednávají, že účelem Projektu je výstavba a dlouhodobý provoz Vědecko-technického parku, který umožní vznik provozů podniků s vysokou znalostní intenzitou, orientovaných na Vědu a výzkum.
- 8.2 Při realizaci Projektu musí Kupující ode Dne naplnění plochy pro Vědu a výzkum do Dne skončení zajistit a dodržet, že alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy bude využito pro Vědu a výzkum, a to po celou dobu do konce poslední z Koncesních dob; výslovně se

sjednává, že tento požadavek musí být splněn i samostatně pro I. etapu. Bude-li samostatně běžet již jen II. etapa v rámci Koncesní doby, Smluvní strany výslovně sjednávají, že využití alespoň 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pro Vědu a výzkum bude vypočítáno z plochy realizované ve II. etapě, nikdy však z plochy nižší než 60 000 m².

- 8.3 Kupující je povinen neprodleně, nejpozději do tří pracovních dnů, oznámit Prodávajícímu skutečnost, že Hrubá pronajímatelná plocha využívaná pro Vědu a výzkum klesla či s přihlédnutím ke všem okolnostem v určitý den klesne pod 30 % z důvodů nezaviněných Kupujícím, zejména z důvodu platební neschopnosti nájemce, ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo její ukončení Kupujícím pro podstatné porušení povinností nájemce, které není jakkoli přičitatelné Kupujícímu. Má se za to, že v takovém případě Kupující není v prodlení s plněním povinnosti dle předcházejícího odstavce tohoto článku, a to až do uplynutí doby 18 měsíců od oznámení dle věty první tohoto odstavce Prodávajícímu anebo ode dne, kdy k poklesu došlo v případě, že k němu dojde až po oznámení Prodávajícímu. Nesjedná-li v době dle předešlé věty Kupující nápravu, dostává se do prodlení s plněním povinnosti dle předešlého odstavce tohoto článku, a to od okamžiku, kdy došlo k poklesu Hrubé pronajímatelné plochy využívané pro Vědu a výzkum pod 30 %. Koncesní doba pro příslušnou etapu, u které došlo k takovému poklesu, se prodlužuje o dobu, po kterou nebyl splněn požadavek na využití ploch pro Vědu a výzkum dle odst. 8.2 Závazku.
- 8.4 Kupující je povinen ode Dne zahájení provozu předkládat Prodávajícímu nejméně jednou ročně souhrnnou zprávu o plnění svých závazků vyplývajících z tohoto Závazku. První zprávu dle tohoto ustanovení předloží Kupující do 3 měsíců ode Dne zahájení provozu. Poslední zprávu bude Kupující povinen předložit do 3 měsíců ode Dne skončení. Součástí souhrnné zprávy bude rovněž přehled o využití ploch pro Vědu a výzkum, který bude jednoznačně prokazovat skutečnost, že po dobu trvání Koncesních dob je minimálně 30 % Hrubé pronajímatelné plochy pronajato nebo jinak využíváno pro účely Vědy a výzkumu. Prodávající je nad rámec této zprávy oprávněn požadovat přiměřené doklady a informace prokazující splnění povinností vyplývajících z tohoto Závazku.

9. STAV A VHODNOST POZEMKŮ

- 9.1 Pokud tento Závazek nebo Kupní smlouva výslovně nestanoví jinak, nese Kupující odpovědnost a riziko všech vlastností Pozemků, včetně jejich podloží, Projektováním, výstavbou a provozováním Vědecko-technického parku. Kupující zejména nese riziko vhodnosti Pozemků pro realizaci Projektu.
- 9.2 Kupující prohlašuje, že měl možnost si veškeré skutečnosti rozhodné pro realizaci Projektu ověřit vlastní odbornou činností a nese riziko jejich posouzení, a to zejména ve vztahu k Projektování, výstavbě a provozování Vědecko-technického parku.
- 9.3 Podklady o území mají pouze informativní charakter a nepředstavují záruku ani ujištění Prodávajícího o skutečném geologickém, ekologickém či jiném stavu Pozemků, jakkoliv byly poskytnuty s nejlepším vědomím Prodávajícího. Prodávající neodpovídá za jejich správnost, úplnost ani použitelnost pro účely Projektu.

10. PŘÍPRAVNÁ A PROJEKTOVÁ FÁZE

Architektonická studie a Projektová dokumentace

- 10.1 Veškerá ustanovení čl. 10 Závazku platí pro I. etapu i II. etapu samostatně.

- 10.2 Kupující je povinen a zavazuje se zajistit řádně a včas Projektovou dokumentaci potřebnou pro realizaci Projektu, tj. zejména projektovou dokumentaci k výstavbě Vědecko-technického parku, a to v souladu s Požadavky Prodávajícího a Právními předpisy.
- 10.3 Kupující je povinen předložit zpracovanou Architektonickou studii ve lhůtě dle čl. 7 Závazku 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) k vyjádření Prodávajícímu; při zaslání elektronické verze je Kupující povinen vhodně označit kontaktní osobu Prodávajícího. Prodávající je oprávněn požadovat po Kupujícím bezodkladné vysvětlení či dodatečné informace a/nebo podklady nezbytné k řádnému posouzení předložené studie.
- 10.4 K vyjádření k Architektonické studii je oprávněna i KAM. Všechna oprávnění Prodávajícího dle čl. 10 tohoto Závazku náleží rovněž KAM.
- 10.5 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 vyjádření obsahovat výhrady z hlediska souladu s Požadavky Prodávajícího a/nebo Právními předpisy, je Kupující povinen předložit studii k opakovanému vyjádření Prodávajícímu. Při dalším připomínkování se postupuje dle předchozích vět tohoto odstavce. V případě prodloužení Prodávajícího s vyjádřením připomínek dojde k prodloužení lhůt dle čl. 7 Závazku, avšak pouze v tom rozsahu, v jakém prodloužení Prodávajícího prokazatelně bránilo plnění dotčených milníků dle odkazovaného článku Závazku. V takovém případě Kupující oznámí a doloží Prodávajícímu prodloužení lhůty; odpovídá-li prodloužení Závazku, Prodávající toto oznámení potvrdí, čímž se lhůty dle čl. 7 Závazku považují za v tomto rozsahu prodloužené.
- 10.6 Kupující není před vyjádřením Prodávajícího a KAM a úplným vypořádáním důvodných výhrad Prodávajícího a KAM či před marným uplynutím uvedené lhůty podle předchozího odstavce oprávněn zahájit navazující kroky vedoucí ke zhotovení Vědecko-technického parku, zejména zahájit jakékoliv správní řízení za účelem získání Povolení k záměru stavby Vědecko-technického parku.
- 10.7 Projektovou dokumentaci včetně dokumentace skutečného provedení Vědecko-technického parku 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).
- 10.8 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 10 pracovních dnů ode dne doručení těchto Povolení Kupujícímu.

Uživací právo (licence) k Projektové dokumentaci

- 10.9 Kupující musí zajistit, aby v případě, kdy dojde k odstoupení od smlouvy Prodávajícím, případně k předčasnému skončení Závazku z důvodů na straně Kupujícího, 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), jež na

základě tohoto Závazku zpracuje či zajistí, přičemž na základě tohoto práva (licence) je Prodávající zejména oprávněn:

- 10.9.1 užívat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy k účelu, k němuž byly vytvořeny;
 - 10.9.2 měnit či doplňovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy sám nebo prostřednictvím třetí osoby;
 - 10.9.3 zpracovat či zpracovat Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy v rámci jiné projektové dokumentace;
 - 10.9.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Projektovou dokumentaci a/nebo výstupy;
 - 10.9.5 udělit po Dni skončení jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené licence;
 - 10.9.6 postoupit po Dni skončení jakékoli třetí osobě takto udělenou licenci v celém rozsahu.
- 10.10 Kupující nese veškeré náklady na zajištění užívacího práva a oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví (licence). Úplata za poskytnutou licenci je součástí Kupní ceny dle Kupní smlouvy.
- 10.11 Sjednanou licenci 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 stanoveným tímto Závazkem. Kupující v této souvislosti odpovídá za uplatňování svých případných nároků z vad Projektové dokumentace vůči svým případným poddodavatelům.
- 10.13 Pokud nastane Den skončení před uplynutím odpovědnosti za vady Projektové dokumentace, která nesmí být sjednána Kupujícím se lhůtou kratší, než je 60 měsíců od převzetí Projektové dokumentace, přecházejí jednostranným písemným prohlášením adresovaným Kupujícím s účinností doručení tohoto prohlášení Kupujícím po skončení tohoto Závazku 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.

11. VÝSTAVBA VĚDECKO-TECHNICKÉHO PARKU

Povinnosti Kupujícího v souvislosti s výstavbou Vědecko-technického parku

- 11.1 Kupující se zavazuje provést na své náklady, řádně a včas a s odbornou péčí výstavbu Vědecko-technického parku, a to v souladu se Závazkem, a zejména s čl. 7 Závazku.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že Kupující uhradí Prodávajícímu Investiční příspěvek na stavbu veřejné infrastruktury v lokalitě dle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, ve znění aktualizace č. 1, schválených dne 10. 12. 2025 Zastupitelstvem města Brna dle následujících pravidel:
- 11.2.1 Na základě základní sazby Investičního příspěvku účinné ke dni nabytí účinnosti Kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že sazba Investičního příspěvku se vždy ke dni 1. května každého kalendářního roku automaticky

zvyšuje o Inflační index. Částka, která je předmětem valorizace podle tohoto odstavce, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu; nejvýše však v souhrnu o 20 procentních bodů za celou dobu trvání Závazku.

11.2.2 Od takto zjištěné částky bude odečtena hodnota zpracovaných projektových dokumentací, inženýrské činnosti, a realizace příslušné části Dopravního skeletu dle budoucí smlouvy uzavřené na základě SOSB; tato hodnota bude určena postupem dle odst. 2.3.4 SOSB a navazujícího ustanovení budoucí smlouvy, přičemž ve vztahu k hodnotě zpracovaných projektových dokumentací a zařízené inženýrské činnosti se tento mechanismus uplatní obdobně.

11.2.3 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek se stanoví ve výši rozdílu mezi výchozí hodnotou určenou podle odst. 11.2.1 a hodnotou dle odst. 11.2.2 Závazku; bude-li rozdílová hodnota nulová, Investiční příspěvek se nehradí. Výši Investičního příspěvku si Kupující a Prodávající písemně odsouhlasí.

11.2.4 Investiční příspěvek bude Kupujícím uhrazen nejpozději do 1 měsíce od okamžiku, kdy bude určena jeho výše na základě písemného souhlasu Kupujícího a Prodávajícího dle předešlého odstavce Závazku.

Kontrola v průběhu realizace Projektu

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

11.4 Kupující je povinen umožnit osobě či osobám dle odst. 11.3 Závazku po dobu výstavby Vědecko-technického parku 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. Kupující zašle Prodávajícímu bezodkladně, avšak nejpozději do 5 pracovních dnů, zápis z každého provedeného kontrolního dne včetně prezenční listiny.

11.5 Kupující je povinen na vyžádání Prodávajícího v průběhu výstavby Vědecko-technického parku zaslat Prodávajícímu kopii stavebního deníku, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení žádosti Prodávajícího.

Veřejné prostranství

11.6 V rámci Vědecko-technického parku budou vybudovány volně přístupné plochy, které budou mít charakter veřejného prostranství. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že tyto volně přístupné plochy jsou veřejně přístupný prostor, který bude sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů, a který nebude převeden do vlastnictví Prodávajícího. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je ve veřejném zájmu, zájmu Prodávajícího i zájmu Kupujícího, aby tyto veřejně přístupné plochy mohli užívat všechny fyzické osoby obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě Smluvní strany s tímto užíváním širokou veřejností souhlasí.

11.7 Smluvní strany se zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu, kterou zřídí Služebnost veřejného užívání. Služebnost veřejného užívání bude zřízena k celému pozemku nebo k jeho části dle

geometrického plánu, který nechá zpracovat a zajistí jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem na své náklady Kupující.

- 11.8 Služebnost veřejného užívání bude ve prospěch Prodávajícího zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.
- 11.9 Veškeré náklady na údržbu volně přístupných ploch ponese Kupující a v souvislosti s užíváním volně přístupných ploch nebude Kupujícímu náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Kupující se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.
- 11.10 Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení Služebnosti veřejného užívání vždy nejpozději do Kolaudace příslušné etapy Vědecko-technického parku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, účinnost smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou etapu. Návrh smlouvy připraví Prodávající.
- 11.11 V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by Služebnost veřejného užívání měla být zřízena, nebylo možné využít institut Služebnosti veřejného užívání, zavazuje se Kupující uzavřít s Prodávajícím jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby volně přístupné plochy mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže Služebnost veřejného užívání nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou etapu, zavazuje se Kupující strpět bezúplatné užívání volně přístupných ploch ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného tímto Závazkem a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.
- 11.12 Kupující se zavazuje, že se v době ode dne uzavření Kupní smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti veřejného užívání zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení Služebnosti veřejného užívání a poskytne Prodávajícímu maximální součinnost.

Změny Vědecko-technického parku

- 11.13 Kupující je oprávněn po dobu trvání Koncesní doby provádět změny stavebně-technického řešení objektů Vědecko-technického parku, které mají podstatný vliv na architektonické pojetí (tj. zejména hmotové, objemové, výškové a kompoziční řešení objektu, tvar střechy, počet podlaží), druh stavby objektů (tj. zejména základní funkční určení a způsob užívání objektů a jejich základní provozní charakter) nebo účel jejich užívání pouze s předchozím vyjádřením Prodávajícího nebo KAM ve smyslu čl. 10 Závazku. Tyto změny nesmí být v rozporu s Požadavky Prodávajícího.

12. PROVOZ VĚDECKO-TECHNICKÉHO PARKU

- 12.1 Kupující je ode Dne zahájení provozu a po celou Koncesní dobu povinen:
- 12.1.1 zajistit, aby Vědecko-technický park byl provozován v souladu s Požadavky Prodávajícího;
- 12.1.2 zajistit, aby smlouvy o pronájmu prostor určených pro Vědu a výzkum zahrnovaly v příslušném rozsahu následující povinnosti nájemce:
- 12.1.2.1 povinnost nájemce užívat k tomu určené prostory výhradně pro Vědu a výzkum

- 12.1.2.2 povinnost nájemce na písemnou výzvu doložit Prodávajícímu čestné prohlášení, že Hrubá pronajímatelná plocha, která je nájemci na základě takové smlouvy pronajata, je využívána v souladu se smlouvou, a to včetně potvrzení, že Hrubá pronajímatelná plocha určená pro Vědu a výzkum je nájemcem využívána pro Vědu a výzkum.
 - 12.1.3 poskytnout při kontrole využití plochy dle odst. 12.1.2.2 potřebnou součinnost;
 - 12.1.4 sám či prostřednictvím jiné osoby opatřovat a udržovat veškerá Povolení nezbytná pro provozování Vědecko-technického parku;
 - 12.1.5 zajistit, aby Vědecko-technický park 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.;
 - 12.1.6 zajistit provoz Vědecko-technického parku vždy v souladu s Právními předpisy, platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných Právních předpisů příslušnými orgány státní správy.
- 12.2 Kupující je povinen Prodávajícího písemně informovat o splnění jednotlivých milníků č. 4 a 5 harmonogramu dle odst. 7.1 tohoto Závazku. Prodávající je oprávněn kdykoliv během Koncesní doby provést kontrolu stavu plnění tohoto Závazku a Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu při provádění takové kontroly veškerou přiměřenou součinnost, včetně poskytnutí vyžádaných dokumentů nebo informací, nebude-li se jednat o zcela nestandardní zásah do práv zejména nájemců, který by byl v rozporu s Právními předpisy či dobrými mravy. Za přípustnou formu kontroly, ke které je Prodávající povinen poskytnout přiměřenou míru součinnosti, se považuje zejména:
- 12.2.1 Provedení osobní prohlídky v pronajatých prostorách určených pro Vědu a výzkum, a to po předchozím odsouhlasení Kupujícím a koncovým uživatelem dotčených prostor, nehrozí-li zásadní riziko porušení Kupní smlouvy nebo tohoto Závazku.
 - 12.2.2 Vyžádání si relevantních technických podkladů, které se týkají prostor určených pro Vědu a výzkum v objektech Vědecko-technického parku (za účelem ověření Hrubé pronajímatelné plochy určené pro Vědu a výzkum), a to včetně případných zaměření objektů a dalších obdobných podkladů.

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.

14. SMLUVNÍ POKUTY

- 14.1 Kupující je povinen zaplatit Prodávajícímu za každé jednotlivé porušení, na které byl Kupující písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani ve lhůtě 15 pracovních dní od tohoto upozornění:
- 14.1.1 povinnosti podle odst. 8.2 Závazku smluvní pokutu ve výši 10.000.000 Kč;
 - 14.1.2 povinnosti podle odst. 10.3 až 10.9, 11.4, Závazku smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč;
 - 14.1.3 povinnosti podle odst. 8.4 a odst. 12.2 Závazku smluvní pokutu ve výši 700.000 Kč;
 - 14.1.4 povinnosti podle čl. 7 Závazku v případě prodlení delšího než 6 měsíců smluvní pokutu ve výši 60 000 Kč za každý započatý den prodlení;
 - 14.1.5 povinností podle čl. 15 Závazku smluvní pokutu ve výši odpovídající 75 % částky jistoty, k jejímuž složení bude Kupující povinen v době porušení povinností;
 - 14.1.6 povinnosti podle odst. 4.2 nebo 4.3 Závazku smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč;
 - 14.1.7 povinnost uhradit Investiční příspěvek v souladu s odst. 11.2 Závazku smluvní pokutu ve výši výchozí hodnoty dle odst. 11.2.1 Závazku; tato smluvní pokuta se nezapočítává do celkového limitu dle odst. 14.3 Závazku.
- 14.2 V případě porušení jakékoli jiné povinnosti Kupujícího z tohoto Závazku, než uvedené v předchozím odstavci je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč, popřípadě, jedná-li se o trvalý prodlení, ve výši 10 000 Kč za každý započatý den prodlení. V obou případech se smluvní pokuta uplatní, pokud Kupující nezjedná nápravu a neodstraní porušení povinnosti do 15 pracovních dní od doručení výzvy Prodávajícího k odstranění porušení takové povinnosti, pokud lze porušení dodatečně napravit.

- 14.3 Smluvní strany sjednávají, že souhrnná výše smluvních pokut vzniklých v důsledku porušení Kupní smlouvy vč. Závazku, kterou bude Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu, nepřekročí částku 40.000.000 Kč.
- 14.4 Smluvní pokuta podle tohoto Závazku je splatná do 7 dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě Kupujícímu.
- 14.5 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.
- 14.6 Zaplacením smluvní pokuty podle tohoto Závazku není nijak dotčeno právo oprávněné Smluvní strany na náhradu škody či jiné újmy v plném rozsahu. V této souvislosti Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 OZ.
- 14.7 Smluvní strany vylučují aplikaci § 2051 OZ, tj. vylučují možnost snížení výše smluvní pokuty podle tohoto Závazku soudem.

15. ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ

- 15.1 Kupující se zavazuje za účelem zajištění řádného splnění svých povinností vyplývajících z Kupní smlouvy (vč. tohoto Závazku) po dobu trvání Kupní smlouvy složit ve prospěch Prodávajícího jistotu, která bude odpovídat
- 15.1.1 výši 30.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne účinnosti do Dne zahájení provozu I. etapy
 - 15.1.2 výši 15.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne zahájení provozu I. etapy do Dne zahájení provozu II. etapy
 - 15.1.3 výši 15.000.000 Kč, a to po dobu ode Dne zahájení provozu II. etapy do Dne skončení.
- 15.2 Kupující je oprávněn složit jistotu jednou z následujících forem, případně jejich kombinací tak, aby dohromady odpovídaly příslušné výši dle odst. 15.1:
- 15.2.1 **Peněžitá jistota:** složením jistoty nebo její části na bankovní účet [DOPLNIT ČÍSLO ÚČTU]
 - 15.2.1.1 Bude-li jistota složena na úročeném účtu, veškeré úroky a jiné výnosy z této jistoty po dobu jejího trvání náleží Prodávajícímu.
 - 15.2.2 **Bankovní záruka:** předložením Bankovní záruky, která bude splňovat minimálně následující podmínky:
 - 15.2.2.1 bude vystavena bankou (příp. pobočkou zahraniční banky se sídlem v Evropské unii) disponující bankovní licencí udělenou Českou národní bankou;
 - 15.2.2.2 bude zajišťovat veškeré pohledávky Prodávajícího vůči Kupujícímu z Kupní smlouvy, zejména na zaplacení smluvních pokut a náhrady škody;
 - 15.2.2.3 bude neodvolatelná; a

- 15.2.2.4 uspokojení Prodávajícího z Bankovní záruky bude bezpodmínečné, a to po předložení písemné žádosti Prodávajícího poskytovateli Bankovní záruky s uvedením částky k vyplacení.
- 15.2.2.5 Ke dni uzavření Kupní smlouvy je existence Bankovní záruky prokázána Záruční listinou, která tvoří přílohu č. 3 Kupní smlouvy.
- 15.2.2.6 Kupující je povinen udržovat Bankovní záruku v platnosti v požadované výši a parametrech. Bankovní záruka musí být vystavena s platností vždy minimálně na 3 roky a nejméně 1 kalendářní měsíc před koncem své platnosti musí být nahrazena novou, nebo vydaným dodatkem ke stávající Bankovní záruce, který prokazatelně prodlouží její platnost minimálně o 3 roky, opět s platností na nejméně 3 roky.
- 15.2.2.7 Kupující je povinen předat Prodávajícímu originál Záruční listiny k nové či obnovené Bankovní záruce na další navazující období vždy nejpozději 2 měsíce před koncem doby platnosti stávající Bankovní záruky.
- 15.2.2.8 Kupující je povinen zajistit, aby Bankovní záruka byla udržována v požadované výši po celou stanovenou dobu a v případě jejího čerpání ze strany Prodávajícího byla nejpozději do 30 dnů doplněna na požadovanou výši a byl o tom předložen Prodávajícímu řádný doklad.
- 15.2.2.9 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Kupujícího, které mu vzniknou v souvislosti se sjednáním, obnovováním, udržováním nebo čerpáním Bankovní záruky, nese Kupující.

15.2.3 Inflační doložka k jistotě

- 15.2.3.1 Smluvní strany sjednávají, že výše jistoty poskytnutá Kupujícím podle tohoto článku Závazku bude upravována v souladu s tímto odstavcem Závazku v souvislosti s vývojem inflace dle níže uvedených podmínek.
- 15.2.3.2 Pro účely tohoto ustanovení se inflací rozumí procentní změna indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášeného Českým statistickým úřadem, a to konkrétně ukazatel „Průměrná roční míra inflace“.
- 15.2.3.3 Počínaje uplynutím dvou let ode Dne účinnosti Kupní smlouvy je Kupující povinen v každém roce vždy ke dni odpovídajícímu Dni účinnosti zvýšit složenou jistotu o výši odpovídající inflaci dle odst. 15.2.3.2 za předcházející rok (vyjádřeno v %), pokud v příslušném roce ke zvýšení inflace došlo.

Zástavní právo

- 15.3 Povinnosti Kupujícího plynoucí z tohoto Závazku jsou dále zajištěny Zástavním právem v rozsahu a za podmínek uvedených v čl. 6 Kupní smlouvy.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 16.1 Tento dokument 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 nespolehala na žádná ujištění učiněná druhou Smluvní stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena v Kupní smlouvě.

- 16.2 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.

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

(dále jen „SoSB“)

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

a

- (2) **CTP II, spol. s.r.o.**, IČO: 28144023, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 20188 („**Budoucí zhotovitel**“)

(Budoucí objednatel a Budoucí zhotovitel dále společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Budoucí zhotovitel se na základě rozhodnutí Budoucího objednatele stal vybraným dodavatelem v koncesním řízení, které realizuje Budoucí objednatel jako zadavatel, a které směřuje k zadání koncese s názvem „*Vědecko-technický park Černovické terasy v Brně*“, ev. č. Z2025-055404 („**Koncesní řízení**“).
- 1.2. V souvislosti s Koncesním řízením se Budoucí zhotovitel zavazuje uzavřít na výzvu Budoucího objednatele smlouvu o dílo („**budoucí smlouva**“) obsahující níže uvedené podstatné náležitosti.
- 1.3. Budoucí objednatel je oprávněn vyzvat Budoucího zhotovitele k uzavření budoucí smlouvy nejpozději do 6 měsíců od nabytí účinnosti Kupní smlouvy. Budoucí objednatel takto učiní výzvou k uzavření budoucí smlouvy, jejíž přílohou bude i návrh textace budoucí smlouvy. Budoucí zhotovitel se zavazuje k uzavření budoucí smlouvy do 6 měsíců od výzvy Budoucího objednatele. Budoucí smlouva bude odpovídat ujednáním v této SoSB a příloze č. 1 této SoSB, která definuje rozsah Dopravního skeletu.
- 1.4. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že pojmy uvedené v této SoSB s počátečním velkým písmenem mají význam stanovený v Kupní smlouvě s budoucím závazkem uzavřené mezi Smluvními stranami, jejíž přílohu č. 4 tvoří tato SoSB, případně význam stanovený v Závazku.

2. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI BUDOUcí SMLOUVY

- 2.1. Předmětem budoucí smlouvy bude závazek Budoucího zhotovitele provést pro Budoucího objednatele dílo spočívající ve zpracování dokumentace ve stupni projektové dokumentace pro provádění stavby, zajištění související inženýrské činnosti a ve výstavbě příslušné části Dopravního skeletu v souladu s požadavky uvedenými v příloze č. 1 této SoSB.

- 2.2. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže, že na vlastní náklady a odpovědnost:
- 2.2.1. Zpracuje dokumentaci ve stupni dokumentace pro povolení záměru a projektové dokumentace pro provádění stavby pro Dopravní skelet v celém jeho rozsahu v souladu s přílohou č. 1 této SoSB („**Dokumentace**“); v budoucí smlouvě může být upraveno, že Dokumentace se vyhotoví jako jednostupňová.
 - 2.2.2. Zařídí související záležitosti, tj. pro Budoucího objednatele získá všechna povolení, rozhodnutí, souhlasy a stanoviska nezbytná pro řádné (bezvadné) podání žádosti o vydání povolení záměru a získání pravomocného povolení záměru pro Dopravní skelet.
 - 2.2.3. Zrealizuje pozemní komunikaci („**Dopravní skelet**“) v rozsahu dle budoucí smlouvy při respektování pravidel dle odst. 2.3 SoSB a umožní jeho řádné užívání.
 - 2.2.4. Rozsah plnění dle odst. 2.2.1 až 2.2.3 se považuje za „Dílo“. Kompletní realizace znamená řádné dokončení Díla, které bude způsobilé k uvedení do užívání, včetně všech souvisejících a nezbytných činností.
 - 2.2.5. Zpracovanou Dokumentaci, pravomocné povolení záměru stavby Dopravního skeletu a řádně dokončenou část Díla v rozsahu dle odst. 2.2.3, kterou bude možné užívat v souladu s Právními předpisy a přílohou č. 1 této SoSB, předá Budoucímu objednateli nejpozději 1 rok před uplynutím lhůty dle odst. 7.1. etapa I, bod 5 Závazku. Budoucí zhotovitel k Dokumentaci převede na Budoucího objednatele licenční oprávnění v rozsahu, aby Budoucí objednatel mohl s Dokumentací disponovat v plném rozsahu; licence může být nevýhradní. Budoucí zhotovitel dále na Budoucího objednatele převede, resp. postoupí, veškerá práva a povinnosti vyplývající z pravomocného povolení záměru (případně učiní jiné právní kroky nezbytné podle příslušných právních předpisů), tak aby se Budoucí objednatel mohl stát stavebníkem ve vztahu k Dopravnímu skeletu, resp. jeho příslušné části.
- 2.3. Pro realizaci Díla dle budoucí smlouvy bude platit následující:
- 2.3.1. Budoucí zhotovitel je povinen se při realizaci Díla, zejména při zpracování Dokumentace, koordinovat s Budoucím objednatelem; současně je povinen zohlednit odůvodněné připomínky Budoucího objednatele ke zpracovávané Dokumentaci a podobě Díla. Budoucí objednatel bude oprávněn závazně určit zejména profil komunikace a její stavební a technické uspořádání, rozsah technické infrastruktury, doprovodné prvky uličního prostoru (např. stromořadí, osvětlení atp.) a vybavenost pro veřejnou dopravu (např. zastávky). Pro potřeby koordinace a sdělování připomínek může budoucí smlouva upravovat vznik koordinačního týmu.
 - 2.3.2. Budoucí zhotovitel bere na vědomí, že Budoucí objednatel má zájem na realizaci Díla v takovém rozsahu a podobě, aby bylo možné v budoucnu provést napojení rozvojových lokalit a navazujících projektů Budoucího objednatele na Dílo, zejména na technickou infrastrukturu, kterou bude Dílo zahrnovat. Budoucí zhotovitel bude postupovat tak, aby tento cíl v maximální možné míře naplnil.
 - 2.3.3. Budoucí objednatel bude oprávněn zpracovanou Dokumentaci odsouhlasit.
 - 2.3.4. Budoucí zhotovitel po zpracování Dokumentace v rozsahu, ze které bude patrná hodnota budoucích stavebních prací, předloží Dokumentaci Budoucímu objednateli

k připomínkování a ověření takto zjištěné hodnoty stavebních prací. Budoucí zhotovitel je povinen zohlednit důvodné připomínky Budoucího objednatele k takto určené hodnotě stavebních prací.

- 2.3.5. Rozsah stavební realizace Díla bude dohodnut mezi Budoucím objednatelem a Budoucím zhotovitelem na základě zpracované a odsouhlasené Dokumentace, a to zejména v návaznosti na hodnotu těchto stavebních prací a jejího poměru k výchozí hodnotě pro určení Investičního příspěvku zjištěné postupem podle Závazku; hodnota stavebních prací, při zohlednění hodnoty zbývajících částí Díla, by neměla překročit výchozí hodnotu pro stanovení Investičního příspěvku v souladu se Závazkem. Budoucí smlouva bude obsahovat mechanismus, který uvedenou dohodu Budoucího objednatele a Budoucího zhotovitele umožní v souladu s právními předpisy.
- 2.3.6. Budoucí zhotovitel vyvine maximální úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, ke koordinaci realizace Díla s plánovaným záměrem Budoucího objednatele s názvem „I/42 Brno VMO MÚK Ostravská radiála – Rozšíření ulice Průmyslová“, a to zejména z hlediska technického řešení napojení a časové návaznosti. Ukáže-li se, že realizací výše uvedeného záměru bude dotčena část pozemku p. č. 2828/2 (dle GP nově pozemek p. č. 2828/400) nebo jiných pozemků ve vlastnictví Budoucího zhotovitele, je tento povinen poskytnout Budoucímu objednateli veškerou součinnost a umožnit Budoucímu objednateli řádnou realizaci záměru, včetně zahájení jednání o případném majetkoprávním vypořádání příslušných pozemků nebo jejich částí (zejména o prodeji, darování či směně), bude-li to pro realizaci záměru nezbytné. Odst. 2.4 SoSB se použije v rozsahu, který není vyloučen povahou věci.
- 2.3.7. Budoucí smlouva může vhodně upravovat okolnosti vyšší moci a jejich dopad na realizaci Díla.
- 2.4. Budoucí zhotovitel se v budoucí smlouvě zaváže rovněž k tomu, že:
- 2.4.1. Na pozemcích, které jsou v jeho vlastnictví a které budou dotčeny budoucí stavbou Dopravního skeletu v celém rozsahu dle zpracované Dokumentace a pravomocného povolení záměru a které budou nezbytné pro obsluhu technické infrastruktury nebo napojení na technickou infrastrukturu, která bude součástí Dopravního skeletu („**Dotčené pozemky**“), udělí povolení se stavbou na cizím pozemku ve prospěch Budoucího objednatele.
- 2.4.2. Dotčené pozemky v rozsahu dle skutečného zaměření budoucí stavby Dopravního skeletu převede za 1 000 Kč bez DPH na Budoucího objednatele, a to bez zbytečného odkladu poté, co dojde k faktickému zaměření stavby Dopravního skeletu. Budoucí zhotovitel se zaváže uzavřít s Budoucím objednatelem příslušnou smlouvu o tomto převodu Dotčených pozemků, bude-li taková samostatná smlouva potřebná. Tato povinnost Budoucího zhotovitele bude v budoucí smlouvě zajištěna odpovídající smluvní pokutou.
- 2.5. Budoucí zhotovitel se zavazuje zajistit pro Dopravní skelet v rozsahu dle odst. 2.2.3 SoSB pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do doby dle odst. 7.1 etapa I, bod 5 Závazku
- 2.6. Ostatní práva a závazky Smluvních stran budou dojednány tak, aby Budoucí zhotovitel mohl

plnit své povinnosti vyplývající ze Závazku.

- 2.7. V případě, že dojde k předčasnému ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku v době po zahájení realizace jakékoliv části Díla, bude Budoucí zhotovitel povinen převést i nedokončenou část Díla do vlastnictví Budoucího objednatele, pokud není v jeho vlastnictví, jakož i bezodkladně učinit všechna právní či jiná jednání směřující k tomu, aby Budoucí objednatel mohl ve výstavbě pokračovat i s využitím jiné osoby, případně výstavbu zakonzervovat dle rozhodnutí Budoucího objednatele. Předčasné ukončení závazku dle příslušných ustanovení Kupní smlouvy a/nebo Závazku nemá vliv na povinnost Budoucího zhotovitele podle odst. 2.3 SoSB. Odst. 8.5.2.2. Kupní smlouvy se použije obdobně.
- 2.8. Budoucí zhotovitel na Dílo poskytne záruku za jakost díla nejméně v délce 60 měsíců od převzetí díla Budoucím objednatelem, nebo od opravy drobných vad nebránících užívání Díla, a to podle toho, která z okolností nastane později. Konkrétní práva a povinnosti spojená se zárukou za jakost budou upravena v budoucí smlouvě.

3. POVINNOSTI BUDOUcíHO OBJEDNATELE

- 3.1. Budoucí objednatel se zavazuje poskytnout Budoucímu zhotoviteli nezbytnou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby mohl Budoucí zhotovitel provést Dílo.
- 3.2. Budoucí objednatel se v budoucí smlouvě zaváže zajistit napojení Dopravního skeletu na křižovátku ul. Průmyslová a Švédské valy v rozsahu nezbytném pro vydání pravomocného povolení záměru pro realizaci Vědecko-technického parku a pro povolení jeho užívání.

4. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1. Práva a povinnosti v této SoSB výslovně neupravená se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- 4.2. Jakékoliv změny této SoSB lze provádět výhradně na základě dohody smluvních stran v podobě číslovaných dodatků uzavřených v písemné formě.
- 4.3. Smluvní strany s obsahem této SoSB souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato SoSB byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.
- 4.4. Přílohu této SoSB tvoří:

Příloha č. 1 – Grafické označení rozsahu Dopravního skeletu

Budoucí objednatel:

Budoucí zhotovitel:

V Brně dne [•]

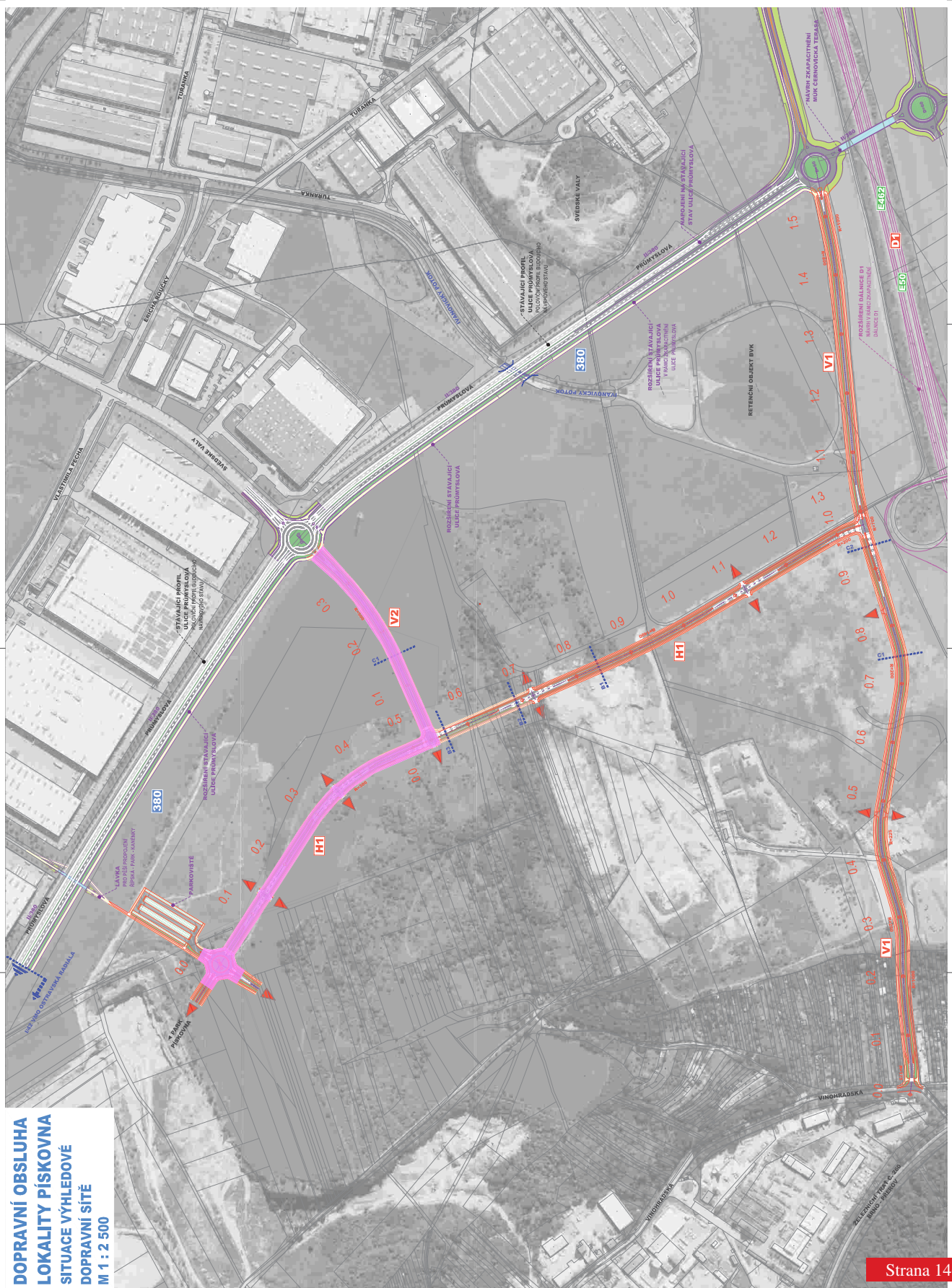
V Brně dne [•]

[•]

za Statutární město Brno

Jakub Kodr a David Příbyl, jednatele B
za CTP II, spol. s.r.o.

**DOPRAVNÍ OBSLUHA
LOKALITY PÍSKOVNA
SITUACE VÝHLEDOVÉ
DOPRAVNÍ SÍTĚ
M 1 : 2 500**



- LEGENDA:**
- NAVŘZENÉ ŘEŠENÍ - PÁVKA ŘEŠENÉ STAVBY
 - ORIENTAČNÍ VODROVNÉ DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
 - NAVŘZENÉ ŘEŠENÍ - PÁVKA DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
 - NAVŘZENÉ ŘEŠENÍ - PÁVKA DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
 - NAVŘZENÉ ŘEŠENÍ - PÁVKA DOPRAVNÍ ZNAČENÍ
- LEGENDA PLOCH:**
- VODOVKA - ASFALT
 - MOSTNÍ OKRAJ
 - POUŽITÁ PLOCHA
 - PARKOVACÍ PLOCHA - VEGETAČNÍ TVAROVÉ - JAZ
 - CYKLOSTEZA
 - CHODNÍK
 - NÁSTUP
 - LYNKOP
 - TERENNÍ ÚPRAVY (JAZ)
 - BEZOVÉ NAKLONĚNÍ ÚZEMÍ



7.1

Stavba	Brněnské komunikace a.s.	
	Ivančický územní plán, 1:20 000 - 1:500	
Stavba	Atelier ERA	
	Ivančický územní plán, 1:20 000 - 1:500	
Stavba	PK OSSENDORF s.r.o.	
	Ivančický územní plán, 1:20 000 - 1:500	
Stavba	Dopravní obsluha lokality Pískovna	
	Technická podpora pro přípravu záměru	
Stavba	GRAFICKÁ ČÁST	
	SITUACE VÝHLEDOVÉ DOPRAVNÍ SÍTĚ	
7.1		7.1

PAYMENTS REPORT

Nomentia
Date: 21/08/2026
Printed by Martin Kunz

Debtor	CTPII, spol. sr. o. CTParkHumpolec1583 39613 Humpolec CZ
Due date	21/08/2026
Payment type	Domestic
Status	Sent
Feedback status	NONE
Selected payments:	1
Selected payments total: 10,000,000.00 CZK	

Payment details:

Creditor	Statutární město Brno CZ
Creditor account	BBAN 111502222/0800
Creditor bank	CZ
Clearing details	Clearing number: 0800
InstrID / EndToEndID	31138660B5F4489C84B98DA5DF272876 / C52D6AD129BE4DE9AD5D3096BB77203D
UETR	f222fd0e-5421-41e7-a1d1-e4fe39c3bac8
Feedback status	NONE
Message	/VS/28144023
Payment amount	10,000,000.00 CZK

End of the report

Tabulka zkušeností účastníka

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>	Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
<i>Zkušenosti za období 10 let před před zahájením koncesního řízení do skončení lhůty pro podání konečných nabídek, jehož předmětem byla výstavba nebo zajištění výstavby administrativního komplexu, business parku, průmyslového nebo logistického parku s požadovaným rozsahem pronajímatelné plochy a jeho následný provoz kontinuálně po dobu alespoň 1 roku.</i>							
1.	CTPak Bor	CTPark Bor, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku u dálnice D5 a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 10 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy.	146 480 m ²	Provoz zahájen v prosinci 2016, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes.	David Kuchařík david.kucharik@ctp.eu 725 459 511	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle náboru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	2.	CTPark Brno	CTPark Brno, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v Brně a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 10 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy. Rozvoj parku nadále pokračuje.	66 341 m ²	Provoz zahájen v červnu 2017, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes.	Michal Dospěl michal.dospel@ctp.eu 732 117 704	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	3.	CTPark Cerhovice	CTPark Cerhovice, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v Cerhovicích a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 6 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy. Pátá budova byla dokončena letos.	80 775 m ²	Provoz zahájen v prosinci 2019, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes	David Kuchařík david.kucharik@ctp.eu 725 459 511	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle náboru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	4.	CTPark Lipník nad Bečvou	CTPark Moravia North, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a výstavby průmyslového parku v Lipníku nad Bečvou a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 10 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy. Rozvoj parku nadále pokračuje.	57 528 m ²	Provoz zahájen v březnu 2018, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes	Michal Dedek michal.dedek@ctp.eu 724 348 215	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	5.	CTPark Ostrava Poruba	CTPark Ostrava Poruba, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v Ostravě a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 5 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy.	91 665 m ²	Provoz zahájen v červnu 2021 a provozován je dodnes	Michal Dedek michal.dedek@ctp.eu 724 348 215	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	6.	CTPark Prague East	CTPark Prague East, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v Nupakách u Prahy a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 10 letech byly dokončeny 4 průmyslové budovy.	71 023 m ²	Provoz zahájen v dubnu 2018, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes	Štěpán Morkes stepan.morkes@ctp.eu 724 571 058	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	7.	CTPark Žatec	CTP Bohemia North, spol. s r.o	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v zóně Triangle u Žatce a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 6 letech byly dokončeny 3 průmyslové budovy.	143 885 m ²	Provoz zahájen v květnu 2019, společně s dříve realizovanými budovami je provozován dodnes	David Kuchařík david.kucharik@ctp.eu 725 459 511	1 bod

<u>Zkušenosti určené k hodnocení</u>		Název významné zakázky	Objednatel	Předmět významné zakázky (včetně informace, zda se jednalo o business park, administrativní komplex, průmyslový nebo logistický park)	Pronajímatelná plocha (v m²)	Doba provozu (datum zahájení, datum ukončení, celková délka provozu)	E-mail a tel. č. kontaktní osoby objednatele	Odpovídající bodové hodnocení dle názoru účastníka podle čl. 13 písm. B. zadávací dokumentace (1 nebo 2 body)
	8.	CTPark Brno Líšeň	CTPark Brno Líšeň West, spol. s r.o. a CTPark Brno Líšeň East, spol. s r.o.	Zajištění projekčních prací, povolení pro výstavbu a samotné výstavby průmyslového parku v Brně a jeho následný provoz, tj. kompletní administrativní i technické zajištění chodu parku. Spadají sem činnosti obchodní jako získávání klientů (nájemců) jednotlivých jednotek v budovách či celých budov, uzavírání nájemních smluv s klienty či fakturace anebo činnosti technické jako například úpravy jednotek/budov dle požadavků klientů, zajišťování údržby zeleně a úklidu areálu, zajišťování předepsaných revizí a další činnosti. V posledních 10 letech bylo dokončeno 8 průmyslových budov. Rozvoj parku nadále pokračuje.	75268 m2	Provoz zahájen v listopadu 2020, park je provozován dodnes	Michal Dospěl michal.dospel@ctp.eu 732 117 704	1 bod