

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

118. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“

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 dopravní a technické infrastruktury v rámci stavebního záměru „Rybářka - polyfunkční soubor, REVIZE 03-2020“ v k. ú. Staré Brno při ulicích Rybářská a Poříčí.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ 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. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.
- 3. schvaluje** zástavní smlouvu k nemovitým věcem 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 uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/185. schůzi Rady města Brna dne 1. 12. 2021. Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

30.11.2021 v 13:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

29.11.2021 v 21:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci Rybářka - polyfunkční soubor - dům A_final_ZMB.pdf)	6 - 18
Příloha k usnesení (Příloha č. 2 - Rybářka - polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury.pdf)	19 - 20
Příloha k usnesení (Příloha č. 3 - Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury.pdf)	21 - 21
Příloha k usnesení (Příloha č. 4 - Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 21. 8. 2019.pdf)	22 - 22
Příloha k usnesení (Zástavní smlouva - Rybářka A - id. části pozemků_final ZMB.pdf)	23 - 27

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“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba polyfunkčního souboru na pozemcích výrobního areálu firmy Beghelli mezi ulicemi Poříčí a Rybářská. Stávající areál bude zdemolován a na uvolněných pozemcích vznikne polyfunkční soubor zahrnující funkci administrativy, obchodu, služeb, bydlení a ubytování.

Konkrétně se jedná o Stavbu A - Polyfunkční dům A, který se sestává ze tří sekcí A1, A2, A3 na společné podnoži hromadných garáží o kapacitě 250 stání.

Součástí stavebního záměru je vybudování dopravní a technické infrastruktury, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města.

Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy plochy smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města. Stavební záměr nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 2,5 a není tedy v rozporu s prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

Je tedy předkládán návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ (dále jen Smlouva).

V rámci Stavebního záměru bude vybudována následující veřejná dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci předána do vlastnictví Města:

- SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM),
- SO 204.2 Chodníky (BKOM),
- SO A 404 Přeložka VO,
- SO A 303 Kanalizace splašková.

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 každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury, uvedené v Čl. 4. Smlouvy.

V Čl. 5 odst. 5.1 se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 11.424.000 Kč** bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí).

Čl. 11 Smlouvy stanovuje smluvní pokuty za:

- porušení sjednaného závazku Stavebníka dokončit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy ve sjednaném termínu,
- porušení závazku Stavebníka učinit městu návrh na uzavření smlouvy o převodu veřejné dopravní a technické infrastruktury v termínech dle Čl. 9 Smlouvy,
- porušení závazku Stavebníka uzavřít řádnou kupní smlouvu o převodu veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu veřejné dopravní a technické infrastruktury (v případě veřejného osvětlení i provoz) do doby jejího převodu do vlastnictví města,
- porušení závazku Stavebníka sjednaného v Čl. 5. Smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu.

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 a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše **12.000.000 Kč** id. 1/4 následujících pozemků ve vlastnictví společnosti IMPERA eqs, a.s., se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607 (dále jen Ručitel):
 - 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.
- 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: | Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury, |
| Příloha č. 3: | Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury, |
| Příloha č. 4: | Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 21. 8. 2019, |
| Příloha č. 5: | Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemků, |
| Příloha č. 6: | Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k Pozemkům. |

DÚR je k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.

**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury
„Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“**

**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
e-mail: [REDACTED]
dále jen **Stavebník**

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

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 Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **Ručitel**

**Čl. 2
Stavební záměr**

- 2.1.** Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed stavební záměr pod názvem „Rybářka - polyfunkční soubor, REVIZE 03-2020“ (dále jen Stavební záměr).
- 2.2.** Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního souboru na pozemcích výrobního areálu firmy Beghelli mezi ulicemi Poříčí a Rybářská. Stávající areál bude zdemolován a na uvolněných pozemcích vznikne polyfunkční soubor zahrnující funkci administrativy, obchodu, služeb, bydlení a ubytování. Konkrétně se jedná o Stavbu A - Polyfunkční dům A, který se sestává ze tří sekcí A1, A2, A3 na společné podnoži hromadných garáží o kapacitě 250 stání. Součástí Stavebního záměru je 6 parkovacích stání na terénu a dalších 53 stání na stávajícím parkovišti na rohu ulic Rybářská a Poříčí.

Objekt má charakter deskovitého domu s 8 NP, přičemž osmé podlaží je ustoupené, na nároží ulice Rybářská má objekt 12 NP. Zastavěná plocha stavby je 4 903 m². Celkem bude vybudováno 99 bytových jednotek.

- 2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí plochy stavební, návrhové funkční plochy 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 koncepcí územního rozvoje města. 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 dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace a zpevněné plochy, chodníky, přeložka veřejného osvětlení a kanalizaci jednotnou pro veřejnou potřebu.
- 2.5. Pro Stavební záměr byla v 03/2020 zpracována společností URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN - STUDIO, spol. s r. o., Mošnova 2395/3, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 449 64 072, dokumentace pro územní řízení (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 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 realizaci veřejné infrastruktury vyvolané realizací Stavebního záměru.

Čl. 4

Veřejná dopravní a technická infrastruktura

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

SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM),
SO 204.2 Chodníky (BKOM),
SO A 404 Přeložka VO,
SO A 303 Kanalizace splašková.

4.2. SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM)

Stavební objekt SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) bude realizován na pozemcích p. č. 902/1, 901/2 a 901/3 v k. ú. Staré Brno

V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány plochy chodníkůvých přejezdů ze zámkové dlažby.

SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) je součástí stavebního objektu SO 202 Komunikace a zpevněné plochy a jeho podrobný popis je uveden v samostatném dokumentu „Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Umístění SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) je zakresleno ve výkresu „Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury“, který je součástí DÚR a který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Stavební objekt SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) včetně zastavěných částí pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán 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 21. 8. 2019, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

4.3. SO 204.2 Chodníky (BKOM)

Stavební objekt SO 204.2 Chodníky (BKOM) bude realizován na pozemcích p. č. 878/3, 872/1, 902/1, 901/2, 901/3 a 900/5 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány chodníky ze zámkové dlažby při ulicích Rybářská a Poříčí.

SO 204.2 Chodníky (BKOM) je součástí stavebního objektu SO 204 Chodníky a jeho podrobný popis je uveden v samostatném dokumentu „Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Umístění SO 204.2 Chodníky (BKOM) je zakresleno ve výkresu „Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury“, který je součástí DÚR a který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Stavební objekt SO 204.2 Chodníky (BKOM) včetně zastavěných částí pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán 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 dne 21. 8. 2019, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

4.4. SO 404 Přeložka VO

Stavební objekt SO 404 Přeložka VO bude realizován na pozemku p. č. 902/1 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu bude realizována přeložka veřejného osvětlení. Budou přeloženy 2 sloupy SB8.

Podrobný popis SO 404 Přeložka VO je uveden v samostatné technické zprávě A „Přeložka veřejného osvětlení“, která je součástí DÚR.

Umístění SO 404 Přeložka VO je zakresleno v situačním výkresu č. C01 „Přeložka veřejného osvětlení“, který je součástí DÚR a ve výkresu „Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury“, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Stávající veřejné osvětlení se nachází ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost. Stavební objekt SO 404 Přeložka VO bude po kolaudaci předán protokolárně společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

4.5. SO 303 Kanalizace jednotná

Stavební objekt SO 303 Kanalizace jednotná bude realizován na pozemcích p. č. 902/1, 901/3, 901/4, 900/7 a 900/11 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována stoka jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 400 z kameninových trub délky 58,5 m. Stoka bude napojena do stávající stoky DN 700/1050 BEO v ulici Rybářská.

Podrobný popis SO 303 Kanalizace jednotná je uveden v samostatném dokumentu „Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Umístění SO 303 Kanalizace jednotná je zakresleno v situačním výkresu č. C.8.1 „Situace vodohospodářského řešení“, který je součástí DÚR a ve výkresu „Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury“, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

SO 303 Kanalizace jednotná bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Čl. 5

Investiční příspěvek

- 5.1.** Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-střed zvýšené nároky zejména v oblasti dopravy, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 11.424.000 Kč (slovy: jedenáct milionů čtyři sta dvacet čtyři tisíc korun českých) bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí).
- 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. 14 280 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. 1.142.400 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
 - b. Platba ve výši 10.281.600 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 rozdílná než v DÚR, zavazují se smluvní strany uzavřít 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 rozdílná než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku.
- 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 na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí.
- 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.** V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, uhradí na výzvu Města sankci dle Čl. 11 odst. 11.6 této smlouvy.
- 5.7.** Stavebník je povinen ve prospěch Města zajistit poskytnutí zástavy k id. částem nemovitých věcí za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy v rozsahu a za podmínek dle Čl. 12 této smlouvy.

Čl. 6

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou

- 6.1.** Veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 900/5, 900/7, 900/11, 901/2, 901/3, 901/4 v k. ú. Staré Brno (pozemky Stavebníka) a na pozemcích p. č. 872/1, 878/3 a 902/1 v k. ú. Staré Brno (pozemky Města).

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

- 7.1.** Financování výstavby stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 7.2.** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru.

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby dopravní a technické infrastruktury

- 8.1.** Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 15 let od uzavření této smlouvy.
- 8.2.** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději 10 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné dopravní a technické infrastruktury

- 9.1.** Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedených objektů doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM), a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty, 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 uvedených objektů. 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 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM). 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 níže uvedeného stavebního objektu, doručit Městu písemnou žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu SO 303 Kanalizace jednotná a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH. Město podepíše kupní smlouvu nejpozději do 60 dnů ode dne obdržení kolaudačního souhlasu nebo do 60 dnů ode dne doručení pravomocného kolaudačního rozhodnutí. V případě, že se v době převodu stavebního objektu SO 303 Kanalizace jednotná do vlastnictví Města, bude tento stavební objekt nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem 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, resp. nahradit Městu částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází výše v tomto odstavci uvedený stavební objekt.

9.3. Město se zavazuje převzít veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1 a 9.2 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování a správu za těchto podmínek:

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované dopravní a technické infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod jednotlivými stavebními objekty, popsány v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města.

9.4. Pokud nebude veřejná technická infrastruktura uvedená v Čl. 9 odst. 9.2 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 kanalizace pro veřejnou potřebu, pokud nebude převedena do vlastnictví Města, se Stavebník i Město zavazují uzavřít 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.

- 9.5.** 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.
- 9.6.** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné dopravní a technické 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 jednotlivých stavebních objektů veřejné dopravní a technické 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, a to prostřednictvím poštovní přepravy, datové schránky nebo elektronickou poštou na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 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 dopravní a technické 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 zabráňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabráňujícím 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 poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy, tj. nedokončí vlastním zaviněním výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy, způsobem tam sjednaným a v souladu s DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli dopravní a technické 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.
- 11.2.** Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh (žádost) na uzavření smlouvy o převodu stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury dle Čl. 9 odst. 9.1 až 9.3 této smlouvy, a to kteréhokoliv z nich, v termínech uvedených tamtéž, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý stavební objekt veřejné dopravní a technické infrastruktury, ke kterému nebyla řádně a včas doručena výše uvedená žádost. 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.

- 11.3.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře vlastním zaviněním s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM), v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, 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.
- 11.4.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek sjednaný v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, tj. neuzavře vlastním zaviněním s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebního objektu SO 303 kanalizace splašková je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý takový stavební objekt, ke kterému nebyla řádně a včas uzavřena taková kupní smlouva. 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.
- 11.5.** 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 50.000 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 50.000 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.
- 11.6.** Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v Čl. 5. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu zákonný úrok z prodlení z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.
- 11.7.** 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.
- 11.8.** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

Čl. 12

Zajištění závazku 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 zástavou až do výše 12.000.000 Kč id. 1/4 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), 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 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 smlouvu k Pozemkům a zřídí 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 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. Přistoupí-li Město k realizaci zástavy a vyzve Ručitele k poskytnutí součinnosti s prodejem zbývajících id. částí Pozemků, na kterých nebude váznout zástava, je Ručitel povinen poskytnout Městu s prodejem zbývajících id. částí Pozemků bez zbytečného odkladu účinnou součinnost.

12.4. Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vydat Stavebníkovi kvitanci o splnění závazků z této smlouvy pro účely výmazu zástavního práva k pozemkům z příslušného katastru nemovitostí, a to do 30 dnů 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 nezahájí 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 nezjednájí 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 poslední smluvní strana.
- 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 čtyřech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník a Ručitel obdrží po jednom stejnopisu, Město obdrží dva stejnopisy.

13.12. Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR,

Příloha č. 2: Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury,

Příloha č. 3: Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury,

Příloha č. 4: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 21. 8. 2019,

Příloha č. 5: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemků,

Příloha č. 6: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k Pozemkům.

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.

Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020
Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury

SO 303 Kanalizace jednotná

Pro odvodnění stavby C a výhledově stavby B bude zřízena jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu, umístěná mezi navrhovanými objekty A a B.

SO C 303

Navržená stoka jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu VK-C bude zaústěná do stávající šachty na stávající stoce jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu BI-2 DN 700/1050 BEO v ulici Rybářské. Odtud bude vedena v prostoru mezi navrhovaným objektem A (sekce A3) a výhledovým objektem B až před stávající trafostanicí areálu Beghelli. Výhledově, po druhé fázi demolice areálu Beghelli, předpokládáme prodloužení stoky dále směrem k areálu ROS. Stoka bude odvádět splaškovou odpadní vodu a omezené množství dešťové vody v souladu s podmínkami GomB.

Uvažované profily a délky: DN 400, kamenina, délka trasy 58,5 m

Odhad stavebních nákladů: 1.000.000,-Kč

SO 202 Komunikace a zpevněné plochy

Součástí SO 202 jsou plochy chodníkových přejezdů.

Konstrukce chodníkových přejezdů :

8 cm zámková dlažba
4 cm lože – drť 4/8
20 cm kamenivo zpevněné cementem SC C 8/9
18 cm štěrkodrt'
separační geotextilie
50 cm celkem

Odhad stavebních nákladů: 1.000.000,-Kč

SO 204 Chodníky

Zpevněná plocha samostatného chodníku (s jednostranným příčným sklonem 2%) bude ohraničena v nižší hraně zapuštěným a ve vyšší hraně 6 cm převýšeným obrubníkem chodníkovým ABO 100/25/10. Před vstupy do polyfunkčního domu a obchody v 1.NP je chodník rozšířen v pochůzí plochu doplněnou dle návrhu architekta mobiliářem a vegetační úpravou.

Veškeré obrubníky budou uloženy do betonového lože B12,5 (C12/15), s boční opěrou.

Konstrukce chodníků:

6 cm zámková dlažba
4 cm lože – drť 4/8
15 cm štěrkodrt'
25 cm celkem

Odhad stavebních nákladů: 1.000.000,-Kč

tloušťky jednotlivých vrstev jsou uváděny po ztuhnutí. Při provádění budou používány certifikované materiály a budou dodržovány příslušné ČSN:

- asfaltový beton ČSN EN 13108-1
- obalované kamenivo ČSN EN13108-1
- cementový beton ČSN EN 73 6123-1
- kamenivo zpevněné cementem ČSN 736127 1
- mechanicky zpevněné kamenivo ČSN 6126-2

- šterkodrt' ČSN 73 6126
- dlažba ČSN 73 6131 – část 1

Konstrukce komunikací a zpev. ploch bude prováděna na pláni upravené tak, aby minimální hodnota modulu přetvárnosti pláňe z druhého zatěžovacího cyklu dosáhla 45 MPa (ČSN 72 1006) při poměru $E_{def,2}/E_{def,1} < 2,5$.

SO 404 Přeložka veřejného osvětlení

Z důvodu výstavby nového objektu A musí dojít k posunu dvou sloupů veřejného osvětlení mimo vjezdy do objektu A. Dva sloupy veřejného osvětlení, které je nutné posunout jsou vyznačeny v koordinační situaci. Přeložení je řešeno podrobnou dokumentací v samostatné příloze.

Odhad stavebních nákladů: 1.000.000,-Kč

SO mohou být do smlouvy označeny bez velkého písmena před číslem SO. Číslo původně označovalo příslušnost k jednotlivým objektům souboru staveb. Předmětem ÚR a smlouvy je nyní pouze jedna stavba, Stavba A.

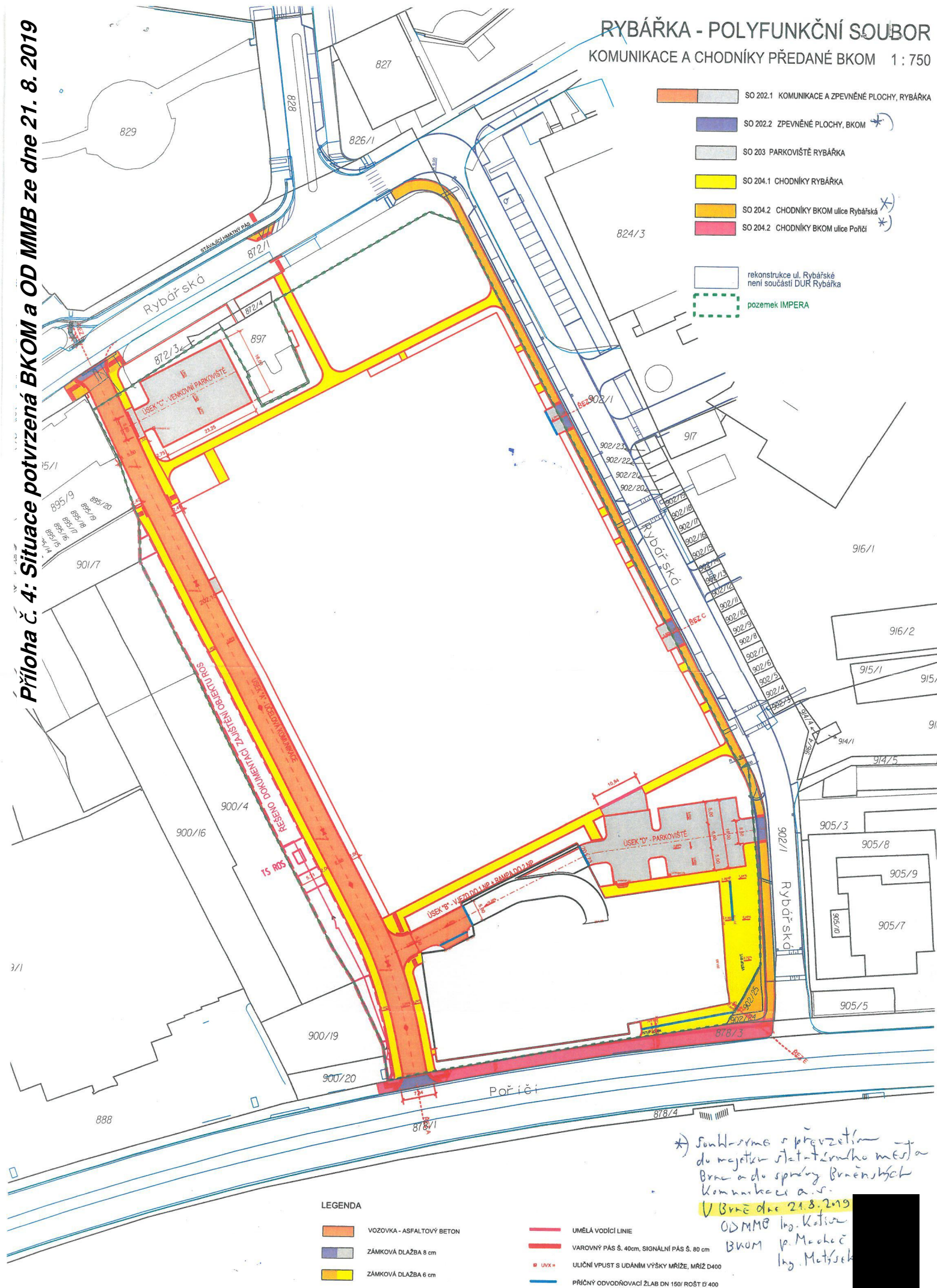
Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m2) podle DÚR ,

Polyfunkční dům :11435 m2 čistá podlahová plocha bytových a ubytovacích jednotek celkem

Počet bytových a ubytovacích jednotek: 201



- SO 202.1 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY, RYBÁŘKA
- SO 202.2 ZPEVNĚNÉ PLOCHY, BKOM
- SO 203 PARKOVIŠTĚ RYBÁŘKA
- SO 204.1 CHODNÍKY RYBÁŘKA
- SO 204.2 CHODNÍKY BKOM ulice Rybářská
- SO 204.2 CHODNÍKY BKOM ulice Poříčí
- rekonstrukce ul. Rybářské není součástí DUR Rybářka
- pozemek IMPERA



LEGENDA

- VOZOVKA - ASFALTOVÝ BETON
- ZÁMKOVÁ DLAŽBA 8 cm
- ZÁMKOVÁ DLAŽBA 6 cm
- UMĚLÁ VODÍCÍ LIE
- VARIOVNÝ PÁS Š. 40 cm, SIGNÁLNI PÁS Š. 80 cm
- ULIČNÍ VPUSŤ S UDÁNÍM VÝŠKY MRIZE, MRIZ D400
- PŘÍČNÝ ODVODŇOVACÍ ŽLAB DN 150/ ROŠT Ø 400

* Souhlasíme s převzetím
do majetku státního města
Brna a do správy Brněnských
komunikací a.s.
V Brně dne 21.8.2019
OD MMB Ing. Kolář
BKOM p. Matysch
Ing. Matysch

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 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 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 dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“, č. smlouvy 5621174496 (dále jen **Smlouva o spolupráci**). Obligační dlužník

hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed „Rybářka - polyfunkční soubor, REVIZE 03-2020“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního souboru na pozemcích výrobního areálu firmy Beghelli mezi ulicemi Poříčí a Rybářská. Stávající areál bude zdemolován a na uvolněných pozemcích vznikne polyfunkční soubor zahrnující funkci administrativy, obchodu, služeb, bydlení a ubytování. Konkrétně se jedná o Stavbu A - Polyfunkční dům A, který se sestává ze tří sekcí A1, A2, A3 na společné podnoži hromadných garáží o kapacitě 250 stání. Součástí Stavebního záměru je 6 parkovacích stání na terénu a dalších 53 stání na stávajícím parkovišti na rohu ulic Rybářská a Poříčí. Objekt má charakter deskovitého domu s 8 NP, přičemž osmé podlaží je ustoupené, na nároží ulice Rybářská má objekt 12 NP. Zastavěná plocha stavby je 4 903 m². Zástavní věřitel a obligační dlužník se dohodli, že obligační dlužník poskytne zástavnímu věřiteli finanční příspěvek ve výši 11.424.000,- Kč (slovy: jedenáct milionů čtyři sta dvacet čtyři tisíc korun českých) bez DPH (dále jen **Příspěvek**), který může být zástavním věřitelem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí). Obligační dlužník se rovněž zavázal k úhradě sankcí dle Čl. 11 Smlouvy o spolupráci (dále jen **Sankce**).

2. K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele, vůči obligačnímu dlužníku na úhradu Příspěvku ve výši 11.424.000,- 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 každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy o spolupráci, zřizuje zástavce zástavu k nemovitým věcem 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 spolupráci, vše blíže popsané v Čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k id. ¼ 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 jakéhokoliv 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 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 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 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 kterékoli 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 2021.

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