

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

125. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ a návrh zástavní smlouvy k nemovitým věcem v k. ú. Dolní Heršpice

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti CODEVINTEC COMPANY a.s. se sídlem č. p. 184, 664 31 Česká, IČO: 277 26 207, při výstavbě veřejné infrastruktury (kanalizace splašková pro veřejnou potřebu, vodovodní řad pro veřejnou potřebu, komunikace, sjezdy) v rámci stavebního záměru „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ v k. ú. Dolní Heršpice při ulici Vídeňská a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 24.659.472 Kč. Předmětem zástavní smlouvy je zřízení zástavního práva až do výše 26.000.000 Kč k pozemku p. č. 489/23 vše v k. ú. Dolní Heršpice.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ mezi statutárním městem Brnem a společností CODEVINTEC COMPANY a.s. se sídlem č. p. 184, 664 31 Česká, IČO: 277 26 207, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. schvaluje** zástavní smlouvu k nemovitým věcem v k. ú. Dolní Heršpice mezi statutárním městem Brnem a společností CODEVINTEC COMPANY a.s. se sídlem č. p. 184, 664 31 Česká, IČO: 277 26 207, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 3. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedených smluv.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/211. schůzi Rady města Brna dne 30. 3. 2022.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

29.3.2022 v 13:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.
náměstka primátorky

29.3.2022 v 13:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (oblast Stavebního záměru_katastrální.pdf)	6 - 6
Příloha (oblast Stavebního záměru_ortofoto_širší.pdf)	7 - 7
Příloha (oblast Stavebního záměru_ortofoto.pdf)	8 - 8
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci - CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex hotel kanceláře obchody final RMB, ZMB.pdf)	9 - 24
Příloha k usnesení (Zástavní smlouva -Vídeňská_final_RMB, ZMB.pdf)	25 - 28

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti CODEVINTEC COMPANY a.s. se sídlem č.p. 184, 664 31 Česká, IČO: 277 26 207 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba souboru bytových domů s označením A, B, C, D a E (s celkem 219 byty a 42 nebytovými prostory), polyfunkčního objektu s označením F (s plochami pro kanceláře a obchody) a hotelu s označením G, vše v k. ú. Dolní Heršpice.

Bytové domy A, B, C a D budou mít společné podzemní podlaží a rozdílné výšky od 4 do 9 nadzemních podlaží. Bytový dům E bude mít 5 nadzemních podlaží a je navržen jako stavba na čtyřpodlažních podzemních hromadných garážích. Polyfunkční dům F bude mít 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží, zatímco hotel G 14 nadzemních a 1 podzemní podlaží.

Celkem bude vybudováno 883 parkovacích míst (61 na povrchu a 822 v podzemních garážích). Dopravní napojení je navrženo z ulice Vídeňské, respektive z příjezdových komunikací k sousednímu obchodnímu domu Futurum. Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru bude čítat 30.824,34 m².

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které se nachází z části ve funkční návrhové smíšené ploše obchodu a služeb (SO), z části návrhové nestavební ploše městské zeleně ostatní (ZO) a z části návrhové stavební ploše pro dopravu s podrobnějším využitím pro komunikace a prostranství místního významu. Stavební záměr je z hlediska dotčených funkčních ploch v souladu s ÚPmB. Stavební záměr svojí hodnotou IPP = 2,63 nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 3,7 a není tedy v rozporu s prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o kanalizaci splaškovou pro veřejnou potřebu, vodovodní řad pro veřejnou potřebu, komunikace, sjezdy.

Je tedy předkládán návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní infrastruktury „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ (dále jen Smlouva).

V Čl. 5 odst. 5.1 se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 24.659.472 Kč** (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti na území městské části Brno-jih – mateřská škola.

Výpočet příspěvku:

celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. **30.824,34 m² x 800 Kč = 24.659.472 Kč**.

V Čl. 8 odst. 8.1 Smlouvy se Stavebník zavazuje **dokončit výstavbu** veřejné dopravní a technické infrastruktury **nejpozději do 10 let** ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu objektu dopravní infrastruktury uvedeného v Čl. 4. Smlouvy.

Čl. 12 Smlouvy stanovuje smluvní pokuty za:

- porušení sjednaného závazku Stavebníka dokončit výstavbu veřejné dopravní infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy ve sjednaném termínu,
- porušení závazku Stavebníka uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu veřejné infrastruktury v termínech dle Čl. 9 Smlouvy,
- porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejné infrastruktury do doby jeho převodu do vlastnictví města,
- porušení dalších povinností Stavebníka vyplývajících z Čl. 9 Smlouvy.

Čl. 13 pojednává o zajištění závazků Stavebníka:

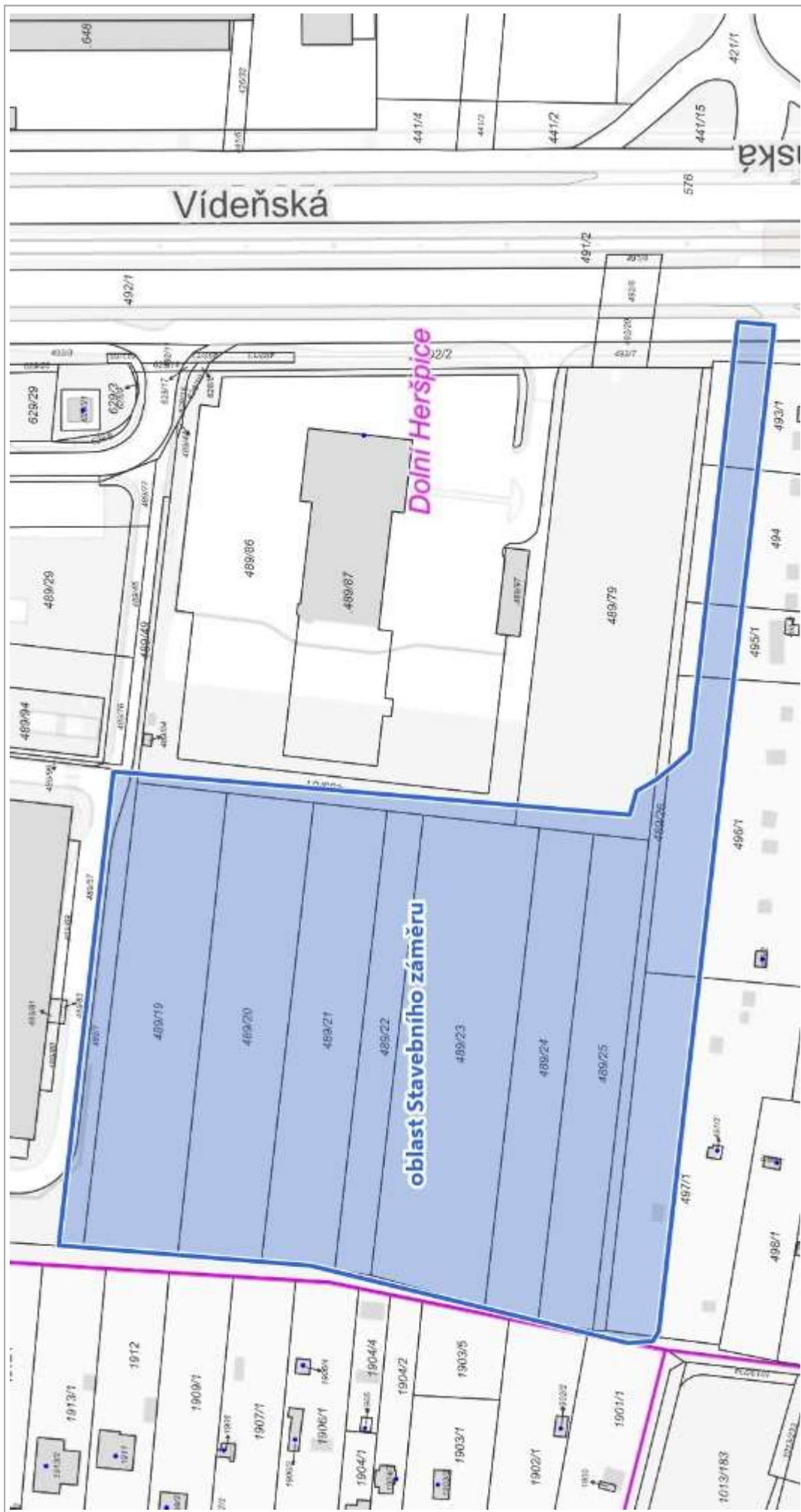
- Povinnost zaplacení Příspěvku dle Smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené ve Smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše 26.000.000 Kč k pozemku p. č. 489/23 – orná půda o výměře 4982 m² v k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen Pozemek).
- Stavebník sjedná s Městem při podpisu Smlouvy zástavní smlouvu k Pozemku a zřídí k Pozemku zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k Pozemku.
- Smlouva nenabude účinnosti dříve, než bude proveden zápis vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle Čl. 13 této smlouvy.

Přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: DÚR 1,
- Příloha č. 2: DÚR 2,
- Příloha č. 3: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 18. 2 2019,
- Příloha č. 4: Situace veřejného prostoru.
- Příloha č. 5: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku

Přílohy Smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

oblast Stavebního záměru



50 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚJAN: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

oblast Stavebního záměru



© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

oblast Stavebního záměru



50 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 11087

**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“**

**Čl. 1
Smluvní strany**

1.1 Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního

Magistrátu města Brna

dále jen **Město**

1.2 CODEVINTEC COMPANY a.s.

se sídlem č.p. 184, 664 31 Česká

IČO: 277 26 207

DIČ: CZ 277 26 207

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn.

B 4886

zastoupená členem představenstva Ing. Milanem Pangrácem

(dále také jako **Stavebník**)

Smluvní strany 1.1 a 1.2 dále společně jako **Smluvní strany**.

**Čl. 2
Stavební záměr**

- 2.1** Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-jih stavební záměr pod názvem „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ (dále jen Stavební záměr).

Stavební záměr řeší novostavbu souboru bytových domů s označením A, B, C, D a E (s celkem 219 byty a 42 nebytovými prostory), polyfunkčního objektu s označením F (s plochami pro kanceláře a obchody) a hotelu s označením G, vše v k. ú. Dolní Heršpice. Bytové domy A, B, C a D budou mít společné podzemní podlaží a rozdílné výšky od 4 do 9 nadzemních podlaží. Bytový dům E bude mít 5 nadzemních podlaží a je navržen jako stavba na čtyřpodlažních podzemních hromadných garážích. Polyfunkční dům F bude mít 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží, zatímco hotel G 14 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Celkem bude vybudováno 883 parkovacích míst (61 na povrchu a 822 v podzemních garážích).

Dopravní napojení je navrženo z ulice Vídeňské, respektive z příjezdových komunikací k sousednímu obchodnímu domu Futurum.

Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru bude čítat 30.824,34 m².

- 2.2** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které se nachází z části ve funkční návrhové smíšené ploše obchodu a služeb (SO), z části návrhové nestavební ploše městské zeleně ostatní (ZO) a z části návrhové stavební ploše pro dopravu s podrobnějším využitím pro komunikace a prostranství místního významu. Stavební záměr je z hlediska dotčených funkčních ploch v souladu s ÚPmB. Stavební záměr svojí hodnotou IPP = 2,63 nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 3,7 a není tedy v rozporu s prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.
- 2.3** V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o kanalizaci splaškovou pro veřejnou potřebu, vodovodní řad pro veřejnou potřebu, komunikace, sjezdy.
- 2.4** Pro Stavební záměr byla zpracována architektonickou kanceláří Burian – Křivinka, Kalvodova 13, 602 00 Brno v 11/2014 (aktualizace 10/2019) dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR 1), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a společností Atelier DPK, s.r.o., Šumavská 15, 602 00 Brno dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen DÚR 2), která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Čl. 3

Účel a předmět smlouvy

- 3.1** Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci v Stavebního záměru. Předmětem této smlouvy je dále dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury Městem a další podmínky pro vzájemnou spolupráci smluvních stran v rámci realizace Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.
- 3.2** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, územním rozhodnutím, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.
- 3.3** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru a poskytnutí investičního příspěvku.

Čl. 4

Veřejná infrastruktura

- 4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR 1 a DÚR 2 vybudována následující veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, provozování a údržbu:

- SO 400 Komunikace a parkování
- SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská
- SO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou
- IO 411 Odvodnění zpevněných ploch
- IO 410 Kanalizace splašková
- IO 412 Vodovod
- IO 404 Veřejné osvětlení

4.2 SO 400 Komunikace a parkování

Stavební objekt SO 400 Komunikace a parkování bude realizován na pozemcích p. č. 493/1, 494, 495/1, 496/1, 497/1, 489/26, 489/79, 489/61, 489/7, 490, 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25 v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována obousměrná komunikace o šířce 6,0 m délky 483 m včetně 58 parkovacích stání. Dále budou v rámci tohoto stavebního objektu vybudovány chodníky z betonové dlažby v šířce od 2,0 m do 4,0 m. Chodníky a komunikace, respektive parkovací stání, budou odděleny zasakovacími průlehy v minimální šířce 1,5 m.

Podrobný popis SO 400 Komunikace a parkování je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1.

Umístění SO 400 Komunikace a parkování stání je zakresleno v situaci č. C.4 „Situace dopravního řešení“, která je součástí DÚR 1.

4.3 SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská

Stavební objekt SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská bude realizován na pozemku p. č. 492/9 v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována obousměrná komunikace o šířce 6,0 m délky 160 m. Dále bude v rámci tohoto stavebního objektu vybudován chodník z betonové dlažby v šířce 2,0 m. Chodník bude od komunikace oddělen zasakovacím pásem v šířce 1,5 m.

Podrobný popis SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1.

Umístění SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská je zakresleno v situaci č. C.4 „Situace dopravního řešení - napojení“, která je součástí DÚR 1.

4.4 SO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou

Stavební objekt IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou bude realizován na pozemku p. č. 492/9 v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno odvodnění nové příjezdové komunikace, která se napojuje na komunikační systém řešený v souvislosti se stavbou „Centrum Vídeňská“. Dešťové vody z komunikace a chodníků budou odváděny do travní muldy, která je mezi prostorem komunikace a chodníku.

Podrobný popis IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 2.

Umístění IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou je zakresleno v situaci č. C.2 „Koordinační situační výkres“, která je součástí DÚR 1.

4.5 IO 411 Odvodnění zpevněných ploch a komunikací

Stavební objekt IO 411 Odvodnění zpevněných ploch a komunikací bude realizován na pozemcích p. č. 489/26, 496/1, 497/1, 493/1, 494, 495/1, 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25, v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno odvodnění zpevněných ploch a komunikací ve formě zasakovacích průlehů umístěných mezi komunikací a chodníkem nebo mezi parkovacími stáními a chodníkem. Odvodnění bude zajištěno podélným a příčným sklonem komunikací do těchto průlehů.

Podrobný popis IO 411 Odvodnění zpevněných ploch a komunikací je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1.

Umístění IO 411 Odvodnění zpevněných ploch a komunikací je zakresleno v situaci č. C.4 „Situace dopravního řešení“, která je součástí DÚR 1.

4.6 Stavební objekty SO 400 Komunikace a parkování a SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská, IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou a IO 411 Odvodnění zpevněných ploch budou včetně zastavěných částí pozemků převedeny do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předány do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 18. 2. 2019, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

4.7 IO 410 Kanalizace splašková

Stavební objekt IO 410 Kanalizace splašková bude realizován na pozemcích p. č. 489/57, 489/7, 489/26, 496/1, 497/1, 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25, v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu DN 300 KAM v délce 469 m. Napojení na stávající stoku kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu bude provedeno na pozemku

p. č. 489/57 v k. ú. Dolní Heršpice v těsné blízkosti parkovacího domu obchodního centra Futurum.

Podrobný popis IO 410 Kanalizace splašková je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1. Umístění IO 410 Kanalizace splašková je zakresleno ve výkresu číslo C.2 „Koordinační situační výkres“, který je součástí DÚR 1.

IO 410 Kanalizace splašková bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.8 IO 412 Vodovod

Stavební objekt IO 412 Vodovod bude realizován na pozemcích p. č. 489/7, 489/26, 496/1, 497/1, 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25 v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu DN 150 v délce 591,2 m. Napojení na stávající vodovodní řad vodovodu pro veřejnou potřebu DN 200 bude provedeno na pozemku p. č. 489/7 v k. ú. Dolní Heršpice

Podrobný popis IO 412 Vodovod je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1. Umístění IO 412 Vodovod je zakresleno ve výkresu číslo C.2 „Koordinační situační výkres“, který je součástí DÚR 1.

IO 412 Vodovod bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.9 IO 404 Veřejné osvětlení

Stavební objekt Veřejné osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 492/8, 492/9, 493/1, 494, 495/1, 496/1, 497/1, 489/26, 490, 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25, 489/7, 489/57, 489/61 a 489/79 v k. ú. Dolní Heršpice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno nové veřejné osvětlení komunikací a chodníků. Celkem bude vybudováno 33 světelných míst.

Podrobný popis stavebního objektu Veřejné osvětlení je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR 1. Umístění stavebního objektu Veřejné osvětlení je zakresleno ve výkresu číslo 02 „SITUACE VO“, který je součástí DÚR 1.

Stavební objekt Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Čl. 5 **Investiční příspěvek**

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 24.659.472 Kč (slovy: dvacet čtyři milionů šest set padesát devět tisíc čtyři sta sedmdesát dva korun českých) bez DPH (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti na území městské části Brno-jih.
- 5.2** Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 30.824,34 m² x 800 Kč.
- 5.3** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS 5622171526 (č. smlouvy), a to následovně:
- a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 2.465.947,20 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
 - b. Platba ve výši 22.193.524,80 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.
- V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení Stavebního záměru vyšší než v DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvku.
- V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Městu ve sjednaném termínu doplatit. Pro vyloučení všech pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší a konečnou výší Příspěvku jde výhradně k tíži Stavebníka.
- 5.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použití finanční prostředky ve výši Příspěvku v oblasti občanské vybavenosti na území městské části Brno-jih.
- 5.5** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

Čl. 6

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

- 6.1** Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 489/26, 490, 497/1, 496/1, 495/1, 494, 493/1, 492/9 (pozemky ve vlastnictví Města), 489/19, 489/20, 489/21, 489/22, 489/23, 489/24, 489/25 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 489/7, 489/57 (pozemky ve vlastnictví společnosti Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. Pobřežní 394/12, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 26161478), 489/79 (pozemek ve vlastnictví společnosti První brněnská strojírna, a.s., Olomoucká 3419/9, Židenice, 618 00 Brno 489/61, IČO: 002 11 281) a 489/61 (pozemek ve vlastnictví společnosti Hošek Motor a.s. Žarošická 4315/17, Židenice, 628 00 Brno IČO: 634 84 463) vše v k. ú. Dolní Heršpice.

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

- 7.1** Financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 7.2** Město se nebude podílet na financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru.

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby infrastruktury

- 8.1** Stavebník předpokládá zahájení výstavby veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 10 let od uzavření této smlouvy.
- 8.2** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 10 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu veřejné infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 9.1** Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 400 Komunikace a parkování, SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská, IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou a IO 411 Odvodnění zpevněných ploch doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k těmto stavebním objektům, a to včetně částí pozemků dotčených tímto stavebním objektem, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do

vlastnictví Města. V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedeného objektu.

Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro SO 400 Komunikace a parkování, SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská, IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou a IO 411 Odvodnění zpevněných ploch. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

- 9.2** Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty IO 410 Kanalizace splašková a IO 412 Vodovod, doručit Městu žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebním objektům IO 410 Kanalizace splašková a IO 412 Vodovod a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za každý stavební objekt. Kupní smlouva bude ze strany Města podepsána po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro tyto stavební objekty.

V případě, že se, v době převodu stavebních objektů IO 410 Kanalizace splašková a IO 412 Vodovod do vlastnictví Města, budou tyto stavební objekty nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

- 9.3** Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 pracovních dní po vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručí Městu žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní od dne obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města.

V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu SO 4200 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

- 9.4** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:
- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
 - bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury,
 - budou převedeny pozemky, resp. části pozemků, pod stavebním objektem popsáným v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy,
 - uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene dle Čl. 9 odst. 9.2 a 9.3
- 9.5** Pokud nebude veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 9 odst. 9.2 a 9.3 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou veřejnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti ve prospěch Stavebníka k pozemkům ve vlastnictví Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“. Za tím účelem zajistí Stavebník na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.
- V případě vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.6** Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.
- 9.7** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohly být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebních objektů veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Čl. 10 **Veřejná prostranství**

- 10.1** V rámci Stavebního záměru bude mezi bytovými domy A, B, C, D, E, polyfunkčním objektem F a hotelem G realizována výstavba veřejně přístupných ploch. Jedná se o plochu, která má charakter veřejného prostranství.
Tyto plochy veřejného prostranství zůstanou v majetku investora (nebudou převedeny do vlastnictví města), ale budou veřejně přístupné.
- 10.2** Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dle DÚR vzniknou v rámci Stavebního záměru mezi bytovými domy A, B, C, D, E, polyfunkčním objektem F a hotelem G veřejně přístupné prostory, které budou sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů, které nebudou převedeny do vlastnictví Města. Tyto veřejně přístupné prostory jsou zakresleny v situaci č. C.3c „Katastrální situační výkres - veřejná prostranství“, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je ve veřejném zájmu, zájmu Města i zájmu Stavebníka, aby veřejně přístupné prostory mohli užívat všichni občané obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě smluvní strany s tímto užíváním širokou veřejností souhlasí.
- 10.3** Město a Stavebník se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti užívání veřejného prostranství a služebnosti stezky jako veřejného statku, jejímž předmětem bude:
- a. užívání veřejně přístupných prostor vybudovaných v rámci Stavebního záměru v rozsahu dle situace, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy, jako veřejného prostranství s tím, že po veřejně přístupných průchodech lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně. Rozsah služebnosti bude vymezen geometrickým plánem pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku/nebo bude služebnost zřízena k celému pozemku.
 - b. služebnost veřejného statku nebude vylučovat možnost, aby povinné osoby mohly na veřejném prostranství, za splnění legislativních podmínek, umísťovat restaurační zahrádky.
 - c. služebnost veřejného statku bude ve prospěch Města zřízena bezúplatně a na dobu určitou, která skončí okamžikem vydání takové územně plánovací dokumentace (zejména územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu), která umožní (byť po splnění jakýchkoliv dalších podmínek a náležitostí) jakékoliv další zastavění veřejného prostranství, nebo okamžikem vymezení zastavěného území takovým způsobem, které umožní (byť po splnění jakýchkoliv dalších podmínek a náležitostí) jakékoliv další zastavění veřejného prostranství. V takovém případě bude Město povinno vydat Stavebníkovi, resp. jeho právnímu nástupci, potvrzení o zániku služebnosti splňující náležitosti vyhlášky 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky), případně jiného aktuálně účinného právního předpisu upravující náležitosti listin pro výmaz práva z katastru nemovitostí.

- d. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré náklady na údržbu veřejně přístupných prostor ponese vlastník služebných pozemků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s užíváním veřejně přístupných prostor nebude vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku dle Čl. 10 této smlouvy nejpozději do dne kolaudace Stavebního záměru nebo jeho části zahrnující některou z částí veřejných prostor dle Čl. 10 této smlouvy. Účinnost smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr či jeho část zahrnující veřejný prostor dle Čl. 10 této smlouvy. Stavebník se zavazuje, že Město o plánované kolaudaci dopředu vyrozumí a v této souvislosti připraví návrh smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku v souladu s Čl. 10 této smlouvy, včetně všech nezbytných podkladů, které zašle Městu minimálně tři měsíce před plánovaným dnem kolaudace.

- 10.4** V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by služebnost dle Čl. 10 této smlouvy měla být zřízena, nebylo možno volit institut služebnosti veřejného statku, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby veřejně přístupný prostor mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou (resp. s ohledem na znění Čl. 10.3 písm. c). Jestliže služebnost veřejného statku nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni kolaudace, zavazuje se Stavebník strpět bezúplatné užívání veřejně přístupného prostoru ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného touto smlouvou a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.
- 10.5** Stavebník se zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy až do dne uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení služebnosti veřejného statku dle Čl. 10 této smlouvy.

Čl. 11

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 11.1** Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Stavební záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení výstavby. Výstavbu je Stavebník povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.
- 11.2** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dní od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat

veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67, 601 67 Brno.

- 11.3** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Města a jednotlivými správci a provozovateli budované veřejné infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.
- 11.4** Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.
- 11.5** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.
- 11.6** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.
- 11.7** Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.
- 11.8** Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 12

Sankce

- 12.1** Pokud Stavebník poruší vlastním zaviněním svůj závazek dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy a v souladu s povoleními příslušných správních orgánů, DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury, je povinen zaplatit Městu

smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

- 12.2** Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO 400 Komunikace a parkování, SO 402 Připojení komunikace na ul. Vídeňská, IO 403 Odvodnění dopravního napojení na ul. Vídeňskou a IO 411 Odvodnění zpevněných ploch, v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč v případě každého stavebního objektu jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.
- 12.3** Pokud Stavebník poruší své povinnosti vyplývající z Čl. 9 odst. 9.2, 9.3 a 9.5 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč v případě každého takového porušení povinnosti jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.
- 12.4** Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tato blíže popsána v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.
- 12.5** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu újmy vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.
- 12.6** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

Čl. 13

Zajištění závazků Stavebníka

- 13.1** Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše 26.000.000 Kč k pozemku p. č. 489/23 – orná půda o výměře 4982 m² v k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen Pozemek), a tuto udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá zástavou, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady. Přílohou č. 5 je znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku.
- 13.2** Stavebník sjedná s Městem při podpisu této smlouvy zástavní smlouvu k Pozemku a zřídí k Pozemku zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k Pozemku. Tato zástava se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout případné smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a pro případnou náhradu újmy vzniklé Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 této smlouvy. Stavebník se zavazuje doložit Městu výpisem z listu vlastnictví k Pozemku vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení do příslušného katastru nemovitostí nejpozději do 10 dnů od zápisu vkladu.
- 13.3** Město je povinno před realizací zástavy nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývajících z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na realizaci zástavy, pokud nebude zjednána náprava či zaplacená smluvní pokuta. Město je oprávněno k realizaci zástavy, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezaplatí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení. O realizaci zástavy bude Město Stavebníka písemně informovat.
- 13.4** Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vydat Stavebníkovi kvitanci o splnění závazků z této smlouvy nebo prohlášení o vzdání se zástavního práva včetně zákazu zcizení a zatížení při postupu podle Čl. 14 odst. 14.3 pro účely výmazu zástavního práva k Pozemkům z příslušného katastru nemovitostí, a to do 30 dní po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

- 14.1** Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné

infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.

- 14.2** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 14.3** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.
- 14.4** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.
- 14.5** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 14.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.
- 14.7** Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouva rovněž nenabude účinnosti dříve, než bude proveden zápis vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle Čl. 12 této smlouvy.
- 14.8** Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.
- 14.9** Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně příloh žadateli dle tohoto zákona.
- 14.10** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.

14.11 Přílohy smlouvy tvoří:

- Příloha č. 1: DÚR 1,
- Příloha č. 2: DÚR 2,
- Příloha č. 3: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 18. 2 2019,
- Příloha č. 4: Situace veřejného prostoru,
- Příloha č. 5: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne

Statutární město Brno

CODEVINTEC COMPANY a.s.

V Brně dne

V Brně dne

.....

Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

.....

Ing. Milan Pangrác
člen představenstva společnosti
CODEVINTEC COMPANY a.s.

Zástavní smlouva k nemovitým věcem

uzavřená v souladu s ust. § 1309 a násl. občanského zákoníku
mezi těmito smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno**, IČ 449 92 785
se sídlem Brno, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

dále jen **zástavní věřitel**

2. **CODEVINTEC COMPANY a.s.**, IČ 277 26 207
se sídlem Česká č.p. 184, PSČ 664 31
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp.
zn. B 4886
zastoupená Ing. Milanem Pangrácem, členem představenstva
dále jen **zástavce**

I. Zástava

Zástavce je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku:

- p. č. 489/23 – orná půda o výměře 4982 m²

v k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, okres Brno – město, zapsané na LV č. 544 vedeném u
Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město pro k.ú.
Žebětín, obec Brno (dále jen **Nemovitá věc**).

II. Zajišťovaný dluh

1. Zástavní věřitel a zástavce shodně prohlašují, že sjednali Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“, č. smlouvy 5622171526 (dále jen **Smlouva o výstavbě**). Zástavce hodlá realizovat stavební záměr pod názvem „CENTRUM VÍDEŇSKÁ - Bytový komplex, hotel, kanceláře, obchody“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu souboru bytových domů s označením A, B, C, D a E (s celkem 219 byty a 42 nebytovými prostory), polyfunkčního objektu s označením F (s plochami pro kanceláře a obchody) a hotelu s označením G, vše v k. ú. Dolní Heršpice. Bytové domy A, B, C a D budou mít společné podzemní podlaží a rozdílné výšky od 4 do 9 nadzemních podlaží. Bytový dům E bude mít 5 nadzemních podlaží a je navržen jako stavba na čtyřpodlažních podzemních hromadných garážích. Polyfunkční dům F bude mít 9 nadzemních a 1 podzemní podlaží, zatímco hotel G 14 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budou budována parkovací místa jak v podzemních garážích, tak na jejich povrchu. Dopravní napojení je navrženo z ulice Vídeňské, respektive z příjezdových

komunikací k sousednímu obchodnímu domu Futurum. Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru bude čítat 30.824,34 m².

2. Zástavní věřitel a zástavce se ve Smlouvě o výstavbě dohodli, že zástavce poskytne zástavnímu věřiteli finanční příspěvek ve výši Kč 24.659.472,- (slovy: dvacet čtyři milionů šest set padesát devět tisíc čtyři sta sedmdesát dva korun českých) bez DPH (dále jen **Příspěvek**), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti na území městské části Brno-jih. Zástavce se rovněž zavázal k úhradě sankcí dle čl. 12 Smlouvy o výstavbě (dále jen **Sankce**).

3. K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele, vůči zástavci na úhradu Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o výstavbě až do výše Kč 26.000.000,- (slovy: dvacet šest milionů korun českých), které budou vznikat ode dne platnosti této smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury uvedené v čl. 4 Smlouvy o výstavbě, zřizuje zástavce zástavu k nemovité věci tak, jak níže uvedeno.

III.

Zřízení zástavního práva

K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele na úhradu Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o výstavbě, vše blíže popsané v čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy, kterou vlastní, tj. dává zástavu zástavnímu věřiteli do zástavy. Zástavní věřitel toto zástavní právo k zástavě v uvedeném rozsahu přijímá.

IV.

Zákaz zcizení a zatížení

1. Zástavce tímto zřizuje právo zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného k nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy ve prospěch zástavního věřitele a zástavní věřitel takto zřízené právo zákazu zcizení a zatížení přijímá. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu do úhrady shora uvedených pohledávek.

2. Zástavce souhlasí s tím, že zástavu, až do zániku zástavního práva dle této smlouvy nepřevede, nepostoupí, nezcizí, ani jinak neumožní nabytí jakéhokoliv věcného práva k ní, ani jí neposkytne jako jistotu ve prospěch osoby rozdílné od zástavního věřitele či k zástavě nezřídí jakékoliv zatížení, s výjimkou případných dalších zatížení ve prospěch zástavního věřitele, aniž by k tomu získal předchozí písemný souhlas zástavního věřitele.

3. Zástavní věřitel tímto dává předchozí písemný souhlas se zřízením věcných břemen ve prospěch třetích osob zřizovaných z důvodu vybudované nebo v budoucnu budované technické infrastruktury (tj. především inženýrských sítí).

V.

Prohlášení zástavce

1. Zástavce prohlašuje, že mu není známo, že by na zástavě vážla zástavní práva, věcná břemena či služebnosti, předkupní práva nebo věcná či závazková práva zřízená ve prospěch

třetích osob. Zástavce dále prohlašuje, že dosud zástavu na nikoho nepřevodil a že ohledně zástavy není uzavřena nájemní smlouva.

2. Zástavce prohlašuje, že není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů. Zástavce dále prohlašuje, že není v úpadku a že mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či exekučního řízení.

3. Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že se zdrží všeho, co by bylo způsobit ohrozit nebo poškodit práva zástavního věřitele k zástavě nebo snížit hodnotu zástavy na újmu zástavního věřitele.

VI.

Zánik zástavního práva

1. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo zanikne způsoby uvedenými v ust. § 1376 a násl. občanského zákoníku, zejména zánikem zajištěného dluhu, složením ceny zástavy zástavnímu věřiteli nebo zánikem zástavy.

2. Zástavní věřitel se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle této zástavní smlouvy k nemovité věci zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo, a to neprodleně po jeho zániku, nejpozději však do 30 dnů od zániku zástavního práva. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí po zániku zástavního práva podá zástavce a nese náklady s tím spojené.

3. Nevydá-li zástavní věřitel písemné potvrzení o zániku zástavního práva ani do 30 dnů po výzvě zástavce, je povinen uhradit zástavci náhradu vzniklé škody za porušení uvedeného ustanovení smlouvy.

VII.

Ostatní ujednání

1. Smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany berou na vědomí, že do této doby jsou svými projevy vázány.

2. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí zástavce. Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí bude podán nejpozději do 5-ti dnů od podpisu této smlouvy.

3. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zástavního práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad zástavního práva do katastru nemovitostí povolen.

4. Pokud by tato smlouva pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad zástavního práva k nemovité věci do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do deseti dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí novou zástavní smlouvu ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této smlouvy nedošlo ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy.

5. V případě, že kterékoliv ustanovení této zástavní smlouvy k nemovité věci bude neplatné, nezákonné či nevynutitelné, ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí

ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, které všechny mají povahu originálu, z nichž jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.

2. V případě postoupení či přechodu pohledávky zajištěné zástavním právem dle této smlouvy na jiný subjekt, vstupuje nový věřitel do všech práv a povinností zástavního věřitele. V případě převodu či přechodu vlastnického práva k nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy vstupuje nabyvatel nemovité věci do všech práv a povinností, které má zástavce na základě této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky.

4. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se zástavní smlouva ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými statutárními orgány smluvních stran, nebo jejich oprávněnými zástupci na základě zvláštní plné moci.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této smlouvy plynoucích. Dále prohlašují, že tato smlouva zachycuje jejich skutečnou, svobodnou a vážnou vůli, že byla uzavřena nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna
zástavní věřitel

CODEVINTEC COMPANY a.s.
Ing. Milan Pangrác
člen představenstva
zástavce