

Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

167. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Obytný soubor Podbělová Líšeň“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy o spolupráci je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti Líšeň Develop, s.r.o. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 282 69 411, při výstavbě veřejné infrastruktury v rámci stavebního záměru „Obytný soubor Podbělová Líšeň“ v k. ú. Líšeň při ulici Podbělová a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 5.698.320 Kč. Předmětem zástavní smlouvy je zřízení zástavního práva k pozemku p. č. 5089/2 v k. ú. Líšeň za účelem zajištění závazků Stavebníka vyplývajících ze smlouvy o spolupráci.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Obytný soubor Podbělová Líšeň“ mezi statutárním městem Brnem a společností Líšeň Develop, s.r.o. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 282 69 411, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. schvaluje** Zástavní smlouvu k nemovité věci mezi statutárním městem Brnem a společností Líšeň Develop, s.r.o. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 282 69 411, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 3. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedených smluv.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/155. schůzi Rady města Brna dne 16. 6. 2021.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

15.6.2021 v 08:23

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

14.6.2021 v 15:38

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (Smlouva Podbělová final RMB, ZMB.pdf)	6 - 20
Příloha k usnesení (Zástavní smlouva.pdf)	21 - 25

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti Líšeň Develop, s.r.o. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 282 69 411 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „Obytný soubor Podbělová Líšeň“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je výstavba bytových domů, rodinných domů, komunikace a inženýrských sítí pro nově navržený obytný soubor v katastrálním území Líšeň. Pozemky určené pro výstavbu navazují na stávající obytnou výstavbu při ulici Podbělová, směrem k ulici Houbařská.

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

Stavební záměr generuje IPP s hodnotou 0,5 a respektuje tak regulativ míry stavebního využití plochy BC daný ÚPmB – IPP se závazně stanovenou hodnotou 0,5.

Funkční využití navrhovaných objektů pro bydlení je v souladu s funkční náplní plochy čistého bydlení BC. Hlavní dopravní vedení je situováno v ploše pro dopravu a částečně ve stavební ploše pro bydlení. Dle regulativů ÚPmB jsou komunikace a zařízení technické vybavenosti zajišťující pouze bezprostřední obsluhu v předmětných funkčních plochách přípustné. Z hlediska funkčního je záměr v území přípustný.

Je tedy předkládán návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Obytný soubor Podbělová Líšeň“.

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

- IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM)
- IO 201 Opěrná stěna komunikace
- IO 301 Kanalizace dešťová (včetně OLK a vsakovacího objektu)
- IO 302 Kanalizace splašková
- IO 303 Veřejný vodovod
- IO 401 Veřejné osvětlení

Dle odborného odhadu doloženého stavebníkem činí výše předpokládaných nákladů na vybudování veřejné infrastruktury, která bude převedena do vlastnictví Města **39.000.000 Kč** bez DPH.

Stavebník se 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

Stavebník se zavazuje, že poskytne Městu **finanční příspěvek ve výši 5.698.320 Kč** bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit na vybudování mateřské školy.

Povinnost zaplacení Příspěvku a smluvních se Stavebník zavazuje zajistit **zástavou** až do výše 7.500.000 Kč k pozemku p. č. 5089/2 – zahrada o výměře 1507 m² v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město (dále jen Pozemek), a tuto udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá zástavou, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady. Přílohou č. 6 je znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku.

Účinnost smlouvy je navázána na provedení zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: DÚR
- Příloha č. 2: Příloha plánovací smlouvy - komunikace, v. sadové úpravy
- Příloha č. 3: Příloha plánovací smlouvy - kanalizace, vodovod
- Příloha č. 4: Příloha plánovací smlouvy - veřejné osvětlení
- Příloha č. 5: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 8. 4. 2021
- Příloha č. 6: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku
- Příloha č. 7: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k p. č. 5089/2 v k. ú. Líšeň

Přílohy Smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.

**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„Obytný soubor Podbělová Líšeň“**

**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 Líšeň Develop, s.r.o.

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

IČO: 282 69 411

DIČ: CZ 282 69 411

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně

pod sp. zn. C 57616

zastoupená jednatelem Bc. Tiborem Jaromírem Benešem, MSc

(dále také jako **Stavebník**)

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

**Čl. 2
Stavební záměr**

- 2.1.** Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „Obytný soubor Podbělová Líšeň“ (dále také „Stavební záměr“). Předmětem Stavebního záměru je výstavba bytových domů, rodinných domů, komunikace a inženýrských sítí pro nově navržený obytný soubor v katastrálním území Líšeň. Pozemky určené pro výstavbu navazují na stávající obytnou výstavbu při ulici Podbělová, směrem k ulici Houbařská.
- 2.2.** Stavební záměr řeší Novostavbu obytného souboru devatenácti řadových rodinných domů a pěti bytových domů včetně komunikací a inženýrských sítí v Brně-Líšni domy, přičemž celkový počet navržených bytových jednotek je 102. Bytové domy jsou navrženy se 4 nadzemními podlažími s plochou střechou a 1 podzemním podlažím, které slouží jako garáže. Rodinné domy jsou navrženy ve 4 řadách jako jednoduchá dvoupodlažní kvádrová hmota se zastřešením plochou střechou. Rodinné domy jsou navrženy o 1 bytové jednotce, celkem jde tedy o 19 bytových jednotek v rámci rodinných domů. Vybudována bude místní obslužná komunikace, která bude dopravně připojena prostřednictvím miniokružní křižovatky k místní komunikaci III. třídy v ulici Podbělové a která bude ukončena obratištěm bez dopravního propojení s ulicí Houbařskou. Pro bytové domy je navrženo 166 stání částečně v objektech a částečně při místní komunikaci. Ke každému rodinnému domu budou 3 stání,

Celkem bude zřízeno 166 parkovacích stání.

- 2.3.** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou zčásti součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC) s hodnotou IPP 0,5, zčásti součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC) bez stanovené hodnoty využití, zčásti součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu.

Funkční využití navrhovaných objektů pro bydlení je v souladu s funkční náplní plochy čistého bydlení BC. Hlavní dopravní vedení je situováno v ploše pro dopravu a částečně ve stavební ploše pro bydlení. Dle regulativů ÚPmB jsou komunikace a zařízení technické vybavenosti zajišťující pouze bezprostřední obsluhu v předmětných funkčních plochách přípustné. Z hlediska funkčního je záměr v území přípustný.

Stavební záměr generuje IPP s hodnotou 0,5 a respektuje tak regulativ míry stavebního využití plochy BC daný ÚPmB – IPP se závazně stanovenou hodnotou 0,5. Intenzita využití území pro stabilizovanou plochu, kde je umístěný BD SO 01 je dle předložené PD IPP = 1,3. Pro záměr BD SO 01 je doložen výpočet pro disponibilní pozemky IPP = 0,92. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že záměr splňuje prostorové regulativy předmětných funkčních ploch.

Stavební záměr využitím pro bydlení naplňuje požadavky na hospodárné využívání dotčeného území, využívá existující a rozestavěnou veřejnou infrastrukturu, je řešen bez nároků na zábor dalších pozemků a svým stavebním objemem a rozlohou nepřekračuje založený charakter dotčené lokality, a je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

- 2.4.** V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace a zpevněné plochy, opěrnou zeď, kanalizaci dešťovou, kanalizaci splaškovou pro veřejnou potřebu, vodovod pro veřejnou potřebu a veřejné osvětlení.
- 2.5.** Pro Stavební záměr byla v 12/2020 zpracována společností KUBE s.r.o. se sídlem Vranov 267, PSČ 664 32, IČO: 282 61 950 dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3

Účel smlouvy

- 3.1.** Účelem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci 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 uvedenou v Čl. 4 této smlouvy v souladu s DÚR a dle podmínek stanovených 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.

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:

IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM)
IO 201 Opěrná stěna komunikace
IO 301 Kanalizace dešťová (včetně ~~OLK~~ a vsakovacího objektu)
IO 302 Kanalizace splašková
IO 303 Veřejný vodovod
IO 401 Veřejné osvětlení

- 4.2. IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM)**

Inženýrský objekt IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM) bude realizován na pozemcích p. č. 5049/1, 5049/19, 5090/2, 5089/1, 5049/375, 5049/40, 5049/46, 5049/47, 5049/48, 5049/49, 5049/253, 5049/254, 5049/255, 5049/23, 5049/338, 5049/201, 5049/340, 5043/3, 5049/24 v k. ú. Líšeň.

Jedná se o komunikace a zpevněné plochy, které budou součástí veřejného prostranství. Navrhovaná pozemní komunikace v délce 280 m bude sloužit k dopravní obsluze jednotlivých objektů určených k bydlení. Jako prostředek pro dopravní napojení nové lokality byla zvolena čtyřramenná malá okružní křižovatka s vnějším průměrem 7,5 m.

Celá komunikace je navrhována v šířce 6 m, přilehlé chodníky budou mít šířku 2 m. Nová lokalita bude fungovat v režimu „Zóna 30“.

Součástí této stavby je návrh veřejně přístupných parkovacích stání, a to na straně budoucích bytových domů. Celkem se jedná o 34 kolmých stání pro osobní vozidla.

Podrobný popis IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM) je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy BKOM) je zakresleno ve výkresu Příloha plánovací smlouvy - komunikace, v. sadové úpravy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IO 101 Komunikace a zpevněné plochy (k předání do majetku SMB a do správy 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 8. 4. 2021, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

4.3. IO 201 Opěrná stěna komunikace

Inženýrský objekt IO 201 Opěrná stěna komunikace bude realizován na pozemcích p. č. 5089/1, 5049/24 v k. ú. Líšeň.

Pro vytvoření prostoru pro novou komunikaci je navržena záporová pilotová stěna kotvená kořenovými kotvami. Pilotová stěna je navržena v celkové délce 25 m. Výška opěrné stěny bude v nejvyšším místě 5,2 m nad terénem.

Podrobný popis IO 201 Opěrná stěna komunikace je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění IO 201 Opěrná stěna komunikace je zakresleno ve výkresu číslo C.3 Koordinační situační výkres, který je součástí DÚR.

IO 201 Opěrná stěna komunikace 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 8. 4. 2021, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

4.4. IO 301 Kanalizace dešťová (včetně vsakovacího objektu)

Inženýrský objekt IO 301 Kanalizace dešťová (včetně vsakovacího objektu) bude realizován na pozemcích p. č. 5049/1, 5090/2, 5089/1, 5049/40, 5049/46 v k. ú. Líšeň.

Bude vybudována stoka DN 300 délky 252,0 m. Dešťová kanalizace bude sloužit pouze k odvodnění veřejné komunikace. Dešťové vody z veřejných komunikací budou svedeny do vsakovací galerie. Dešťové vody z jednotlivých BD a RD budou likvidovány vsakem.

Podrobný popis IO 301 Kanalizace dešťová (včetně vsakovacího objektu) je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění IO 301 Kanalizace dešťová (včetně vsakovacího objektu) je zakresleno ve výkresu Příloha plánovací smlouvy - kanalizace, vodovod, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

IO 301 Kanalizace dešťová (včetně vsakovacího objektu) bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské komunikace, a.s.

4.5. IO 302 Kanalizace splašková

Inženýrský objekt IO 302 Kanalizace splašková bude realizován na pozemcích p. č. 5049/1, 5049/40, 5049/46 v k. ú. Líšeň.

Bude vybudována stoka S z trub kameninových obetonovaných KT DN 300 délky 260,0 m. Navržená stoka S bude napojena do revizní šachty SŠ8 stoky splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu KAM DN 300 umístěné a povolené v rámci akce „Úprava a prodloužení splaškové kanalizace v ulici Houbařská, Brno-Líšeň“.

Podrobný popis IO 302 Kanalizace splašková je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění IO 302 Kanalizace splašková je zakresleno ve výkresu Příloha plánovací smlouvy - kanalizace, vodovod, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

IO 302 Kanalizace splašková bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.6. IO 303 Veřejný vodovod

Inženýrský objekt IO 303 Veřejný vodovod bude realizován na pozemcích p. č. 5049/1, 5089/1, 5090/2, 5049/40, 5049/46, 5049/201, 5043/3, 5049/24, 5049/69 v k. ú. Líšeň.

Bude vybudováno prodloužení vodovodu pro veřejnou potřebu HDPE100-RC d110 SDR11 délky 318 m. Navržený vodovodní řad bude napojen na stávající vodovod DN 160 PE v ulici Novolíšeňská.

Podrobný popis IO 303 Veřejný vodovod je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění IO 303 Veřejný vodovod je zakresleno ve výkresu Příloha plánovací smlouvy - kanalizace, vodovod, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

IO 303 Veřejný vodovod bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.7. IO 401 Veřejné osvětlení

Inženýrský objekt IO 401 Veřejné osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 5049/1, 5049/19, 5049/23, 5049/375, 5049/40, 5049/46, 5049/47, 5049/48, 5049/49, 5090/2, 5049/24, 5043/3, 5049/201, 5049/338, 5089/1 v k. ú. Líšeň.

V rámci tohoto inženýrského objektu bude vybudováno nové veřejné osvětlení v celkovém počtu 26 světelných míst.

Podrobný IO 401 Veřejné osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

IO 401 Veřejné osvětlení je zakresleno ve výkresu Příloha plánovací smlouvy - veřejné osvětlení, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

IO 401 Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Čl. 5

Investiční příspěvek

- 5.1.** Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-Líšeň zvýšené nároky v oblasti občanské vybavenosti, a to zejména v oblasti školství, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 5.698.320,- Kč (slovy: pět milionů šest set devadesát osm tisíc tři sta dvacet korun českých) bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit na vybudování mateřské školy.
- 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. 7122,9 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. 569.832,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
 - b. Platba ve výši 5.128.488,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci kolaudační rozhodnutí nebo bude vydán kolaudační souhlas pro Stavební záměr.
- V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy rozdílná než dle DÚR, 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 na vybudování mateřské školy.
- 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. 11.7 této smlouvy.

- 5.7.** 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. 5049/19, 5049/21, 5090/1, 5090/3, 5090/4, 5090/2, 5089/2, 5049/375, 5049/40, 5049/46, 5049/47, 5049/48, 5049/49, 5049/128, 5049/253, 5049/254, 5049/266, 5049/265, 5049/255, 5049/23 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 5089/1, 5049/338, 5049/201, 5049/340, 5043/3, 5049/69 (pozemky ve vlastnictví Města), 5049/24 (pozemek ve vlastnictví společnosti Rezidence novolíšeňská, s.r.o.), 5049/1 (pozemek ve vlastnictví více fyzických osob), vše v katastrálním území Líšeň.

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

- 7.1.** Financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 7.2.** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru.
- 7.3.** Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů veřejné infrastruktury činí dle odborného odhadu Stavebníka 39.000.000 Kč bez DPH.

Celková částka se skládá z:

– IO 101 Komunikace a zpevněné plochy	20.000.000 Kč
– IO 201 Opěrná stěna komunikace	5.000.000 Kč
– IO 301 Kanalizace dešťová	4.000.000 Kč
– IO 302 Kanalizace splašková	6.000.000 Kč
– IO 303 Veřejný vodovod	3.000.000 Kč
– IO 401 Veřejné osvětlení	1.000.000 Kč

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby veřejné infrastruktury

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

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 8.2.** 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 k inženýrským objektům IO 101 Komunikace a zpevněné plochy, IO 201 Opěrná stěna komunikace a IO 301 Kanalizace dešťová, a to včetně částí pozemků dotčených těmito inženýrskými 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 4 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro jednotlivé výše uvedené inženýrské objekty a Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH za každý inženýrský objekt. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 4 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro jednotlivé výše uvedené inženýrské objekty.

Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto inženýrských objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto inženýrských objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

- 8.3.** Stavebník se zavazuje nejpozději do 30 pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedeného inženýrského objektu doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo k inženýrskému objektu IO 401 Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH.

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 s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů ode 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 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 uvedené inženýrské objekty.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu inženýrského objektu IO 801 Veřejné osvětlení

do vlastnictví Města, zajistí na své náklady provoz, správu a údržbu tohoto inženýrského objektu.

- 8.4.** Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí níže uvedených inženýrských objektů, doručit Městu písemnou žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo k inženýrským objektům, IO 302 Kanalizace splašková, IO 303 Veřejný vodovod a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za každý inženýrský objekt.

Stavebník se zavazuje doručit podepsanou kupní smlouvu bezodkladně Městu, nejpozději však do 30 dní od obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města.

V případě, že se v době převodu inženýrských objektů IO 302 Kanalizace splašková, IO 303 Veřejný vodovod do vlastnictví Města, budou tyto inženýrské objekty nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města 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 nacházejí výše v tomto odstavci uvedené inženýrské objekty.

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

- předmětná veřejná dopravní a technická infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod jednotlivými stavebními objekty, popsány v Čl. 9. odst. 9.1 až 9.3 této smlouvy, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města

- 8.6.** Pokud nebude veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 9 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 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.

- 8.7.** V případě vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, pokud nebudou převedeny do vlastnictví Města, se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

- 8.8.** 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.

- 8.9.** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné infrastruktury a venkovní plochy mezi jednotlivými objekty bytových domů budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohli být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou jednotlivých stavebních objektů veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Čl. 10

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1.** 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.
- 9.2.** 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.
- 9.3.** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Magistrátu města Brna a jednotlivými správci a provozovateli budované infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.
- 9.4.** 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.
- 9.5.** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.
- 9.6.** 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.

- 9.7.** 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.
- 9.8.** 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

- 10.1.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy, tj. nedokončí vlastním zaviněním výstavbu veřejné 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 250.000 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.
- 10.2.** Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh (žádost) na uzavření smlouvy o převodu stavebních objektů veřejné 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 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.
- 10.3.** 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 IO 101 Komunikace a zpevněné plochy, IO 201 Opěrná stěna komunikace a IO 301 Kanalizace dešťová, v termínu uvedeném v čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 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.
- 10.4.** 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 inženýrského objektu IO 401 Veřejné osvětlení, či poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.3 této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu inženýrských objektů IO 302 Kanalizace

splašková, IO 303 Veřejný vodovod je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý takový inženýrský 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.

- 10.5.** 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 500.000 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 500.000 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.
- 10.6.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.2 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 100.000 Kč. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jeho 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 provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je toto blíže popsáno v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka
- 10.7.** 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.
- 10.8.** 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.
- 10.9.** 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

- 11.1.** Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada újmy vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše 7.500.000,- Kč k pozemku p.č. 5089/2 – zahrada o výměře 1507 m² v k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město (dále jen Pozemek), a tuto udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá zástavou, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady. Přílohou č. 6 je znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku.
- 11.2.** Stavebník sjedná s Městem při podpisu této smlouvy zástavní smlouvu k Pozemku a zřídí k Pozemku zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k Pozemku. Tato zástava se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout případné smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a pro případnou náhradu újmy vzniklé Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 část a. této smlouvy. Stavebník se zavazuje doložit Městu výpisem z listu vlastnictví k Pozemku vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení do příslušného katastru nemovitostí nejpozději do 10 dnů od zápisu vkladu.
- 11.3.** 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 zaplacení 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.
- 11.4.** 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 Pozemku z příslušného katastru nemovitostí, a to do 30 dnů po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

Čl. 13

Závěrečná ustanovení

- 12.1.** 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.

- 12.2.** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 12.3.** 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.
- 12.4.** 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.
- 12.5.** 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.
- 12.6.** 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.
- 12.7.** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu poslední smluvní strana.
- 12.8.** 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 nenabude účinnosti dříve, než bude uveřejněna 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.
- 12.9.** 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.
- 12.10.** 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.
- 12.11.** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.

12.12. Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Příloha plánovací smlouvy - komunikace, v. sadové úpravy

Příloha č. 3: Příloha plánovací smlouvy - kanalizace, vodovod

Příloha č. 4: Příloha plánovací smlouvy - veřejné osvětlení

Příloha č. 5: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 8. 4. 2021

Příloha č. 6: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemku

Příloha č. 7: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k p. č. 5089/2 v k. ú. Líšeň

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

Líšeň Develop, s.r.o.

V Brně dne

V Brně dne

.....
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního

.....
Bc. Tibor Jaromír Beneš, MSc
jednatel společnosti
Líšeň Develop, s.r.o.

Zástavní smlouva k nemovité věci

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

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

- 2. Líšeň Develop, s.r.o., IČ 282 69 411**
se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně
pod sp. zn. C 57616
zastoupená jednatelem Tiborem Jaromírem Benešem, MSc, MBA
e-mail: [REDACTED]
dále jen **zástavce**

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

I. Zástava

Zástavce je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku p.č. 5089/2 – zahrada o celkové výměře 1.507 m² v k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno – město, zapsané na listu vlastnickém č. 13076 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město pro k.ú. Líšeň, obec Brno.

II. Zajišťovaný dluh

1. Zástavní věřitel a zástavce shodně prohlašují, že sjednali Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Obytný soubor Podbělová Líšeň“, č. smlouvy (dále jen **Smlouva o výstavbě**). Zástavce hodlá realizovat stavební záměr pod názvem „Obytný soubor Podbělová Líšeň“ (dále jen **Stavební záměr**). Předmětem Stavebního záměru je výstavba bytových domů, rodinných domů, komunikace a inženýrských sítí pro nově navržený obytný soubor v katastrálním území Líšeň. Pozemky určené pro výstavbu navazují na stávající obytnou výstavbu při ulici Podbělová, směrem k ulici Houbařská. Stavební záměr řeší Novostavbu obytného souboru devatenácti řadových rodinných domů a pěti bytových domů včetně komunikací a inženýrských sítí v Brně-Lišni domy, přičemž celkový počet navržených bytových jednotek je 102. Bytové domy jsou navrženy se 4 nadzemními podlažími s plochou střechou a 1 podzemním podlažím, které slouží jako garáže. Rodinné domy jsou navrženy ve 4 řadách jako jednoduchá dvoupodlažní kvádrová hmota se zastřešením plochou střechou. Rodinné domy jsou navrženy o 1 bytové jednotce, celkem jde tedy o 19 bytových jednotek v rámci rodinných domů. Vybudována bude místní obslužná komunikace, která bude dopravně připojena prostřednictvím miniokružní křižovatky k místní komunikaci III. třídy v ulici

Podbělové a která bude ukončena obratištěm bez dopravního propojení s ulicí Houbařskou. Pro bytové domy je navrženo 166 stání částečně v objektech a částečně při místní komunikaci. Ke každému rodinného domu budou 3 stání, z toho 1 v garáži. Celkem bude zřízeno 166 parkovacích stání. Zástavní věřitel a zástavce se dohodli, že zástavce poskytne zástavnímu věřiteli finanční příspěvek ve výši Kč 5.698.320,- (slovy: pět milionů šest set devadesát osm tisíc tři sta dvacet korun českých) bez DPH (dále jen **Příspěvek**), který může být Městem použit na vybudování mateřské školy. Zástavce se rovněž zavázal k úhradě sankcí dle čl. 11 Smlouvy o výstavbě (dále jen **Sankce**).

2. K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele, vůči zástavci na úhradu Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o výstavbě až do výše Kč 7.500.000,- (slovy: sedm milionů pět set tisíc korun českých), které budou vznikat ode dne platnosti této smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury uvedené v čl. 4 Smlouvy o výstavbě, zřizuje zástavce zástavu k nemovité věci tak, jak níže uvedeno.

III.

Zřízení zástavního práva

K zajištění shora uvedené budoucí peněžitě pohledávky zástavního věřitele na úhradu Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o výstavbě, vše blíže popsané v čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy, 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 nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy ve prospěch zástavního věřitele a zástavní věřitel takto zřízené právo zákazu zcizení a zatížení přijímá. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu do úhrady shora uvedených pohledávek.

2. Zástavce souhlasí s tím, že zástavu, až do zániku zástavního práva dle této smlouvy nepřevede, nepostoupí, nezcizí, ani jinak neumožní nabytí jakéhokoliv věcného práva k ní, ani jí neposkytne jako jistotu ve prospěch osoby rozdílné od zástavního věřitele či k zástavě nezřídí 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 mu není známo, že by na zástavě vážla zástavní práva, věcná břemena či služebnosti, předkupní práva nebo věcná či závazková práva zřízená ve prospěch třetích osob. Zástavce dále prohlašuje, že dosud zástavu na nikoho nepřevedl a že ohledně zástavy není uzavřena nájemní smlouva.

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

3. Zástavce se zavazuje, že se o zástavu bude starat s péčí řádného hospodáře, že se zdrží všeho, co by bylo 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 nemovité věci zástavci písemné potvrzení o tom, že zástavní právo zaniklo, a to neprodleně po jeho zániku, nejpozději však do 30 dnů od zániku zástavního práva. Návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí po zániku zástavního práva podá zástavce a nese náklady s tím spojené.

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

VII. Ostatní ujednání

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

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

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

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

5. V případě, že kterékoliv ustanovení této zástavní smlouvy k nemovité věci bude neplatné, nezákonné či nevynutitelné, ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem.

VIII. Závěrečná ujednání

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

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

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu 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 konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

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

Líšeň Develop, s.r.o.
Tibor Jaromír Beneš, MSc, MBA
jednatel společnosti
zástavce

