

Z8/12. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2019

## 76. Návrh prodeje pozemků v k.ú. Sadová v souvislosti s výstavbou mateřské školy v „Obytném souboru Sadová“

### Anotace

povinnost statutárního města Brna uzavřít kupní smlouvu na prodej pozemků v k.ú. Sadová společnosti IMPERA ŽSD, a.s.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**bere na vědomí** že

- v souvislosti s výstavbou „Obytného souboru Sadová“ vyzvala společnost IMPERA ŽSD, a.s. (IMPERA ŽSD) statutární město Brno (SMB) k uzavření kupní smlouvy na převod pozemků p.č. 157/10, 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová (pozemky) z vlastnictví SMB do vlastnictví této společnosti, a to dle podmínek dohody o narovnání ze dne 20.5.2013 ve znění Dodatku č.1 ze dne 2.2.2016 (dohoda o narovnání) uzavřené mezi SMB na straně jedné a společnostmi původně IMPERA invest, s.r.o. a IMPERA ŽSD, uzavřený investiční fond, a.s., nyní IMPERA premium otevřený podílový fond a IMPERA ŽSD, a.s. na straně druhé,
- v dohodě o narovnání byla obsažena mimo jiné i budoucí kupní smlouva, ve které se výše uvedení účastníci zavázali uzavřít kupní smlouvu na převod části původního pozemku p.č. 157 k.ú. Sadová o výměře cca 5000 m<sup>2</sup> za podmínky, že bude dokončena výstavba mateřské školy v souladu se studií a v dohodnutých termínech a jako dokončená bude zapsána v katastru nemovitostí s tím že prodávaný pozemek bude zastavěn mateřskou školou včetně jejího pozemkového zázemí v rozsahu cca 2100 m<sup>2</sup> a zbývající část pozemku nebude v době prodeje zastavěna, vyjma toho, že by se jednalo o infrastrukturu
- závazek uzavřít budoucí smlouvu je soudně vynutitelný, tzn. že lze podat žalobu, aby druhé straně byla uložena povinnost smlouvu uzavřít; v případě, že porušením povinnosti uzavřít smlouvu vznikla jedné straně smlouvy škoda, může se domáhat její náhrady, ať už využila svého práva v jednoroční lhůtě žalovat na uložení povinnosti uzavřít smlouvu, anebo ne
- **podmínky pro uzavření kupní smlouvy byly řádně a včas splněny a nyní má SMB povinnost uzavřít se společnostmi nebo jednou z nich kupní smlouvu do 4 měsíců od doručení výzvy (tj. do 18.1.2020) a vyzývající společnost IMPERA ŽSD zase povinnost zaplatit kupní cenu ve výši 15.697.908 Kč (3.044 Kč/m<sup>2</sup>) bez DPH + 21 % DPH ve výši 3.296.560,68 Kč, tj. celkem ve výši 18.994.468,68 Kč do 3 měsíců od doručení výzvy (tj. do 18.12.2019)**
- předmětem převodu jsou geometrickým plánem oddělené a nově vzniklé pozemky z původní parcely č. 157 k.ú. Sadová, následně z p.č. 157/10 k.ú. Sadová, a to p.č. 157/24 o výměře 452 m<sup>2</sup> zastavěná stavbou mateřské školy, pozemky p.č. 157/25 a 157/26 o celkové výměře 1778 m<sup>2</sup> tvořící zázemí školy

(zahrada, komunikace a zpevněné plochy) a nezastavěný pozemek p.č. 157/10 o výměře 2927 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová, vše o celkové výměře 5.157 m<sup>2</sup>

- dle dohody o narovnání nebude vybudovaná mateřská škola převedena na SMB a společnosti nebo jedna z nich se zavázali zajistit na své náklady provoz mateřské školy minimálně po dobu patnácti let od vybudování a pro případ porušení tohoto závazku se zavázali zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč, přičemž tato budoucí pohledávka SMB se zajišťuje zřízením zástavního práva k pozemkům p.č. 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová ve prospěch SMB na základě zástavní smlouvy uzavírané spolu s kupní smlouvou a nad rámec původní dohody souhlasila IMPERA ŽSD se zřízením zákazu zcizení a zatížení pozemků p.č. 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová po dobu 15 let trvání závazku provozovat mateřskou školu, tj. že bez předchozího písemného souhlasu SMB tyto pozemky nezčízí ani nezatíží s výjimkou vyčlenění pozemků spolu se stavbou školy dle zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev do nově vytvořené společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. a s výjimkou výpůjčky nebo nájmu těchto pozemků za účelem zajištění provozu předškolního zařízení na základě smlouvy o zákazu zcizení a zatížení uzavírané rovněž s kupní smlouvou

**schvaluje**

- **prodej pozemků:**

- p.č. 157/10 orná půda o výměře 2927 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>  
*na pozemku stojí stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb., LV 857, která není předmětem převodu*
  - p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Sadová, se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do vlastnictví společnosti IMPERA ŽSD, a.s. za dohodnutou kupní cenu ve výši 15.697.908 Kč bez DPH + 21 % DPH ve výši 3.296.560,68 Kč, tj. celkem ve výši 18.994.468,68 Kč vč. DPH

- **zřízení zástavního práva k pozemkům:**

- p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>, *jehož součástí se na základě čl. II. a III. kupní smlouvy stane stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb.*
  - p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Sadová ve prospěch statutárního města Brna

- **zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků:**

- p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>, *jehož součástí se na základě čl. II. a III. kupní smlouvy stane stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb.*
  - p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>
- v k.ú. Sadová, bez předchozího písemného souhlasu statutárního města Brna, s výjimkou vyčlenění těchto nemovitých věcí dle zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev do společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. se závazkem vztahujícím se k provozování předškolního zařízení a s výjimkou výpůjčky nebo nájmu těchto nemovitých věcí za účelem zajištění provozu předškolního zařízení,

a za podmínek kupní smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva a smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, která tvoří přílohu č. .... těchto usnesení.

## Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/052 konané dne 20.11.2019 návrh projednala a doporučila.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.11.2019 v 15:33

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Jiří Kučera**

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

27.11.2019 v 14:17

## **Důvodová zpráva:**

**Rada města Brna na R8/052. schůzi konané dne 22.11.2019** projednala a doporučila schválit prodej pozemků p.č. 157/10, 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová do vlastnictví společnosti IMPERA ŽSD, a.s., dále zřízení zástavního práva k pozemkům p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová ve prospěch SMB a zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová bez předchozího písemného souhlasu SMB, s výjimkou vyčlenění těchto nemovitých věcí dle zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev do společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. se závazkem vztahujícím se k provozování předškolního zařízení a s výjimkou výpůjčky nebo nájmu těchto nemovitých věcí za účelem zajištění provozu předškolního zařízení.

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu prodeje pozemků p.č. 157/10, 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová (pozemky) společnosti IMPERA ŽSD, a.s. (IMPERA ŽSD) a následného zastavení pozemků p.č. 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová ve prospěch SMB v souvislosti se závazkem společnosti zajistit provoz mateřské školy v „Obytném souboru Sadová“ a zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků p.č. 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová bez předchozího písemného souhlasu SMB po dobu trvání tohoto závazku.

Společnost IMPERA ŽSD vyzvala SMB k uzavření kupní smlouvy na převod pozemků v k.ú. Sadová do jejího vlastnictví, a to dle podmínek dohody o narovnání ze dne 20.5.2013 ve znění Dodatku č.1 ze dne 2.2.2016 (dále jen dohoda o narovnání) uzavřené mezi SMB na straně jedné a společnostmi původně IMPERA invest, s.r.o. a IMPERA ŽSD, uzavřený investiční fond, a.s., nyní IMPERA premium otevřený podílový fond a IMPERA ŽSD, a.s. na straně druhé, v souvislosti s výstavbou „Obytného souboru Sadová“ (jedná se o výstavbu bytových a rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury na pozemcích v k.ú. Sadová a Královo Pole a staveb občanské vybavenosti, a to mateřské školy, dvou zastávek MHD a dvou dětských hřišť).

V dohodě o narovnání byla obsažena mimo jiné i budoucí kupní smlouva, ve které se výše uvedení účastníci zavázali uzavřít kupní smlouvu na převod části původního pozemku p.č. 157 k.ú. Sadová o výměře cca 5000 m<sup>2</sup> za podmínky, že bude dokončena výstavba mateřské školy v souladu se studií a v dohodnutých termínech (zahájení, tj. vydání pravomocného stavebního povolení do 1.1.2019 a dokončení, tj. vydání kolaudačního souhlasu do 31.12.2023) a jako dokončená bude zapsána v katastru nemovitostí s tím že prodávaný pozemek bude zastavěn mateřskou školou včetně jejího pozemkového zázemí v rozsahu cca 2100 m<sup>2</sup> a zbývající část pozemku nebude v době prodeje zastavěna vyjma toho, že by se jednalo o umístění infrastruktury.

Tento závazek společností však vznikl pouze za podmínky, že bude do 31.12.2013 uzavřena nájemní smlouva, kterou bude přenechána do nájmu část pozemku potřebná k výstavbě mateřské školy, a která bude uzavřena na straně pronajímatele za statutární město Brno Městskou částí Brno-Královo pole a na straně nájemce se společnostmi nebo kteroukoliv z nich. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 17.12.2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.7.2016.

K tomu se doplňuje, že ohledně výstavby hlavní veřejné dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Sadová byla uzavřena plánovací smlouva dne 11.6.2010 ve znění dodatku č.1 a 2.

### **Podmínky pro uzavření kupní smlouvy byly řádně a včas splněny takto:**

- výstavba mateřské školy byla zahájena dne 20.10.2018 na základě stavebního povolení ze dne 26.9.2018 s právní mocí dne 20.10.2018
- výstavba mateřské školy byla dokončena dne 16.7.2019 na základě kolaudačního souhlasu ze dne 12.7.2019 s právními účinky dne 16.7.2019 vydaného pro užívání stavby obsahující dvoutřídni mateřskou školu Gustava Bromy 189/35 na pozemku p.č. 157/24 k.ú. Sadová, dále zahradu, komunikaci a zpevněné plochy na pozemcích p.č. 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová dle geometrického plánu č. 922-095/2019 ze dne 30.6.2019 (dále jen mateřská škola)
- mateřská škola byla vybudována v souladu se studií „Novostavba dvoutřídni MŠ v lokalitě Sadová, MČ Brno-Královo Pole“ zpracovanou v dubnu 2015
- stavba dokončené mateřské školy byla zapsána v katastru nemovitostí na základě dohody o narovnání s právními účinky zápisu ke dni 9.8.2019 (zápis byl proveden dne 20.8.2019).

Na základě výzvy IMPERA ŽSD má nyní SMB povinnost uzavřít se společnostmi, popř. jednou z nich (jak se mezi sebou dohodnou) kupní smlouvu do 4 měsíců od doručení výzvy (tj. do 18.1.2020) a vyzývající společnost IMPERA ŽSD zase povinnost zaplatit dohodnutou kupní cenu ve výši 15.697.908 Kč (3.044 Kč/m<sup>2</sup>) bez DPH + 21 % DPH ve výši 3.296.560,68 Kč, tj. celkem ve výši 18.994.468,68 Kč do 3 měsíců od doručení výzvy, tj. do 18.12.2019.

**Pokud smlouva nebude v dohodnuté době uzavřena, je závazek uzavřít budoucí smlouvu vynutitelný soudně, tzn. že se lze žalobou podanou u soudu domáhat, aby prohlášení vůle druhého účastníka či účastníků bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Jinak řečeno, může podat žalobu, aby druhé smluvní straně byla uložena povinnost smlouvu skutečně uzavřít. Pokud soud žalobě vyhoví, pak dnem, kdy jeho rozhodnutí nabude právní moci, je smlouva uzavřena. Žaloba však musí být podána ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy měla být budoucí smlouva uzavřena.**

**Navíc podáním či nepodáním žaloby na nahrazení projevu vůle není dotčeno právo na náhradu případné škody. Pokud tedy porušením povinnosti uzavřít budoucí smlouvu vznikla jedné straně smlouvy o budoucí smlouvě škoda, může se domáhat její náhrady, a to ať už využila svého práva v jednorroční lhůtě žalovat na uložení povinnosti uzavřít smlouvu, anebo ne.**

Dle dohody o narovnání se nebude vybudovaná mateřská škola převádět na SMB, přičemž v budoucí kupní smlouvě je obsažen **závazek společností, nebo jedné z nich zajistit provoz mateřské školy** na své náklady minimálně po dobu 15 let ode dne, kdy se stane vlastníkem dotčených pozemků nebude-li dohodnuto jinak, a pro případ porušení tohoto závazku se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč, přičemž tato budoucí pohledávka SMB se zajišťuje zřízením zástavního práva k pozemkům p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová (zastavěným MŠ a tvořícím její zázemí) ve prospěch SMB na základě zástavní smlouvy uzavírané spolu s kupní smlouvou.

**Dle kupní smlouvy se zřizuje závazek zajistit provoz mateřské školy po dobu 15 let ode dne zahájení provozu mateřské školy, tj. počínaje začátkem školního roku 2019/2020, tj. od 1.9.2019.**

Nad rámec původní dohody o narovnání a budoucí kupní smlouvy IMPERA ŽSD souhlasila se zřízením zákazu zcizení a zatížení pozemků p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová, tzn. že bez předchozího písemného souhlasu SMB nemůže tyto pozemky zcizit ani zatížit, a to po dobu trvání závazku zajistit provoz mateřské školy, s výjimkou vyčlenění těchto pozemků dle zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev do společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. se závazkem vztahujícím se k provozování předškolního zařízení a s výjimkou výpůjčky nebo nájmu těchto pozemků za účelem zajištění provozu předškolního zařízení.

#### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno nabylo původní pozemek p.č. 157 k.ú. Sadová (dnes pozemky p.č. 157/10, 157/24, 157/25, 157/26 k.ú. Sadová) do svého vlastnictví dle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. a směnné smlouvy ze dne 17.12.2013 a jsou zapsané na LV č. 10001 pro k.ú. Sadová.

Omezení vlastnického práva – zřízení věcného břemene zřizování a vedení horkovodní přípojky ve prospěch Tepláren Brno, a.s. na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 19.8.2019.

IMPERA ŽSD, a.s. se stala vlastníkem stavby mateřské školy v části obce Sadová, budovy č.p. 189, občanské vybavení, stojící na p.č. 157/24 k.ú. Sadová a zapsané na LV č. 857, na základě dohody o narovnání ze dne 20.5.2013 s právními účinky zápisu ke dni 9.8.2019.

V mezidobí se změnily subjekty na straně kupujících, právním nástupcem původního účastníka dohody IMPERA invest, s.r.o. se stal IMPERA premium otevřený podílový fond a společnost IMPERA ŽSD, uzavřený investiční fond, a.s. si změnila firmu na IMPERA ŽSD, a.s., která nyní vyzývá SMB k uzavření kupní smlouvy.

#### **Popis nemovitých věcí:**

**Současné pozemky p.č. 157/10, 157/24, 157/25, 157/26 k.ú. Sadová** vznikly dle GP z roku 2019 potvrzeného KÚ dne 7.3.2019 oddělením z pozemku p.č. 157/10 o výměře 5157 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová. Tento pozemek vznikl oddělením z pozemku p.č. 157/10 o výměře 8661 m<sup>2</sup> dle GP z roku 2017, jenž zase vznikl oddělením z původního pozemku p.č. 157 o výměře 1 ha 4556 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová dle GP z roku 2013, jehož část o výměře cca 5000 m<sup>2</sup> byla předmětem budoucí kupní smlouvy dle dohody o narovnání.

Předmětem převodu jsou pozemky:

- p.č. 157/24 o výměře 452 m<sup>2</sup> zastavěný stavbou mateřské školy ve vlastnictví IMPERA ŽSD
- p.č. 157/25 a 157/26 o celkové výměře 1778 m<sup>2</sup> tvořící zázemí školy (zahrada, komunikace a zpevněné plochy sloužící k parkování)
- nezastavěný pozemek p.č. 157/10 o výměře 2927 m<sup>2</sup>,  
vše v k.ú. Sadová o celkové výměře 5.157 m<sup>2</sup>.

Dle ÚPmB jsou pozemky situovány ve stavební návrhové ploše bydlení, s funkčním typem čistého bydlení BC a s indexem podlahové plochy 0,4.

Pozemky jsou svěřeny do správy Městské části Brno-Královo Pole.

Předmětem zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení jsou pozemky:

- p.č. 157/24 o výměře 452 m<sup>2</sup> zastavěný stavbou mateřské školy ve vlastnictví IMPERA ŽSD, která se v případě schválení prodeje pozemku v orgánech města stane jeho součástí
- p.č. 157/25 a 157/26 o celkové výměře 1778 m<sup>2</sup> tvořící zázemí školy (zahrada, komunikace a zpevněné plochy sloužící k parkování) vše v k.ú. Sadová o celkové výměře 2.230 m<sup>2</sup>.

#### Ocenění:

V souladu s čl. IV., odst. 2 budoucí kupní smlouvy dohody o narovnání byla dohodnuta kupní cena ve výši 2.880 Kč/m<sup>2</sup> pro případ uzavření kupní smlouvy do 31.12.2015, což se nestalo. Pro případ, kdy dojde k uzavření kupní smlouvy po 1.1.2016 se pak kupní cena zvyšuje úměrně indexu růstu spotřebitelských cen (inflaci) stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem počínaje rokem 2015 a konče kalendářním rokem předcházejícím kalendářnímu roku, ve kterém bude uzavřena kupní smlouva, přičemž inflace pro stanovení zvýšení kupní ceny bude za jednotlivé roky sčítána a kupní cena byla takto stanovena bez DPH, které bude hrazeno v souladu s platnými právními předpisy.

S ohledem na tato ujednání byl pak návrh kupní ceny stanoven takto:

Cena pro rok	2015	2016	2017	2018	2019
Míra inflace	-	0,3 %	0,7 %	2,5 %	2,1 %
Cena po inflaci	2880	2 889 Kč	2 909 Kč	2 982 Kč	3 044 Kč

**Návrh jednotkové kupní ceny .....3.044 Kč/m<sup>2</sup>**

**Kupní cena celkem ..... 15.697.908 Kč bez DPH + DPH 21%, tj. 3.296.560,68 Kč, kupní cena včetně DPH 18.994.468,68 Kč.**

Splatnost do 18.12.2019, před podpisem kupní smlouvy.

IMPERA ŽSD s kupní cenou souhlasí.

#### Závěr:

Vzhledem k tomu, že byly splněny podmínky stanovené pro uzavření kupní smlouvy na převod dotčených pozemků v k.ú. Sadová a statutární město Brno je tak smluvně vázáno k uzavření této kupní smlouvy v dohodnuté lhůtě, jinak je závazek uzavřít smlouvu soudně vynutitelný, je nyní orgánům města Brna **n a v r h o v á n o** schválit prodej pozemků statutárního města Brna p.č. 257/10, 157/24, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová do vlastnictví společnosti IMPERA ŽSD a.s. za kupní cenu ve výši 18.994.468,68 Kč včetně DPH, dále zřízení zástavního práva k pozemkům p.č. 157/24 se stavbou, 157/25, 157/26 v k.ú. Sadová ve prospěch statutárního města Brna a zákazu zcizení a zatížení těchto pozemků bez předchozího písemného souhlasu SMB s výjimkou jejich včlenění do společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. se závazkem vztahujícím se k provozování předškolního zařízení a s výjimkou výpůjčky nebo nájmu těchto nemovitých věcí za účelem zajištění provozu předškolního zařízení.

#### Projednáni v orgánech města:

- **Komise majetková RMB na R8/KM/20. zasedání konaném dne 10.10.2019** návrh usnesení projednala a doporučila souhlasit se záměrem prodeje pozemků a se zřízením zástavního práva. Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

**Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevřkla	Ing. Pospíšil	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

- **Rada města Brna na R8/047. schůzi konané dne 30.10.2019** návrh usnesení projednala a souhlasila se záměrem prodeje pozemků a se zřízením zástavního práva.

JUDr. Vaňková.	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Ing. Kratochvíl	Ing. Grund	RNDr. Chvátal Ph.D	Mgr. Suchý	Robert Čuma	Ing. Fišer
pro.	pro	pro	pro	pro	zdr.	pro	pro	----	pro	pro

- **Záměr prodeje** nemovitých věcí je zveřejňován zákonem stanoveným způsobem od 1.11.2019 do 18.11.2019.

- **Komise majetková RMB na R8/KM/22. zasedání konaném dne 14.11.2019** návrh usnesení projednala a doporučila. Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel/11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trilo	p. Šafařík	Mgr. Nevřkla	Ing. Pospíšil	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro	omluven	omluven	omluven

- **Rada města Brna na schůzi č. R8/052 konané dne 20.11.2019** návrh projednala a doporučila. **Schváleno jednomyslně 10 členy.**

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

#### Stanoviska dotčených orgánů:

##### **Městská část Brno-Královo Pole:**

Zastupitelstvu MČ Brno-Královo Pole bude návrh předložen k projednání 4.12.2019.

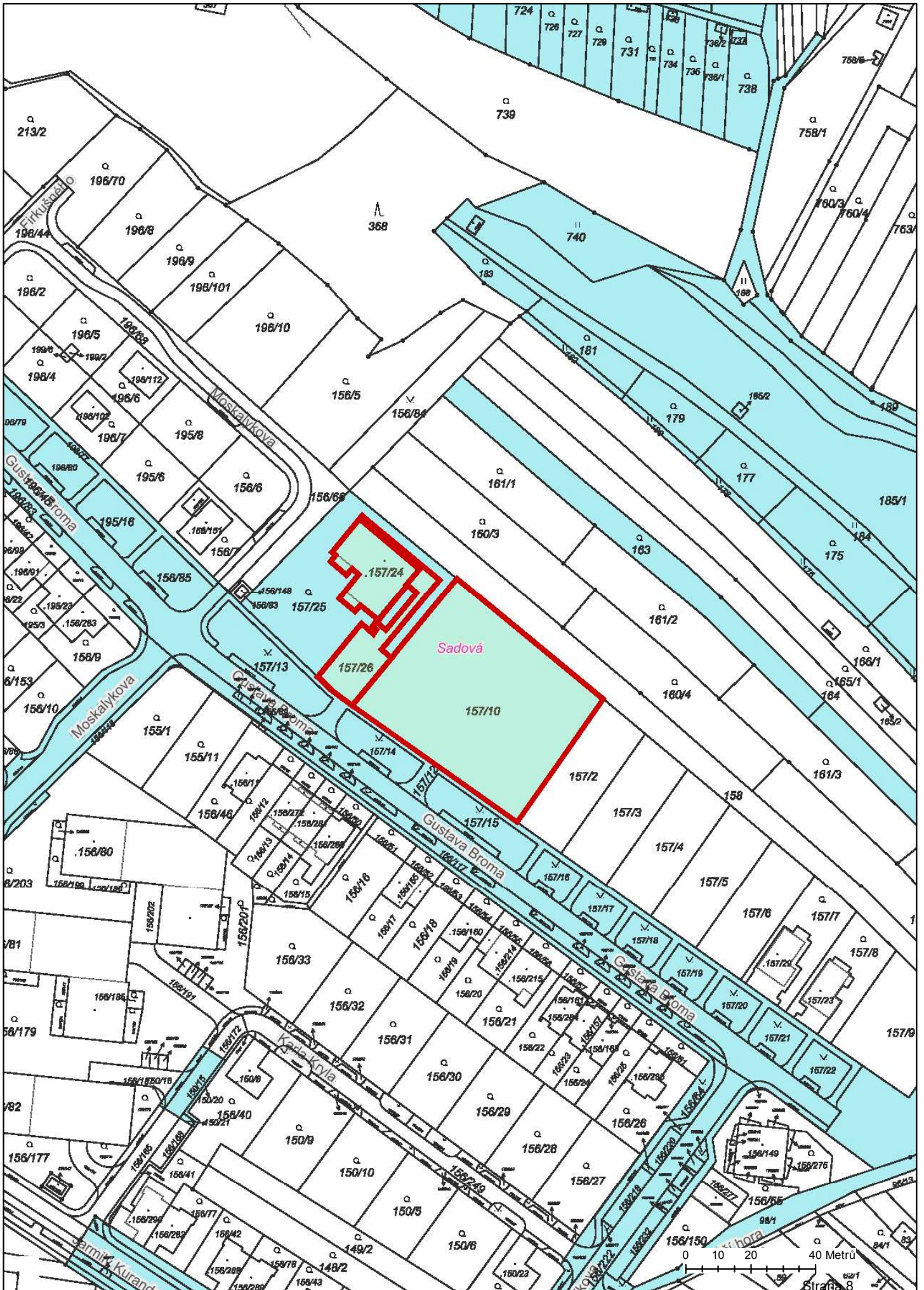
Ve věci plnění závazků z nájemní smlouvy a dohody o provozování mateřské školy ze dne 17.12.2013 ve znění Dodatku č.1 ze dne 25.6.2016 uzavřené se společností IMPERA premium otevřený podílový fond a IMPERA ŽSD, a.s. sděluje, že jsou všechny závazky a povinnosti řádně a včas plněny.

**Odbor investiční MMB** – k plnění závazků dle plánovací smlouvy ze dne 11.6.2010 ve znění dodatku č.1 a č. 2 a dohody o narovnání ze dne 20.5.2013 ve znění dodatku č.1 sděluje, že stavby dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti budované v rámci výstavby obytného souboru v lokalitě Sadová byly zahájeny, dokončují se a převádí do vlastnictví města postupně v souladu se sjednanými termíny.

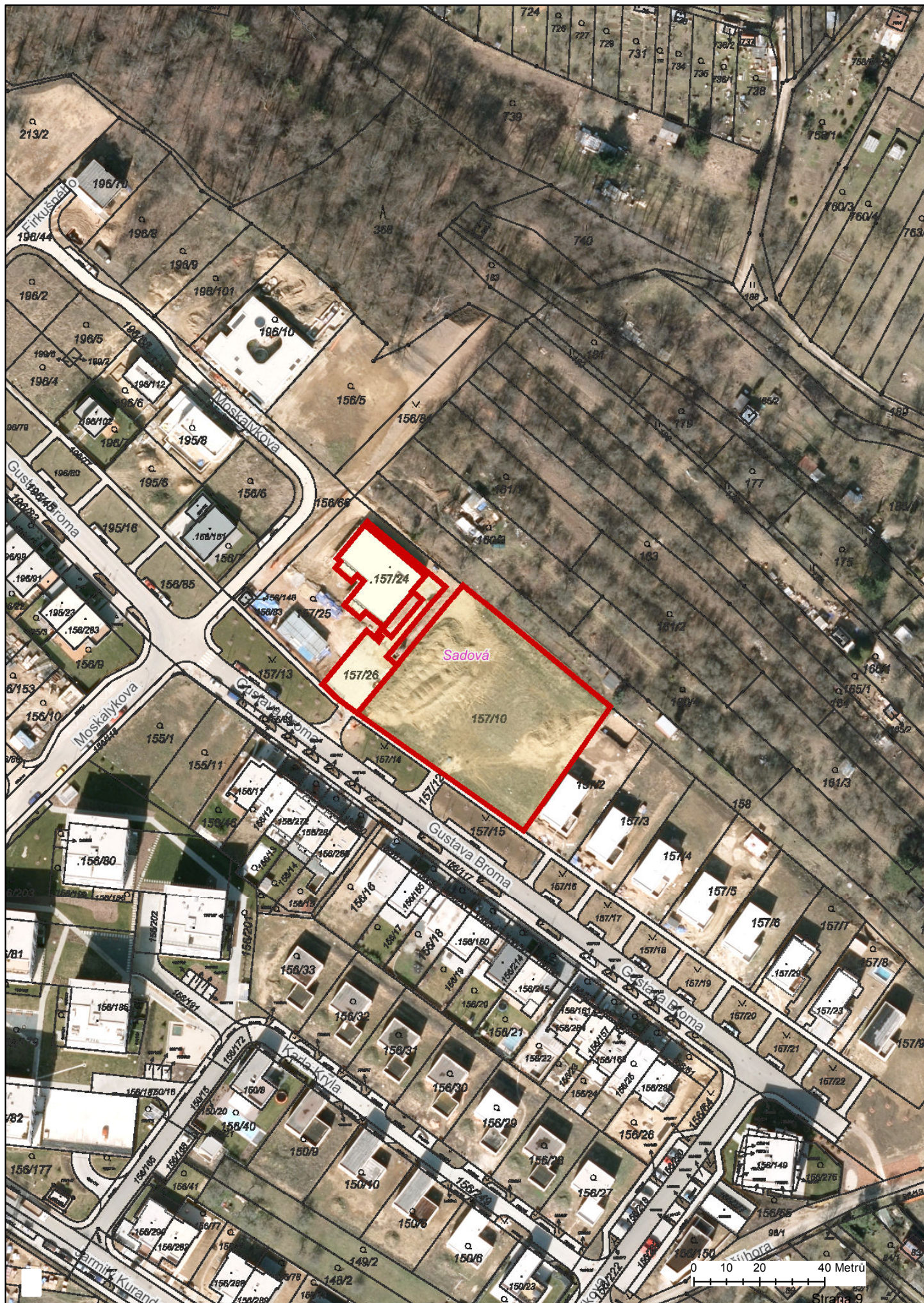
Mateřská škola v lokalitě Sadová, na adrese Gustava Broma 35 byla vybudována a dokončena v souladu s podmínkami stanovenými v dohodě o narovnání ze dne 20.5.2013 ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.2.2016, tzn.:

- MŠ byla vybudována ve sjednaných termínech
- MŠ byla zapsána do KN
- MŠ byla vybudována jako dvoutřídní pro 50 dětí
- MŠ byla vybudována v souladu se studií „Novostavba dvoutřídní MŠ v lokalitě Sadová, MČ Brno-Královo Pole“ zpracovanou Ing. arch. Michaelovou Jandovou v dubnu 2015.

p.č. 157/10, 157/24, 157/25, 157/26 k.ú. Sadová









Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
111422222/0800  
VS: .....

(dále jako prodávající a zástavní věřitel na straně jedné)

a

IMPERA ŽSD, a.s.  
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno  
IČO: 28298195  
DIČ: CZ28298195  
jednatel: [REDACTED]

společnost je zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5661  
[REDACTED]

(dále jako kupující a zástavce na straně druhé)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU,  
SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA a SMLOUVU O ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

Čl. I.  
Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva navazuje na Dohodu o narovnání č. 6313111695 ze dne 20.5.2013 uzavřenou mezi prodávajícím jako účastníkem č.1, společností IMPERA invest, s.r.o. jako účastníkem č.2 a společností IMPERA ŽSD, uzavřený investiční fond, a.s. jako účastníkem č.3 ve znění Dodatku č.1 k dohodě o narovnání č. 6313111695/1 ze dne 2.2.2016 uzavřeného mezi prodávajícím jako účastníkem č.1, společností IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jako účastníkem č.2 a společností IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jako účastníkem č.3 (dále jen dohoda o narovnání) za těchto podmínek:
  - a) Dle čl. II., odst. 1. písm. a) a dle čl. III. odst. 1. a 2. dohody o narovnání se účastníci č.2 a č.3 zavázali **vybudovat výlučně na své náklady stavbu mateřské školy** na části původního pozemku p.č. 157 k.ú. Sadová ve vlastnictví prodávajícího s kapacitou minimálně jako dvoutřídní pro 50 dětí se zastavěnou plochou a pozemkovým zázemím celkem o výměře minimálně 2100 m<sup>2</sup>. Účastníci č.2 a č.3 byli povinni vybudovat stavbu mateřské školy v souladu se studií „Novostavba dvoutřídní MŠ v lokalitě Sadová, MČ Brno-Královo Pole“ zpracovanou projektantkou Ing. arch. Michaelou Jandovou v dubnu 2015. Její výstavbu se zavázali zahájit do 1.1.2019 a dokončit do 31.12.2023, přičemž zahájením výstavby se rozumí vydání pravomocného stavebního povolení nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy pro její výstavbu a zahájení stavebních prací a dokončením její výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu, kterým

bude povolené její užívání. Tento závazek účastníků č.2 a č.3 vznikl pouze za podmínky, že bude do 31.12.2013 uzavřena nájemní smlouva, kterou bude přenechána do nájmu část pozemku potřebná k výstavbě mateřské školy za účelem jejího vybudování, a která bude uzavřena na straně pronajímatele prodávajícím z úrovně Městské části Brno-Královo pole a na straně nájemce účastníky č.2 a č.3 nebo kterýmkoliv z nich. Pokud by nájemní smlouva nebyla uzavřena, nebyli účastníci č.2 a č.3 oprávněni mateřskou školu budovat.

- b) Dle čl. III. odst. 3. dohody o narovnání nebude-li dohodnuto jinak, vybudovaná mateřská škola nebude převedena na prodávajícího a účastníci č.2 a č.3 se zavázali zajistit, nebo jeden z nich, na své náklady provoz vybudované mateřské školy v souladu s tímto jejím určením minimálně po dobu patnácti let od jejího vybudování a pro případ porušení tohoto závazku byla sjednána povinnost účastníků č.2 a č.3 zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,-Kč, přičemž k zajištění případné budoucí pohledávky prodávajícího na její zaplacení se účastníci dohody zavázali v dalším článku IV. dohody o narovnání zřídit k převáděnému pozemku zástavní právo ve prospěch prodávajícího na základě zástavní smlouvy, která bude uzavírána spolu s kupní smlouvou.
- c) Dle čl. IV. dohody o narovnání se účastníci zavázali za podmínky, že bude výstavba mateřské školy dokončena a jako dokončena bude mateřská škola zapsána v katastru nemovitostí, **uzavřít kupní smlouvu**, kterou prodávající prodá účastníkům č.2 a č.3 nebo kterémukoliv z nich část pozemku p.č. 157 v k.ú. Sadová, na kterém bude mateřská škola vybudována, v rozsahu vyznačeném graficky v mapě, která tvoří přílohu č.3 dohody o narovnání s předpokládanou výměrou části pozemku cca 5000 m<sup>2</sup>. Prodáváný pozemek bude zastavěn stavbou mateřské školy včetně jejího pozemkového zázemí v rozsahu cca 2100 m<sup>2</sup>, zbývající část pozemku nebude v době prodeje zastavěna, s výjimkou toho, že by se jednalo o umístění infrastruktury. Za účelem uzavření kupní smlouvy bude vypracován geometrický plán. Tento závazek účastníků k uzavření kupní smlouvy trvá do 1.7.2024. Kupní smlouva má být uzavřena na výzvu kteréhokoliv z účastníků do čtyř měsíců od jejího doručení a kupní cena ve výši 2.880,-Kč za m<sup>2</sup> prodávané parcely zvýšená úměrně indexu růstu spotřebitelských cen /inflaci/ stanovených Českým statistickým úřadem spolu s DPH je splatná do tří měsíců od doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy a nebude-li ve lhůtě zaplacena, závazek prodávajícího k uzavření kupní smlouvy zaniká. Účastník č.2 a č.3 nebo kterýkoliv z nich se v kupní smlouvě zaváže zajistit provoz mateřské školy vybudované na převáděném pozemku na své náklady minimálně po dobu patnácti let ode dne, kdy se stane vlastníkem pozemku, nebude-li dohodnuto jinak. Pro případ porušení tohoto závazku se účastník č.2 a č.3 nebo kterýkoliv z nich zaváže zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč, která bude zajištěna zástavním právem k převáděnému pozemku s tím, že smlouva o zřízení zástavního práva bude uzavírána spolu s kupní smlouvou.
- d) dne 17.12.2013 byla uzavřena Nájemní smlouva a dohoda o provozování mateřské školy č. 323/2013 mezi prodávajícím, Městskou částí Brno-Královo pole jako pronajímatelem, společností IMPERA invest, s.r.o. a společností IMPERA ŽSD, investiční fond, a.s. jako nájemci, ve znění Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě a dohodě o provozování mateřské školy č. 323/2013 ze dne 25.7.2016 uzavřené mezi prodávajícím, Městskou částí Brno-Královo pole jako pronajímatelem, společností IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. a společností IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jako nájemci (dále jen nájemní smlouva), na základě které pronajímatel přenechává nájemcům do nájmu část pozemku p.č. 157/10 k.ú. Sadová v rozsahu vyznačeném graficky v nákresu studie, která tvoří přílohu nájemní smlouvy o výměře cca 2100 m<sup>2</sup> za účelem vybudování a provozování mateřské školy, po dohodnutou dobu 51 let počínaje dnem uplynutí lhůty 23 měsíců od vydání prvního stavebního povolení pro výstavbu rodinných domů či bytových domů v k.ú. Sadová v rámci stavby „Obytný soubor Sadová“, nejpozději od 1.1.2019 s tím, že nájem pozemku zanikne v případě převodu vlastnického práva k části pronajatého pozemku p.č. 157/10 k.ú. Sadová na nájemce či některého z nich na základě kupní smlouvy mezi prodávajícím a nájemci jako kupujícími, či některým z nich, ke dni vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Kupující výslovně prohlašuje, že:

- a) na základě rozhodnutí valné hromady společnosti IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (účastníka č.3 dohody o narovnání) konané dne 29.6.2018 došlo ke

změně firmy společnosti nově na IMPERA ŽSD, a.s., dle notářského zápisu NZ 761/2018, N 621/2018 sepsaného dne 29.6.2018 s tím, že zápis v obchodním rejstříku byl proveden 11.7.2018

- b) výstavba mateřské školy byla zahájena dne 20.10.2018 na základě stavebního povolení č.j. 8639/18/2300/741/To-4 ze dne 26.9.2018 s právní mocí dne 20.10.2018 vydaného Úřadem městské části Brno-Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení
  - c) výstavba mateřské školy byla dokončena dne 16.7.2019 na základě kolaudačního souhlasu č.j. 9582/19/2300/827/To-2 ze dne 12.7.2019 s právními účinky dne 16.7.2019 vydaného Úřadem městské části města Brna Brno-Královo Pole, Odborem územního a stavebního řízení pro užívání stavby obsahující dvoutřídní Mateřskou školu Gustava Broma 189/35 na pozemku p.č. 157/24 k.ú. Sadová, dále zahradu, komunikaci a zpevněné plochy na pozemcích p.č. 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová dle geometrického plánu č. 922-095/2019 ze dne 30.6.2019 (dále jen mateřská škola)
  - d) mateřská škola byla vybudována v souladu se studií „Novostavba dvoutřídní MŠ v lokalitě Sadová, MČ Brno-Královo Pole“ zpracovanou projektantkou Ing. arch. Michaelou Jandovou v dubnu 2015
  - e) stavba dokončené mateřské školy byla zapsána v katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 9.8.2019 (zápis byl proveden dne 20.8.2019) na základě dohody o narovnání ze dne 20.5.2013
  - f) geometrickým plánem pro rozdělení pozemků č. 572-172/2013 ze dne 22.11.2013 nově vznikl oddělením z původního pozemku p.č. 157 orná půda o výměře 1 ha 4556 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová mimo jiné pozemek p.č. 157/10 o výměře 8661 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová; dále geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemků č. 792-160/2017 ze dne 23.10.2017 nově vznikl oddělením z pozemku p.č. 157/10 orná půda o výměře 8661 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová mimo jiné pozemek p.č. 157/10 orná půda o výměře 5157 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová a nakonec geometrickým plánem pro rozdělení pozemku, vyznačení obvodu budovy č. 922-095/2019 ze dne 30.6.2019 nově vznikly oddělením z pozemku p.č. 157/10 orná půda o výměře 5157 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová pozemky p.č. 157/10, 157/24, 157/25 a 157/26, o celkové výměře 5157 m<sup>2</sup> v k.ú. Sadová, jež jsou předmětem převodu dle této kupní smlouvy
  - g) pozemek p.č. 157/24 o výměře 452 m<sup>2</sup> k.ú. Sadová je zastavěn stavbou mateřské školy č.p. 189, občanského vybavení k.ú. Sadová, zapsané na LV č. 857; na pozemcích p.č. 157/25 a p.č. 157/26 o celkové výměře 1778 m<sup>2</sup> se nachází zahrada, komunikace a zpevněná plocha, které tvoří tzv. pozemkové zázemí dle dohody o narovnání a pozemek p.č. 157/10 o výměře 2927 m<sup>2</sup> je nezastavěn; byly tedy naplněny podmínky dle článku IV., odst. 1 dohody o narovnání, podle níž předpokládána výměra části pozemku, která bude převáděna činí cca 5000 m<sup>2</sup>, nyní skutečná výměra převáděných pozemků dle GP činí 5157 m<sup>2</sup>.
3. Kupující vyzval prodávajícího k uzavření kupní smlouvy na převod vlastnického práva k pozemkům p.č. 157/10, 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová s ohledem na to, že splnil podmínky sjednané v čl. IV. dohody o narovnání, když výstavba mateřské školy byla řádně a včas dokončena a stavba mateřské školy byla řádně a včas zapsána v katastru nemovitostí.
  4. Kupující dále výslovně prohlašuje, že splnil i všechny další podmínky či závazky vyplývající z dohody o narovnání a nájemní smlouvy ke dni uzavření této kupní smlouvy, vyjma závazku zajistit provoz mateřské školy, který je upraven v čl. V. této kupní smlouvy jako závazek trvající po dobu 15 let ode dne kdy se kupující stane vlastníkem pozemku, nebude-li dohodnuto jinak.
  5. Smluvní strany berou na vědomí, že jakmile se stane kupující vlastníkem pozemků p.č. 157/10, 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová, zaniká nájem sjednaný v nájemní smlouvě týkající se části původního pozemku p.č. 157/10 v k.ú. Sadová odpovídající převáděným pozemkům p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová.

Čl. II.  
Předmět převodu

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:

- p.č. 157/10 orná půda o výměře 2927 m<sup>2</sup>
- p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>  
*na pozemku stojí stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb., LV 857, která není předmětem převodu dle této smlouvy*
- p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
- p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>

v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001, k.ú. Sadová, obec Brno.

Čl. III.  
Předmět kupní smlouvy, kupní cena a další ujednání

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí za dohodnutou kupní cenu 15.697.908,-Kč (slovy: patnáct milionů šest set devadesát sedm tisíc devět set osm korun českých) bez DPH + DPH 21% ve výši 3.296.560,68 Kč (slovy: tři miliony dvě stě devadesát šest tisíc pět set šedesát korun českých a šedesát osm haléřů, tj. celkem 18.994.468,68 Kč (slovy: osmnáct milionů devět set devadesát čtyři tisíc čtyři sta šedesát osm tisíc korun českých a šedesát osm haléřů) včetně DPH na kupujícího pozemky blíže specifikované v čl. II. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi (dále jen předmět koupě) a zavazuje se, že předmět koupě kupujícímu předá a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo a kupující tento předmět koupě za takto dohodnutou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví a zavazuje se, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu nejpozději do 18.12.2019.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že kupující zaplatil prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši 18.994.468,68 Kč včetně 21 % DPH před podpisem této kupní smlouvy, a to v plné výši na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystavil prodávající zálohovou fakturu - daňový doklad k přijaté platbě.
4. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy dochází k předání a převzetí předmětu koupě a že protokolární předání a převzetí nebude realizováno. Den předání nemovitých věcí je dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.
5. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny jsou veškerá práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s převodem předmětu koupě dle této smlouvy z prodávajícího na kupujícího a úhradou kupní ceny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

Čl. IV.  
Prohlášení smluvních stran

1. Kupující prohlašuje, že je seznámen s právním i faktickým stavem předmětu koupě, a to i s ohledem na to, že je užíval jako nájemce, prováděl na nich výstavbu mateřské školy, proto s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá předmět koupě do svého výlučného vlastnictví.
2. Smluvní strany prohlašují, že na pozemku p.č. 157/24 k.ú. Sadová stojí stavba č.p. 189 občanského vybavení, zapsaná na LV č. 857, která je ve vlastnictví kupujícího. Tato stavba stojící na pozemku p.č. 157/24 k.ú. Sadová slouží k provozu mateřské školy, pozemek p.č. 157/25 k.ú. Sadová slouží k provozu mateřské školy jako zahrada a pozemek p.č. 157/26 k.ú. Sadová slouží jako příjezdová plocha k mateřské škole a parkoviště.
3. Pozemky uvedené v předchozím odst. 2 tohoto článku smlouvy se tedy převádí na kupujícího za účelem provozování mateřské školy v souladu s tímto jejím určením a v souladu s podmínkami dohody o narovnání, nájemní smlouvy a této kupní smlouvy.

4. Kupující bere na vědomí, že na pozemcích p.č. 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení horkovodní přípojky ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a.s. dle smlouvy o zřízení věcného břemene č. 5619063508 (K/19/439) ze dne 19.8.2019 s právními účinky zápisu ke dni 4.9.2019 uzavřené mezi touto společností a statutárním městem Brnem v rozsahu vymezeném geometrickým plánem pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 912-044/2017 ze dne 15.4.2019. V souladu s čl. III., odst. 3.4. předmětné smlouvy o zřízení věcného břemene toto věcné břemeno přechází s vlastnictvím služebných pozemků na nabyvatele těchto pozemků.
5. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není zatížen dluhy, zástavním právem, dalším věcným břemenem či dalšími jinými právy, jež se zapisují do katastru nemovitostí, není ohledně něho veden výkon rozhodnutí či exekuce a zavazuje se tento stav zachovat až do převodu vlastnického práva na kupujícího na základě této smlouvy.
6. Kupující prohlašuje, že má zajištěny dostatečné finanční zdroje pro plnění svých povinností a závazků podle této smlouvy, a že není v úpadku a není vůči němu veden výkon rozhodnutí či exekuce.

#### Čl. V. Závazek kupujícího

1. Smluvní strany se dohodly a kupující se zavazuje provozovat či zajistit na své náklady provoz Mateřské školy Gustava Broma 189/35 vybudované na pozemku p.č. 157/24 k.ú. Sadová spolu s jejím zázemím tvořeným zahradou, komunikací a zpevněnou plochou na pozemcích p.č. 157/25 a 157/26 k.ú. Sadová (dále jen mateřská škola) v souladu s jejím určením a ve smyslu zákona č. 561/2004 Sb. v platném znění, vyhlášky 14/2005 Sb. v platném znění, zákona č. 247/2014 Sb. v platném znění a souvisejících právních předpisů, jako dvoutřídní mateřskou školu s celodenním provozem, se zajištěním celodenního stravování, a to po dobu patnácti let ode dne zahájení provozu mateřské školy, tj. počínaje začátkem školního roku 2019/2020, tj. od 1.9.2019.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud kupující poruší svůj závazek provozovat či zajistit provoz mateřské školy po celou dohodnutou dobu, blíže specifikovaný v předchozím odst. 1. tohoto článku smlouvy, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná na výzvu prodávajícího do deseti dnů od jejího doručení kupujícímu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody v plném rozsahu způsobené porušením závazku kupujícího zajištěného smluvní pokutou. Povinnost k zaplacení smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy vzniká bez ohledu na to, zda smluvní strana, která je povinna smluvní pokutu zaplatit, porušení závazku zavinila, či nikoliv.
3. K zajištění závazku kupujícího zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000,-Kč dle odst. 2. tohoto článku smlouvy se sjednává zástavní právo k pozemkům p.č. 157/24, 157/25 a 157/26 v k.ú. Sadová ve prospěch prodávajícího s tím, že smlouva o zřízení zástavního práva je součástí této kupní smlouvy.

#### Čl. VI. Smlouva o zřízení zástavního práva

1. K zajištění budoucí peněžité pohledávky prodávajícího vůči kupujícímu na zaplacení smluvní pokuty uvedené v čl. V., odst. 2. této smlouvy do výše 1.000.000,-Kč, kupující jako zástavce zastavuje pozemky:
  - p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>, *jehož součástí se na základě čl. II. a III. kupní smlouvy stane stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb.*
  - p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>vše k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město a zřizuje k těmto pozemkům zástavní právo ve prospěch prodávajícího jako zástavního věřitele, který zástavní právo dle této smlouvy přijímá. Zástavní právo se zřizuje na dobu neurčitou.

2. Nesplní-li kupující řádně a včas svou povinnost k zaplacení smluvní pokuty, k jejíž zajištění je zástavní právo dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy sjednáno, je prodávající jako zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy. Zástavní věřitel je oprávněn podle své úvahy a na náklady zástavce zástavu prodat ve veřejné dražbě či jiným způsobem stanoveným pro prodej zástavy příslušnými právními předpisy.
3. Zástavce se zavazuje:
  - starat se o zástavu s péčí řádného hospodáře a zdržet se všeho, co by bylo způsobitelné ohrozit nebo poškodit práva zástavního věřitele k zástavě nebo snížit hodnotu zástavy na újmu zástavního věřitele
  - po dobu trvání zástavního práva nést veškeré náklady spojené s vlastnictvím zástavy
  - strpět výkon zástavního práva ze strany zástavního věřitele a poskytnout zástavnímu věřiteli, popřípadě třetí osobě pověřené výkonem zástavního práva, veškerou potřebnou součinnost a spolupráci.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo zanikne způsoby uvedenými v ust. § 1376 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění (dále občanský zákoník), zejména zánikem zajištěného dluhu, dále složením ceny zástavy zástavnímu věřiteli nebo zánikem zástavy, v těchto případech dle ust. §1377 občanského zákoníku však pohledávka zástavního věřitele trvá.
5. Zástavní věřitel se zavazuje vydat po zániku zástavního práva podle této zástavní smlouvy k zastaveným pozemkům písemné potvrzení s ověřeným podpisem oprávněné osoby jednat za zástavního věřitele o tom, že zástavní právo zaniklo, a to nejpozději 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.

#### Čl. VII.

##### Zákaz zcizení a zatížení pozemků

1. Smluvní strany se tímto v souladu s ust. § 1761 občanského zákoníku dohodly v rozsahu odst. 2. tohoto článku smlouvy na zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků:
  - p.č. 157/24 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 452 m<sup>2</sup>, *jehož součástí se na základě čl. II. a III. kupní smlouvy stane stavba: Sadová, č.p. 189, obč. vyb.*
  - p.č. 157/25 zahrada o výměře 1340 m<sup>2</sup>
  - p.č. 157/26 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 438 m<sup>2</sup>v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, jako práva věcného.
2. Kupující se zavazuje, že pozemky uvedené v předchozím odst. 1. tohoto článku smlouvy bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího žádným způsobem nezčízí (zejména jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, převodem či přechodem vlastnického práva v rámci přeměny obchodní společnosti dle zvláštních právních předpisů a jiné), s výjimkou vyčlenění nemovitých věcí uvedených v čl. VII. odst. 1 této smlouvy (pozemky včetně stavby č.p. 189 na pozemku p.č. 157/24 v k.ú. Sadová) dle zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev do společnosti IMPERA MŠ Sadová, s.r.o. se závazkem vztahujícím se k provozování předškolního zařízení dle této smlouvy. Kupující se dále zavazuje, že pozemky nezatíží (zejména jiným zástavním právem, právem věcného břemene, předkupním právem, právem stavby a jiné) ani neumožní zatížit jiným právem třetí osoby, ani ji nepřenechá třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu, s výjimkou výpůjčky nebo nájmu za účelem zajištění provozu předškolního zařízení v souladu s čl. V. odst. 1 této smlouvy, ani je nevyčlení do svěřeneckého fondu, ani ji neposkytne jako jistotu ve prospěch třetí osoby. Proávající tyto závazky kupujícího přijímá.
3. Zákaz zcizení a zatížení pozemků dle tohoto článku smlouvy se zřizuje jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí. Kupující souhlasí se zřízením zákazu zcizení a zatížení pozemků dle tohoto článku smlouvy jako věcného práva.



4. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku zápisu zákazu zcizení a zatížení dle tohoto článku smlouvy jako práva věcného do příslušného katastru nemovitostí, má zákaz zcizení a zatížení sjednaný v tomto článku obligační účinky.
5. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků dle tohoto článku smlouvy po dobu trvání závazku kupujícího uvedeného v čl. V. této smlouvy, tj. po dobu patnácti let ode dne zahájení provozu mateřské školy, tj. počínaje začátkem školního roku 2019/2020, tj. od 1.9.2019.

#### Čl. VIII. Další ujednání

1. Kupující nabývá vlastnické právo k předmětu koupě, zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení pozemků vzniká, vkladem práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-město.
2. Návrh na povolení vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-město, podá prodávající.
3. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se správním poplatkem k návrhu na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.
5. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplácena dle platných právních předpisů. Dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující.
6. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, zřízení zástavního práva nebo zřízení zákazu zcizení a zatížení, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.
7. Pokud bude návrh na povolení vkladu vlastnického práva nebo povolení vkladu zástavního práva nebo povolení vkladu zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí podaného dle této smlouvy katastrálním úřadem zamítnut, tato smlouva zaniká s účinky ex tunc a smluvní strany jsou povinny do tří měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do šesti měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uzavřít novou smlouvu za obdobných podmínek s tím, že odstraní nedostatky, které vedly k zamítnutí vkladového řízení.

#### Čl. IX. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, dvě vyhotovení pro prodávajícího a dvě vyhotovení pro kupujícího.
3. Kupující bere na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že se na ně vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna.

Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

5. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému ve smlouvě. Totéž platí i v případě mezer smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání smlouvy.
6. V ostatním se tato smlouva a práva a povinnosti z ní vzniklé řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
7. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, omylu prosté a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

#### Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Záměr obce prodat předmět koupě byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Prodej předmětu koupě a tato smlouva byly schváleny na Z8/... zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne ....

V Brně dne:

V Brně dne:

-----  
za statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

-----  
za spol. IMPERA ŽSD, a.s.  
[redacted]  
předseda představenstva

-----  
za spol. IMPERA ŽSD, a.s.  
[redacted]  
člen představenstva