

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

130. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235, při výstavbě veřejné infrastruktury (veřejné osvětlení) v rámci stavebního záměru „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ v k. ú. Staré Brno mezi ulicemi Poříčí a Rybářská a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 6.476.080 Kč. Předmětem zástavní smlouvy je zřízení zástavního práva až do výše 6.600.000 Kč k id. 1/8 následujících pozemků: p. č. 369, 370/1, 370/2, 374/2 vše v k. ú. Pisárky.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ č. 5622170728 mezi statutárním městem Brnem, společností IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 a společností IMPERA eqs, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. schvaluje** Zástavní smlouvu k nemovitým věcem č. 5622010763 mezi statutárním městem Brnem, společností IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 a společností IMPERA eqs, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 3. schvaluje** Zástavní smlouvu k nemovitým věcem č. 5622010764 mezi statutárním městem Brnem, společností IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 a společností IMPERA eqs, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 4. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedených smluv.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/201. schůzi Rady města Brna dne 23. 2. 2022.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

22.2.2022 v 08:40

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

22.2.2022 v 13:22

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.pdf)	7 - 7
Příloha (oblast Stavebního záměru - ortofoto_širší.pdf)	8 - 8
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2_final_ZMB.pdf)	9 - 18
Příloha k usnesení (Zástavní smlouva č. 5622010763 - Rybářka C2_final_ZMB.pdf)	19 - 23
Příloha k usnesení (Zástavní smlouva č. 5622170764 - Rybářka C2_final_ZMB.pdf)	24 - 28

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba polyfunkčního objektu C2 na pozemcích původního výrobního areálu firmy Beghelli, kde původní objekty jsou navrhovány k odstranění. Navrhovaná stavba s osmi nadzemními podlažními s funkčním využitím pro bydlení, administrativu a služby bude umístěna na třípodlažní parkovací podnoži. V objektu je řešeno 193 parkovacích stání. Čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 8.095,1 m².

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které se nachází v návrhové funkční ploše smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - smíšená plocha obchodu a služeb (SO). Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy plochy SO a je tedy v souladu s ÚPmB. Stavební záměr nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 2,5 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 pouze o veřejné osvětlení (IO 42.2 Rozvod VO).

Je tedy předkládán návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní infrastruktury „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ (dále jen Smlouva).

V Čl. 5 odst. 5.1 se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 6.476.080 Kč** (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí).

Výpočet příspěvku:

celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. **8.095,1 m² x 800 Kč = 6.476.080 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. 11 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 stavebního objektu IO 42.2 Rozvod VO,
- porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu IO 42.2 Rozvod VO do doby jeho převodu do vlastnictví města.

Zajištění závazku Stavebníka:

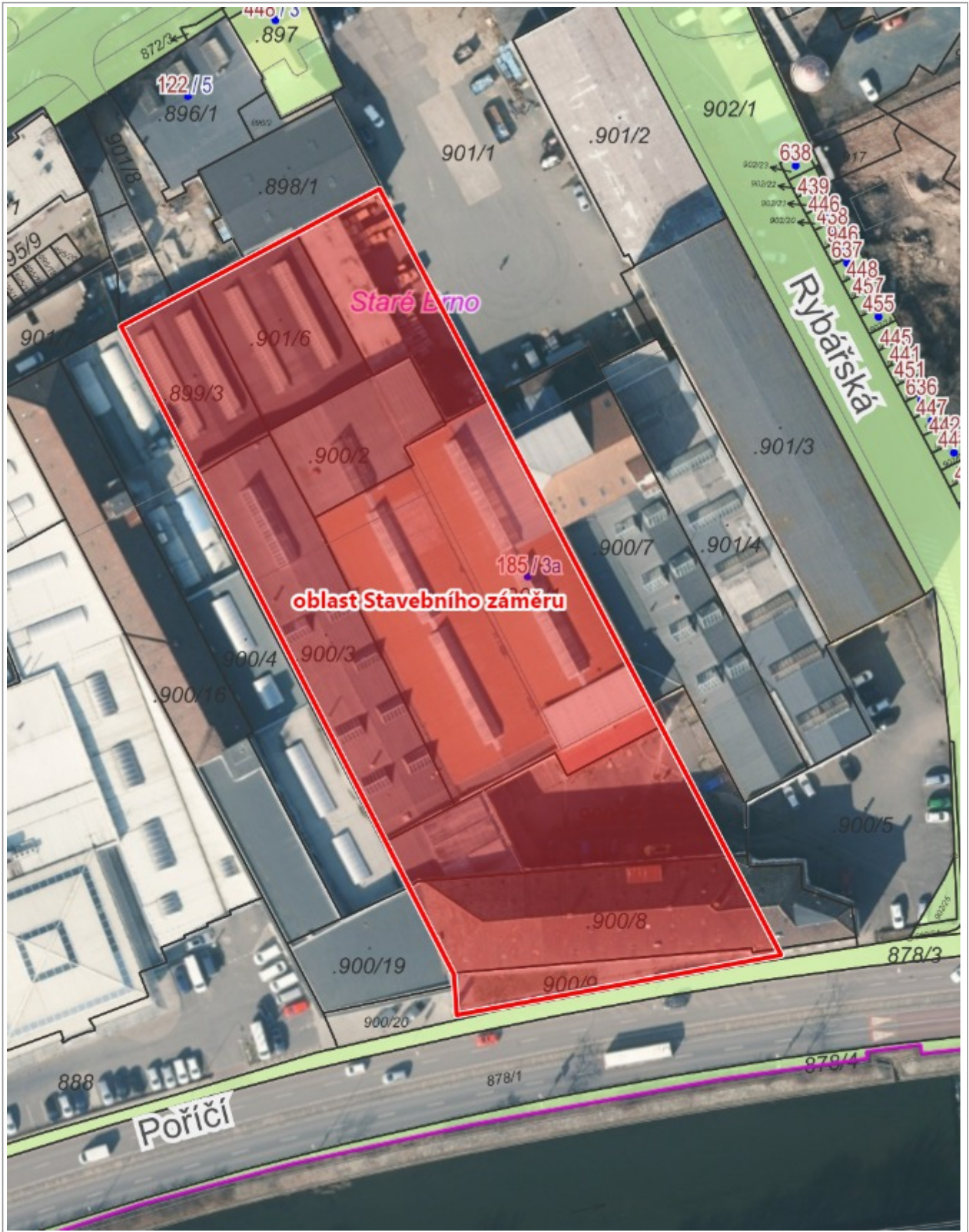
- Povinnost zaplacení Příspěvku dle Smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené ve Smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit dvěma zástavami následovně:

- a) část příspěvku blíže popsaná v Čl. 5 odst. 5.3 písm. a. a b. Smlouvy bude zajištěna zástavou až do výše 2.000.000 Kč id. 1/26 následujících pozemků:
- p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²,
 - p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²,
 - p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²,
 - p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m² vše v k. ú. Pisárky, obec Brno (dále jen Pozemky),
- b) část příspěvku blíže popsaná v Čl. 5. odst. 5.3 písm. c. Smlouvy bude zajištěna zástavou až do výše 4.600.000 Kč id. 1/11 Pozemků ve vlastnictví Ručitele.
- Stavebník jako obligační dlužník a Ručitel jako zástavce se zavazují při podpisu Smlouvy sjednat s Městem zástavní smlouvu k Pozemkům a zřídí k Pozemkům zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k id. částem Pozemků.

Přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: DÚR
Příloha č. 2: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku
Příloha č. 3: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k p. č. 369, 370/1, 370/2 a 374/2 v k. ú. Pisárky

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



20 m

1 : 945

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



1 : 4 360

**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“**

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 IMPERA line, a.s.

se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno

IČO: 072 37 235

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B,

vložka 7980 zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva

dále jen **Stavebník**

1.3 IMPERA eqs, a.s.

se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno

IČO: 262 24 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B,

vložka 3411

zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva dále jen

dále jen **Ručitel**

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-střed stavební záměr pod názvem „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu C2 na pozemcích původního výrobního areálu firmy Beghelli, kde původní objekty jsou navrhovány k odstranění. Navrhovaná stavba s osmi nadzemními podlažními s funkčním využitím pro bydlení, administrativu a služby bude umístěna na třípodlažní parkovací podnoži. V rámci Stavebního záměru je řešeno celkem 213 parkovacích stání. Čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 8.095,1 m².

- 2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které se nachází v návrhové funkční ploše smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - smíšená plocha obchodu a služeb (SO). Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy plochy SO a je tedy v souladu s ÚPmB. Stavební záměr nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 2,5 a není tedy v rozporu s prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.
- 2.4. V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o pouze o veřejné osvětlení.
- 2.5. Pro Stavební záměr byla v 08/2021 zpracována společností TIPRO projekt s.r.o., Kytnerova 16/21, 621 00 Brno, dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 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 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 vybudována následující veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, provozování a údržbu:
- 4.2. **IO 42.2 Rozvod VO**
Inženýrský objekt IO 42.2 Rozvod VO bude realizován na pozemcích p. č. 872/1, 901/8, 899/3, 900/3 a 900/1 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno 6 stožárů JB8 var. Brno výšky 8 m, dvě svítidla na zdi objektu v průjezdu a jedna rozpínací skříň.

Podrobný popis IO 42.2 Rozvod VO je uveden v technické zprávě „D.2.12 - IO 42.2 - ROZVOD VO“, která je součástí DÚR. Umístění IO 42.2 Rozvod VO je zakresleno ve výkresu číslo D.2.12.02 „SITUAČNÍ VÝKRES“, který je součástí DÚR.

IO 42.2 Rozvod VO 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 6.476.080 Kč (slovy: šest milionů čtyři sta sedmdesát šest tisíc osmdesát korun českých), který bude Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (dále jen Příspěvek).
- 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. 8.095,1 m² x 800 Kč.
- 5.3.** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS (č. smlouvy), a to následovně:
 - a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 647.608 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
 - b. Platba ve výši 20% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.295.216 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného pro Stavební záměr
 - c. Platba ve výši 4.533.256 Kč do 90 dní ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného 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 použit finanční prostředky ve výši Příspěvku v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed.
- 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.

- 5.6.** Stavebník je povinen poskytnout ve prospěch Města zástavní právo k nemovité věci za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy v rozsahu a za podmínek dle Čl. 12. odst. 12.1. této smlouvy.

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. 872/1 (pozemek Města), 901/8, 899/3, 900/3 a 900/1 (pozemky Stavebníka) v k. ú. Staré Brno.

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

- 7.1.** Financování výstavby stavebního objektu veřejné infrastruktury budovaného v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 7.2.** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebního objektu 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 objektu veřejné infrastruktury uvedeného v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt veřejné infrastruktury uvedený v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 9.1.** 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 IO 42.2 Rozvod VO 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 IO 42.2 Rozvod VO do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

- 9.2.** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1 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 uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaravatele veřejného osvětlení.
- 9.3.** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedený stavební objekt veřejné infrastruktury bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tento mohl být užíván občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebního objektu 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

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 10.1.** 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.
- 10.2.** 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.

- 10.3.** 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.
- 10.4.** 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.
- 10.5.** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.
- 10.6.** 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.
- 10.7.** 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.
- 10.8.** 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. 11 **Sankce**

- 11.1.** Pokud Stavebník nedokončí vlastním zaviněním výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy v souladu s DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 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.
- 11.2.** Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebního objektu IO 42.2 Rozvod VO do vlastnictví Města nebo nezajistí do doby převodu tohoto stavebního objektu do vlastnictví Města jeho provoz, správu a údržbu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč, a to v případě každého jednotlivého porušení

takové povinnosti. V případě porušení povinnosti zajištění provozu, správy a údržby tohoto stavebního objektu, je Město oprávněno uplatnit smluvní pokutu 50.000 Kč opakovaně, tj. v případě, že Město zjistí takové porušení povinnosti a Stavebník na výzvu Města nezjedná nápravu. 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 zaplácena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

- 11.3.** 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.
- 11.4.** 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. 12

Zajištění závazků stavebníka

- 12.1.** 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 dvěma zástavami následovně:

a) část příspěvku blíže popsaná v čl. V. odst. 5.3 písm. a. a b. bude zajištěna zástavou až do výše 2.000.000,- Kč id. 1/26 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to:

p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²,

p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²,

p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²,

p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²

vše v k. ú. Pisárky, obec Brno (dále jen Pozemky),

b) část příspěvku blíže popsaná v čl. V. odst. 5.3 písm. c. bude zajištěna zástavou až do výše 4.600.000,- Kč id. 1/11 Pozemků ve vlastnictví Ručitele.

Stavebník a ručitel se zavazují zástavy udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady.

- 12.2.** Stavebník jako obligační dlužník a Ručitel jako zástavce se zavazují při podpisu této smlouvy sjednat s Městem zástavní smlouvy k Pozemkům a zřídit k Pozemkům zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k id. částem Pozemků s výjimkou dalšího zatížení Pozemků zástavním právem ve prospěch Města. 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 Pozemkům vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení do příslušného katastru nemovitostí nejpozději do 10 dnů od zápisu vkladu.

- 12.3.** Město je povinno před realizací zástavy nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednáání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na realizaci zástavy, pokud nebude zjednáána 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.
- 12.4.** 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. 13 odst. 13.4. 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. 13

Závěrečná ustanovení

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 13.3.** Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezačne výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.1 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy a nezjedná nápravu ani na písemnou výzvu Města v náhradní lhůtě. Povinnost Stavebníka hradit smluvní pokuty sjednané v této smlouvě a vzniklou újmu není odstoupením Města od této smlouvy dotčena.
- 13.4.** 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.
- 13.5.** 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.

- 13.6.** 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.
- 13.7.** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.
- 13.8.** 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.
- 13.9.** 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.
- 13.10.** 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.
- 13.11.** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.
- 13.12.** Smluvní strany souhlasí ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 234/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že faktury mohou být vystavovány i v elektronické podobě.
- 13.13.** Přílohy smlouvy tvoří:
- Příloha č. 1: DÚR,
 - Příloha č. 2: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemků,
 - Příloha č. 3: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k p. č. 369, 370/1, 370/2 a 374/2 v k. ú. Pisárky.

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

IMPERA line, a.s.

V Brně dne

V Brně dne

.....

Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

.....

Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
IMPERA line, a.s.

IMPERA eqs, a.s.

.....

Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
IMPERA eqs, 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 Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
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. IMPERA eqs, a.s., IČ 262 24 607**
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka
3411
zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **zástavce**

Smluvní strany 1. a 2. dále společně jako **Smluvní strany**.

a

- 3. IMPERA line, a.s., IČ 072 37 235**
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka
7980
zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **obligační dlužník**

I. Zástava

Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres
Brno – město, a to:

- p.č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²
- p.č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²
- p.č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²
- p.č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²,

zapsaných na listu vlastnickém č. 915 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,
Katastrálního pracoviště Brno – město pro k.ú. Pisárky, obec Brno.

II. Zajišťovaný dluh

1. Zástavní věřitel a obligační dlužník shodně prohlašují, že sjednali Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“, č. smlouvy 5622170728 (dále jen **Smlouva o spolupráci**). Obligační dlužník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed stavební záměr pod názvem „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu C2 na pozemcích původního výrobního areálu firmy Beghelli, kde původní objekty jsou navrhovány k odstranění. Polyfunkční objekt C2 má 8 NP s funkčním využitím pro bydlení, administrativu a služby a bude umístěn na třípodlažní parkovací podnoži. V objektu je řešeno 193 parkovacích stání. Čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 8.095,10 m². Zástavní věřitel a obligační dlužník se dohodli, že obligační dlužník poskytne zástavnímu věřiteli finanční příspěvek ve výši 6.476.080,- Kč (slovy: šest milionů čtyři sta sedmdesát šest tisíc osmdesát korun českých) bez DPH (dále jen **Příspěvek**), který bude zástavním věřitelem použit v oblasti veřejné infrastruktury na území městské části Brno-střed. Obligační dlužník se zavázal ve Smlouvě o spolupráci poskytnout Příspěvek Městu ve splátkách následovně:

- a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 647.608,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
- b. Platba ve výši 20% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.295.216,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného pro Stavební záměr
- c. Platba ve výši 4.533.256,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr

Obligační dlužník se rovněž zavázal k úhradě sankcí dle čl. 11 Smlouvy o spolupráci (dále jen **Sankce**).

2. K zajištění části shora uvedené budoucí peněžité pohledávky zástavního věřitele, vůči obligačnímu dlužníku na úhradu části Příspěvku označeného v čl. II odst. 1 písm. a. a b. této smlouvy v celkové výši 1.942.824,- Kč bez DPH a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, které budou vznikat ode dne platnosti této smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy o spolupráci, zřizuje zástavce zástavu k nemovitým věcem až do výše 2.000.000,- Kč tak, jak níže uvedeno.

III. Zřízení zástavního práva

K zajištění shora uvedené budoucí peněžité pohledávky zástavního věřitele na úhradu části Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, vše blíže popsané v čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k id. **1/26** nemovitých věcí uvedených v čl. I této smlouvy, které 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 nemovitým věcem uvedeným 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 uvedené pohledávky.

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 na pozemku p.č. 370/1 v k.ú. Pisárky, obec Brno, vážně věcné břemeno umístění rozpojovací skříně v rozsahu dle GP 1156-2403/2021 pro EG.D, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1873/36, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.9.2012.

2. Zástavce prohlašuje, že mu není známo, že by na zástavě vážla zástavní práva, jiná věcná břemena či služebnosti, než je shora v odst. 1 tohoto článku uvedeno, 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.

3. 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.

4. Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že se zdrží všeho, co by bylo způsobilé 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 způsobem 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 nemovitým věcem 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 obligační dlužník. 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 předmětným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do čtyřiceti 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 nemovitým věcem 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 čtyřech 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 nemovitým věcem uvedeným v čl. I. této smlouvy vstupuje nabyvatel nemovitých věcí do všech práv a povinností, které má zástavce na základě této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou smluvní stranou. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky. 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 nabude účinnosti uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

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 Z.../.. konaném dne 2022.

V Brně dne

V Brně dne

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

IMPERA eqs, a.s.
Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
zástavce

V Brně dne

IMPERA line, a.s.
Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
obligační dlužník

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 Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
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. IMPERA eqs, a.s., IČ 262 24 607**
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka
3411
zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **zástavce**

Smluvní strany 1. a 2. dále společně jako **Smluvní strany**.

a

- 3. IMPERA line, a.s., IČ 072 37 235**
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka
7980
zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **obligační dlužník**

I. Zástava

Zástavce je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres
Brno – město, a to:

- p.č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²
- p.č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²
- p.č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²
- p.č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²,

zapsaných na listu vlastnickém č. 915 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,
Katastrálního pracoviště Brno – město pro k.ú. Pisárky, obec Brno.

II. Zajišťovaný dluh

1. Zástavní věřitel a obligační dlužník shodně prohlašují, že sjednali Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“, č. smlouvy 5622170728 (dále jen **Smlouva o spolupráci**). Obligační dlužník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed stavební záměr pod názvem „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR - dům C2“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu C2 na pozemcích původního výrobního areálu firmy Beghelli, kde původní objekty jsou navrhovány k odstranění. Polyfunkční objekt C2 má 8 NP s funkčním využitím pro bydlení, administrativu a služby a bude umístěn na třípodlažní parkovací podnoži. V objektu je řešeno 193 parkovacích stání. Čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 8.095,10 m². Zástavní věřitel a obligační dlužník se dohodli, že obligační dlužník poskytne zástavnímu věřiteli finanční příspěvek ve výši 6.476.080,- Kč (slovy: šest milionů čtyři sta sedmdesát šest tisíc osmdesát korun českých) bez DPH (dále jen **Příspěvek**), který bude zástavním věřitelem použit v oblasti veřejné infrastruktury na území městské části Brno-střed. Obligační dlužník se zavázal ve Smlouvě o spolupráci poskytnout Příspěvek Městu ve splátkách následovně:

- a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 647.608,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
- b. Platba ve výši 20% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.295.216,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného pro Stavební záměr
- c. Platba ve výši 4.533.256,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr

Obligační dlužník se rovněž zavázal k úhradě sankcí dle čl. 11 Smlouvy o spolupráci (dále jen **Sankce**).

2. K zajištění části shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele, vůči obligačnímu dlužníku na úhradu části Příspěvku označeného v čl. II odst. 1 písm. c. v celkové výši 4.533.256 Kč bez DPH a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, které budou vznikat ode dne platnosti této smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy o spolupráci, zřizuje zástavce zástavu k nemovitým věcem až do výše 4.600.000,- Kč tak, jak níže uvedeno.

III. Zřízení zástavního práva

K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele na úhradu části Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, vše blíže popsané v čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k id. **1/11** nemovitých věcí uvedených v čl. I této smlouvy, které 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 nemovitým věcem uvedeným 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 uvedené pohledávky.

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 na pozemku p.č. 370/1 v k.ú. Pisárky, obec Brno, vážne věcné břemeno umístění rozpojovací skříně v rozsahu dle GP 1156-2403/2021 pro EG.D, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1873/36, a to na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.9.2012.

2. Zástavce prohlašuje, že mu není známo, že by na zástavě vážla zástavní práva, jiná věcná břemena či služebnosti, než je shora v odst. 1 tohoto článku uvedeno, 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.

3. 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.

4. Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že se zdrží všeho, co by bylo způsobilé 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 způsobem 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 nemovitým věcem 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 obligační dlužník. 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 předmětným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do čtyřiceti 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 nemovitým věcem 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 čtyřech 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 nemovitým věcem uvedeným v čl. I. této smlouvy vstupuje nabyvatel nemovitých věcí do všech práv a povinností, které má zástavce na základě této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou smluvní stranou. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky. 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 nabude účinnosti uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

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 Z.../.. konaném dne 2022.

V Brně dne

V Brně dne

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

IMPERA eqs, a.s.
Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
zástavce

V Brně dne

IMPERA line, a.s.
Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
obligační dlužník