

Z9/15. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.3.2024

116. Návrh Dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ a návrh Dohody o zrušení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem

Anotace

Předmětem dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ je úprava termínu pro uhrazení doplatku investičního příspěvku a zrušení povinnosti stavebníka (společnosti Líšeň Develop, s.r.o.) jistit poskytnutí investičního příspěvku a smluvních pokut zástavou k nemovitým věcem. Návrh Dodatku č. 1 je předkládán s odkazem na usnesení schůze Rady města Brna č. R9/032 ze dne 15. května 2023. Dále je předmětem materiálu návrh Dohody o zrušení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ mezi statutárním městem Brnem, společností IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 a společností IMPERA eqs, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607, který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 2. schvaluje** Dohodu o zrušení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem mezi statutárním městem Brnem, společností IMPERA line, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 072 37 235 a společností IMPERA eqs, a.s. se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 24 607, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 3. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedeného Dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ a Dohody o zrušení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R9/072. schůzi Rady města Brna dne 28. 2. 2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

27.2.2024 v 13:38

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

27.2.2024 v 13:46

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (1. IMPERA sprint - žádost o projednání změn uvedených ve Smlouvách o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury (2).pdf)	5 - 8
Příloha (2. Smlouva o spolupráci Rybářka - polyfunkční soubor - dům A_.pdf)	9 - 21
Příloha (3. Zástavní smlouva - Rybářka A - id. části pozemků.pdf)	22 - 26
Příloha k usnesení (4. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury Rybářka - polyfunkční soubor - dům A_RMB, ZMB.pdf)	27 - 29
Příloha k usnesení (5. Dohoda o zrušení zástavního práva smluvního k nemovité věci - Rybářka - polyfunkční soubor - dům A.pdf)	30 - 33

Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen Město), společnost IMPERA line, a.s (dále jen Stavebník) a společnost IMPERA eqs, a.s. (dále jen Ručitel) uzavřely dne 7. 1. 2022 Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ (dále jen Smlouva), jejímž předmětem je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci stavebního záměru „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ a dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na veřejnou infrastrukturu Města.

Pro Stavební záměr bylo vydáno územní rozhodnutí pod č.j. MCBS/2021/0205736/ŠKAR dne 21. 1. 2022, které nabylo právní moci 20. 4. 2022.

Investiční příspěvek ve výši 11.424.000 Kč byl uhrazen dle Smlouvy z 10 %, na účet Města tedy bylo uhrazeno 1.142.400 Kč. Zbývající částka ve výši 10.281.600 Kč má být dle Smlouvy uhrazena do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro stavební záměr.

Namísto bankovní záruky nabídl Stavebník zajištění uhrazení investičního příspěvku a sankcí formou zástavy k nemovitým věcem. Stavebník, Ručitel Město mezi sebou uzavřeli, v souladu s ust. Čl. 12 Smlouvy, dne 22. 12. 2021 Zástavní smlouvu k nemovitým věcem č. 5622170023 (dále jen Zástavní smlouva), která zajišťuje povinnost platby investičního příspěvku dle Čl. 5 a sankcí dle Čl. 11 Smlouvy.

Rada města Brna na R9/032. schůzi konané dne 15. 5. 2023 přijala usnesení, kterým uložila vedoucímu Odboru investičního MMB předložit do orgánů města Brna návrh dodatků ke smlouvám, jejichž obsahem bude vypuštění bankovní záruky.

S odkazem na výše uvedené usnesení Rady města Brna, požádal Stavebník Město o uzavření dodatku č. 1 ke Smlouvě, který by podobně jako vypuštění bankovní záruky zrušil povinnost nadále zajišťovat platby investičního příspěvku a sankcí zástavou pozemků a dále o uzavření dohody o zrušení Zástavní smlouvy.

Stavebník zároveň žádá o úpravu termínu pro uhrazení platby ve výši 5.128.488 Kč na 90 dnů ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu pro stavební záměr příslušnému stavebnímu úřadu.

Dodatkem č. 1 bude vypuštěno ust. Čl. 12 Smlouvy.

V ostatních částech se Smlouva nemění.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční.

Materiál bude projednán na R9/072. schůzi Rady města Brna dne 28. 2. 2024.

IMPERA sprint otevřený podílový fond

obhospodařovaný AMISTA investiční společností, a.s.

IČO: 751 60 226

ID datové schránky: eidcr2f

Zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10626

Bankovní spojení: Uni Credit Bank 2112044007/2700

[REDAKCE]
Odbor investiční
Oddělení plánování staveb
Kounicova 966/67a
601 67 Brno

VĚC: žádost o projednání změn uvedených ve Smlouvách o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury

Skupina společností IMPERA má v současné době se SMB uzavřených celkem 8 Smluv o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
Jedná se o tyto projekty:

„POLYFUNKČNÍ OBJEKT TRIANGL C, ulice Podveská, Brno“ - projekt polyfunkčního domu s celkovým počtem 23 bytových a nebytových jednotek, v současné době ve výstavbě. Dokončení stavby předpokládáme na jaře 2024. Investorem je společnost IMPERA sprint otevřený podílový fond, za který jedná AMISTA investiční společnost, a.s., IČ 274 37 558 se sídlem Praha, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00. Kolaudaci polyfunkčního domu předpokládáme na jaře 2024. Investiční příspěvek ve výši 1.109.600,- Kč byl uhrazen již před podpisem Smlouvy o spolupráci. Povinnost zaplacení smluvní pokuty stanovené v této Smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklé SMB v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury **zajišťujeme bankovní zárukou ve výši 850.000 Kč**

„POLYFUNKČNÍ OBJEKT TRIANGL B, ulice Podveská, Brno“ – projekt polyfunkčního domu s celkovým počtem 42 bytových a nebytových jednotek s vydaným pravomocným územním rozhodnutím a vydaným stavebním povolením bez nabytí právní moci. K vydanému stavebnímu povolení se odvolali sousedé a nyní je v řešení. Výstavbu bychom rádi zahájili ihned po získání pravomocného stavebního povolení, tj. nejpozději do konce roku 2024. Investorem je společnost IMPERA sprint otevřený podílový fond, za který jedná AMISTA investiční společnost, a.s., IČ 274 37 558 se sídlem Praha, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00. Investiční příspěvek ve výši 2.155.280,- Kč byl uhrazen dle Smlouvy o spolupráci z 20%, tedy k dnešnímu dni bylo uhrazeno 431.056,-. Zbývající částka ve výši 1.724.224,- bude uhrazena do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž požádáme o kolaudační souhlas. Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury se zavazujeme zajistit **zástavou až do výše 3.000.000,- Kč** id. 1/16 následujících pozemků ve vlastnictví ručitele, a to: - p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m², - p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m², - p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m², - p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m² č. smlouvy: 5622170617 9 vše v k.ú. Pisárky, obec Brno (dále jen Pozemky)

Kolktivní investování.

Sídlo: Korespondenční adresa:
Pobřežní 620/3 Hlinky 45/114
186 00 Praha 8 603 00 Brno

tel.: 543 421 451

„Rybářka – polyfunkční soubor, REVIZE 03-2020“, (Rybářka A)– polyfunkční dům s vydaným pravomocným územním rozhodnutím. Na vydání stavebního povolení se aktuálně pracuje. Investorem je společnost IMPERA line, a.s., Hlinky 114, 603 00 Brno. Investiční příspěvek byl stanoven ve výši 11.424.000,-, z čehož bylo k dnešnímu dni uhrazeno 1.142.400,-. Zbývající částka ve výši 10.281.600,- by měla být uhrazena po stavebním povolení. Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury se zavazujeme zajistit zástavou až **do výše 12.000.000 Kč** id. 1/4 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to: - p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m², - p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m², - p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m², - p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m² vše v k.ú. Pisárky, obec Brno

„RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR – dům C1“ – polyfunkční objekt s vydaným pravomocným stavebním povolením. V těchto dnech dokončujeme vývěrové řízení na generálního dodavatele stavby. Polyfunkční soubor Rybářka C1 bychom rádi zrealizovali v letech 2024 – 2025. Investorem je společnost IMPERA line, a.s., Hlinky 114, 603 00 Brno. Investiční příspěvek ve výši 2.062. 080,- byl uhrazen z 20%, tedy společnost IMPERA line již uhradila 412.413,-. Částka ve výši 1.649.664,- bude uhrazena do 90 dnů ode dne nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu. Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury se zavazujeme zajistit zástavou až **do výše 2.500.000,- Kč** id. 1/20 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to:

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

vše v k. ú. Pisárky, obec Brno

„RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR – dům C2“ - polyfunkční dům s vydaným pravomocným územním rozhodnutím. Na vydání stavebního povolení se nyní pracuje. Investorem je společnost IMPERA line, a.s., Hlinky 114, 603 00 Brno. Investiční příspěvek byl stanoven ve výši 6.476.080,-, z čehož bylo k dnešnímu dni uhrazeno 647.608,-. Další část příspěvku ve výši 1.295.216,- bude uhrazena do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. Zbývající částka ve výši 4.533.256,- bude uhrazena po kolaudaci polyfunkčního domu. Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury se zavazujeme zajistit zástavou **až do výše 6.600.000 Kč** id. 1/20 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to: p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m², p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m², p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m², p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m² vše v k. ú. Pisárky, obec Brno.

D'Elvert – Dělostřelecká – **„Novostavba bytového domu na parc. č. 587/3“** – polyfunkční dům s vydaným pravomocným stavebním povolením bychom rádi zrealizovali v letech 2024 – 2026. V následujících dnech bude zahájeno výběrové řízení na generálního dodavatele stavby. Investorem je společnost IMPERA royal, s.r.o., Hlinky 114, 603 00 Brno. Investiční příspěvek ve výši 6.564. 800,- byl uhrazen z 10%, tedy Kč 656.480,-. Zbývající část bude uhrazena po podání žádosti o kolaudaci. Povinnost platby investičního příspěvku a sankcí se zavazujeme zajistit zástavou až **do výše 6 920 000 Kč** id. 2/15 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to

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

- p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²,
- vše k. ú. Pisárky, obec Brno.

„Bytový dům Rezidence Koniklec – Nový Lískovec“ – bytový dům s vydaným pravomocným stavebním povolením. Realizace BD je plánována v letech 2024-2026. Investorem je společnost Impera Sprint otevřený podílový fond obhospodařovaný společností AMISTA investiční společnost, a.s. Bylo dohodnuto zaplacení investičního příspěvku SMB ve výši 1 987 718,- Kč a zpracování PD ve stupni DUR, DUR+DSP, DPS pro úpravu účelové komunikace k MŠ Vážka, napojení stávající stezky, podzemní kontejnery na tříděný odpad a napojení na stezku Čertík včetně VO. PD pro stupeň DPS byla zpracována a aktuálně se domlouvá termín předání PD s MČ Nový Lískovec. Z celkové částky investičního příspěvku bylo již 20 % zaplaceno (tj. 396 544,- Kč). Další částka ve výši 30 % (tj. 594 815,- Kč) bude hrazena 30 dnů od podání oznámení o zahájení stavebního záměru. Poslední částka ve výši 50 % (tj. 991 359,- Kč) bude hrazena do 30 dnů ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury se zavazujeme zajistit zástavou **až do výše 1 586 174 ,- Kč** id. 1/26 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to:

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

vše v k. ú. Pisárky, obec Brno.

V rámci projektu „Úprava komunikace Rybnická a napojení nově navrhované zástavby na dopravní a technickou infrastrukturu“ spolu se spoluinvestory budujeme novou komunikaci, která bude následně předána SMB.

„Obytný soubor Podbělová Líšeň“ – kde stále pracujeme na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, což se nám z důvodu nesouhlasu starosty Líšně do dnešního dne nepodařilo. Investorem je společnost Líšeň Develop, s.r.o., se sídlem Hlinky 45/114. 603 00 Brno. Investiční příspěvek ve výši 5.698.320,- bude dle podepsané Smlouvy o spolupráci hrazen takto. 10 % po pravomocném územním rozhodnutí, 90 % po kolaudaci. 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, 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.

Podotýkáme, že skupina IMPERA je dlouhodobě fungující brněnská společnost, která se zástupci SMB na svých projektech úzce spolupracuje. K dnešnímu dni jsme na území města Brna vybudovali a převedli do majetku SMB nemálo km komunikací, inženýrských sítí, chodníků a dětských hřišť, podíleli se na zvelebení města výsadbou veřejné zeleně. Byli jsme jednou z prvních společností, se kterou SMB uzavřelo Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury. K dnešnímu dni máme se SMB uzavřené Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury v celkové výši 35,5 milionů Kč. K tomu jsme se zavázali zajistit zástavou pozemků povinnost platby investičního příspěvku a sankcí ve výši 38,5 milionů Kč.

Jelikož bychom se zastavenými pozemky rádi dále nakládali, žádáme Vás o projednání a schválení možnosti změnit stávající zástavy pozemků v k.ú. Pisárky, obec Brno a stávající

bankovní záruku ve výši 850.000 Kč, dodatkem k uzavřeným Smlouvám o spolupráci za smluvní pokutu vyčíslenou ve stejné výši.

Jelikož celková současná situace na realitním trhu, umocněná nechutí bank poskytovat hypotéční úvěry fyzickým osobám a developerské úvěry investorům, investičním aktivitám příliš nenahrává a zejména v souvislosti s usnesením RADY SMB, číslo....., z května 2023,

Vás žádáme o projednání a schválení těchto úprav ve Smlouvách o spolupráci:

- bankovní záruku ve výši 850.000,- z projektu Triangl C změnit dodatkem ke Smlouvě o spolupráci za smluvní pokutu v případě neplnění smlouvy
- úhradu ve výši 10.281.600,- požadovanou u projektu Rybářka A po stavebním povolení posunout dodatkem ke Smlouvě o spolupráci nejpozději do 90 dnů ode dne podání žádosti o kolaudaci
- u projektu „Novostavba bytového domu na parc. č. 587/3“ – tj. polyfunkční dům d'Elvert s vydaným pravomocným stavebním povolením, kde jsme již uhradili částku ve výši 656.480,-, Vás žádáme o posunutí úhrady 90 % investiční příspěvku nejpozději do 90 dnů ode dne podání žádosti o kolaudaci „Novostavby bytového domu na parc. č. 587/3“, neboli d'Elvertu
- uzavřené Smlouvy o spolupráci, kde se povinnost úhrady zbývajících částí investičního příspěvku a případných sankcí za nedodržení smluvních podmínek aktuálně řeší zástavou pozemků v k.ú. Pisárky nebo v k.ú. Líšeň, změnit dodatkem ke Smlouvám o spolupráci s vyčíslením neuhrazené částky investičního příspěvku a s doplněním smluvní pokuty ve výši 0,1% za každý den prodlení vyčíslené a požadované z aktuálně neuhrazené části investičního příspěvku v případě jeho neuhrazení v termínu uvedeném ve Smlouvě o spolupráci.

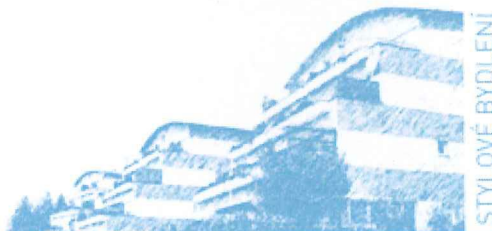
Za kladné projednání naší žádosti Vám předem děkujeme.

S pozdravem



IMPERA sprint otevřený podílový fond
IMPERA line, a.s.
IMPERA styl, a.s.
IMPERA eqs., a.s.

Hlinky 114, 603 00 Brno
Tel.: 543 421 457
Mobil: 602 775 333
E-mail: magda@imperastyl.cz
www.imperastyl.cz



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

Čl. 1 Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna
dále jen **Město**

1.2 IMPERA line, a.s.

se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 072 37 235

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B,
vložka 7980 zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
e-mail: [REDACTED]
dále jen **Stavebník**

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

1.3 IMPERA eqs, a.s.

se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 262 24 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B,
vložka 3411 zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **Ručitel**

Čl. 2 Stavební záměr

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

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

- 2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí plochy stavební, návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - smíšená plocha obchodu a služeb (SO). Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy plochy SO a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města. Stavební záměr nepřesahuje závazně stanovený index podlažních ploch IPP = 2,5 a není tedy v rozporu s prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.
- 2.4. V rámci Stavebního záměru bude vybudována dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace a zpevněné plochy, chodníky, přeložka veřejného osvětlení a kanalizaci jednotnou pro veřejnou potřebu.
- 2.5. Pro Stavební záměr byla v 03/2020 zpracována společností URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN - STUDIO, spol. s r. o., Mošnova 2395/3, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 449 64 072, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3

Účel a předmět smlouvy

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

Čl. 4

Veřejná dopravní a technická infrastruktura

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

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

4.2. SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM)

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

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

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

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

Stavební objekt SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) včetně zastavěných částí pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 21. 8. 2019, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

4.3. SO 204.2 Chodníky (BKOM)

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

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

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

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

Stavební objekt SO 204.2 Chodníky (BKOM) včetně zastavěných částí pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci dne 21. 8. 2019, která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

4.4. SO 404 Přeložka VO

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

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

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

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

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

4.5. SO 303 Kanalizace jednotná

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

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

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

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

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

Čl. 5 Investiční příspěvek

- 5.1.** Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-střed zvýšené nároky zejména v oblasti dopravy, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 11.424.000 Kč (slovy: jedenáct milionů čtyři sta dvacet čtyři tisíc korun českých) bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí).
- 5.2.** Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 14 280 m² x 800 Kč.
- 5.3.** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS ... (č. smlouvy), a to následovně:
- Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.142.400 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
 - Platba ve výši 10.281.600 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.
- V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení Stavebního záměru rozdílná než v DÚR, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvku.
- V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy rozdílná než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku.
- 5.4.** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použit finanční prostředky ve výši Příspěvku na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí.
- 5.5.** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

- 5.6. V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, uhradí na výzvu Města sankci dle Čl. 11 odst. 11.6 této smlouvy.
- 5.7. Stavebník je povinen ve prospěch Města zajistit poskytnutí zástavy k id. částem nemovitých věcí za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy v rozsahu a za podmínek dle Čl. 12 této smlouvy.

Čl. 6

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou

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

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

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

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby dopravní a technické infrastruktury

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

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné dopravní a technické infrastruktury

- 9.1. Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedených objektů doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM), a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno

takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedených objektů. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM). Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

- 9.2. Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí níže uvedeného stavebního objektu, doručit Městu písemnou žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu SO 303 Kanalizace jednotná a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH. Město podepíše kupní smlouvu nejpozději do 60 dní ode dne obdržení kolaudačního souhlasu nebo do 60 dní ode dne doručení pravomocného kolaudačního rozhodnutí. V případě, že se v době převodu stavebního objektu SO 303 Kanalizace jednotná do vlastnictví Města, bude tento stavební objekt nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města, resp. nahradit Městu částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti.

Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází výše v tomto odstavci uvedený stavební objekt.

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

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

- 9.4. Pokud nebude veřejná technická infrastruktura uvedená v Čl. 9 odst. 9.2 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou veřejnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti ve prospěch Stavebníka k pozemkům ve vlastnictví Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“. Za tím účelem zajistí Stavebník na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

V případě kanalizace pro veřejnou potřebu, pokud nebude převedena do vlastnictví Města, se Stavebník i Město zavazují uzavřít nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

- 9.5. Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.
- 9.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohly být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou jednotlivých stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Čl. 10

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 10.1. Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Stavební záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení výstavby. Výstavbu je Stavebník povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.
- 10.2. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dnů od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67, 601 67 Brno, a to prostřednictvím poštovní přepravy, datové schránky nebo elektronickou poštou na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 10.3. V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Města a jednotlivými správci a provozovateli budované veřejné infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.
- 10.4. Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.

- 10.5.** Po převedení veřejné dopravní a technické infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.
- 10.6.** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.
- 10.7.** Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.
- 10.8.** Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 11

Sankce

- 11.1.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy, tj. nedokončí vlastním zaviněním výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy, způsobem tam sjednaným a v souladu s DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.
- 11.2.** Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh (žádost) na uzavření smlouvy o převodu stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury dle Čl. 9 odst. 9.1 až 9.3 této smlouvy, a to kteréhokoliv z nich, v termínech uvedených tamtéž, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý stavební objekt veřejné dopravní a technické infrastruktury, ke kterému nebyla řádně a včas doručena výše uvedená žádost. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

- 11.3.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře vlastním zaviněním s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO 202.2 Zpevněné plochy (BKOM) a SO 204.2 Chodníky (BKOM), v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.
- 11.4.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek sjednaný v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, tj. neuzavře vlastním zaviněním s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebního objektu SO 303 kanalizace splašková je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý takový stavební objekt, ke kterému nebyla řádně a včas uzavřena taková kupní smlouva. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.
- 11.5.** Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tato blíže popsána v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.
- 11.6.** Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v Čl. 5. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu zákonný úrok z prodlení z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.
- 11.7.** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu újmy vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.
- 11.8.** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

Čl. 12 Zajištění závazku Stavebníka

- 12.1.** Povinnost zaplacení Příspěvků dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše 12.000.000 Kč id. 1/4 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to:
- p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²,
 - p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²,
 - p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²,
 - p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²
- vše v k.ú. Pisárky, obec Brno (dále jen Pozemky), a tuto udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady.
- 12.2.** Stavebník jako obligační dlužník a Ručitel jako zástavce se zavazují při podpisu této smlouvy sjednat s Městem zástavní smlouvu k Pozemkům a zřídí k Pozemkům zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného po dobu trvání zástavního práva k id. částem Pozemků s výjimkou dalšího zatížení pozemků zástavním právem ve prospěch Města. Tato zástava se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout případné smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a pro případnou náhradu újmy vzniklé Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 této smlouvy. Stavebník se zavazuje doložit Městu výpisem z listu vlastnictví k Pozemkům vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení do příslušného katastru nemovitostí nejpozději do 10 dnů od zápisu vkladu.
- 12.3.** Město je povinno před realizací zástavy nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývajících z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na realizaci zástavy, pokud nebude zjednána náprava či zaplacení smluvní pokuta. Město je oprávněno k realizaci zástavy, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezplatí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení. O realizaci zástavy bude Město Stavebníka písemně informovat. Přistoupí-li Město k realizaci zástavy a vyzve Ručitele k poskytnutí součinnosti s prodejem zbývajících id. částí Pozemků, na kterých nebude váznout zástava, je Ručitel povinen poskytnout Městu s prodejem zbývajících id. částí Pozemků bez zbytečného odkladu účinnou součinnost.
- 12.4.** Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vydat Stavebníkovi kvitanci o splnění závazků z této smlouvy pro účely výmazu zástavního práva k pozemkům z příslušného katastru nemovitostí, a to do 30 dnů po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.
- 13.2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 13.3. Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezahájí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.1 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy a nezjednájí nápravu ani na písemnou výzvu Města v náhradní lhůtě. Povinnost Stavebníka hradit smluvní pokuty sjednané v této smlouvě a vzniklou újmu není odstoupením Města od této smlouvy dotčena.
- 13.4. Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.
- 13.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.
- 13.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 13.7. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.
- 13.8. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouva rovněž nenabude účinnosti dříve, než bude proveden zápis vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle Čl. 12 této smlouvy.
- 13.9. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

13.10. Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně příloh žadateli dle tohoto zákona.

13.11. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník a Ručitel obdrží po jednom stejnopisu, Město obdrží dva stejnopisy.

13.12. Přílohy smlouvy tvoří:

- Příloha č. 1: DÚR,
- Příloha č. 2: Rybářka – polyfunkční soubor REVIZE 03-2020, Podklady pro smlouvu o výstavbě veřejné infrastruktury,
- Příloha č. 3: Situace pro smlouvu na výstavbu veřejné infrastruktury,
- Příloha č. 4: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 21. 8. 2019,
- Příloha č. 5: Znalecký posudek ceny obvyklé Pozemků,
- Příloha č. 6: Výpis z LV s vyznačením zápisu zástavního práva k Pozemkům.

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

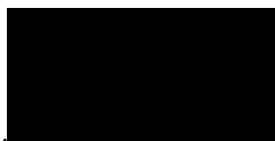
Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021.

Statutární město Brno

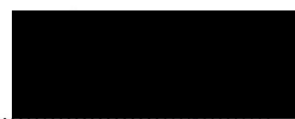
IMPERA line, a.s.

V Brně dne 7.1.2022

V Brně dne 5.1.2022



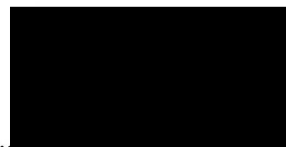
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor investiční
Kounicova 67
601 67 BRNO
-001-



Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

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

IMPERA eqs, a.s.



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

č. smlouvy:
5622170023

Zástavní smlouva k nemovitým věcem

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

- 1. Statutární město Brno, IČ 449 92 785**
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna
dále jen **zástavní věřitel**
- 2. IMPERA eqs, a.s., IČ 262 24 607**
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka
3411 zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **zástavce**

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

a

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

I. Zástava

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

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

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

II. Zajišťovaný dluh

1. Zástavní věřitel a obligační dlužník shodně prohlašují, že sjednali Smlouvu
o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční
soubor - dům A“, č. smlouvy 5621174496 (dále jen **Smlouva o spolupráci**). Obligační dlužník

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

2. K zajištění shora uvedené budoucí peněžité pohledávky zástavního věřitele, vůči obligačnímu dlužníku na úhradu Příspěvku ve výši 11.424.000,- Kč bez DPH a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, které budou vznikat ode dne platnosti této smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy o spolupráci, zřizuje zástavce zástavu k nemovitým věcem tak, jak níže uvedeno.

III.

Zřízení zástavního práva

K zajištění shora uvedené budoucí peněžité pohledávky zástavního věřitele na úhradu Příspěvku a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze Sankcí a náhrady škody dle Smlouvy o spolupráci, vše blíže popsané v Čl. II. této smlouvy, zřizuje zástavce zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k id. ¼ nemovitých věcí uvedených v Čl. I. této smlouvy, které vlastní, tj. dává zástavu zástavnímu věřiteli do zástavy. Zástavní věřitel toto zástavní právo k zástavě v uvedeném rozsahu přijímá.

IV.

Zákaz zcizení a zatížení

1. Zástavce tímto zřizuje právo zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného k nemovitým věcem uvedeným v Čl. I. této smlouvy ve prospěch zástavního věřitele a zástavní věřitel takto zřízené právo zákazu zcizení a zatížení přijímá. Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje na dobu do úhrady shora uvedené pohledávky.

2. Zástavce souhlasí s tím, že zástavu, až do zániku zástavního práva dle této smlouvy nepřevede, nepostoupí, nezcízí, 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 jakékoli zatížení, s výjimkou případných dalších zatížení ve prospěch zástavního věřitele, aniž by k tomu získal předchozí písemný souhlas zástavního věřitele.

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

V. Prohlášení zástavce

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

2. Zástavce prohlašuje, že mu není známo, že by na zástavě vážla zástavní práva, jiná věcná břemena či služebnosti, než je shora v odst. 1 tohoto článku uvedeno, předkupní práva nebo věcná či závazková práva zřízená ve prospěch třetích osob. Zástavce dále prohlašuje, že dosud zástavu na nikoho nepřevodil a že ohledně zástavy není uzavřena nájemní smlouva.

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

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

VI. Zánik zástavního práva

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

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

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

VII. Ostatní ujednání

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

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

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

4. Pokud by tato smlouva pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad zástavního práva

k předmětným nemovitým věcem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této smlouvy do deseti dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí novou zástavní smlouvu ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této smlouvy nedošlo ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této smlouvy.

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

VIII.

Závěrečná ujednání

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

2. V případě postoupení či přechodu pohledávky zajištěné zástavním právem dle této smlouvy na jiný subjekt, vstupuje nový věřitel do všech práv a povinností zástavního věřitele. V případě převodu či přechodu vlastnického práva k nemovitým věcem uvedeným v Čl. I. této smlouvy vstupuje nabyvatel nemovitých věcí do všech práv a povinností, které má zástavce na základě této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou smluvní stranou. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva je výsledkem jejich jednání a každá ze stran měla příležitost ovlivnit její základní podmínky. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabude účinnosti uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

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

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

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

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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021.

V Brně dne 22.12.2021
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

V Brně dne 20.12.2021

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

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

V Brně dne 20.12.2021

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

Dodatek č. 1
ke Smlouvě o spolupráci
při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury
„Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“

Čl. 1
Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu dodatku č. 1 byl pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA,

vedoucí Odboru investičního

Magistrátu města Brna

dále také jako **Město**

1.2 IMPERA line, a.s

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

IČO: 072 37 235

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7980

zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva

dále také jako **Stavebník**

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

1.3 IMPERA eqs, a.s.

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

IČO: 262 24 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3411

zastoupená Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva

dále jen **Ručitel**

Čl. 2
Úvodní ustanovení

2.1 Smluvní strany mezi sebou uzavřely dne 7. 1. 2022 Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ č. 5621174496 (dále jen Smlouva), jejímž předmětem je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci stavebního záměru „Rybářka - polyfunkční soubor - dům A“ a dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku v souladu s dokumentem Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, schváleném Zastupitelstvem města Brna usnesením č. Z8/025 ze dne 23. 3. 2021 (dále jen Zásady).

Pro Stavební záměr bylo vydáno územní rozhodnutí pod č.j. MCBS/2021/0205736/ŠKAR dne 21. 1. 2022, které nabylo právní moci 20. 4. 2022.

2.2 Smluvní strany mezi sebou uzavřely, v souladu s ust. Čl. 12 Smlouvy, dne 22. 12. 2021 Zástavní smlouvu k nemovitým věcem č. 5622170023 (dále jen Zástavní smlouva). Vklad k nemovitým věcem dle této Zástavní smlouvy byl do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město proveden dne 10. 2. 2022 s právními účinky ke dni 17. 1. 2022.

Čl. 3

Předmět dodatku č. 1

3.1 V článku 5. **Investiční příspěvek** se mění odst. 5.3. písm. b., který nově zní:

„b. Platba ve výši 90 % z celkové výše Příspěvků, tj. 10.281.600 Kč do 90 dnů ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu pro Stavební záměr příslušnému stavebnímu úřadu. Stavebník doručí Městu kopii této žádosti s potvrzením o doručení stavebnímu úřadu.“

3.2 V článku 5. **Investiční příspěvek** se mění odst. 5.7., který nově zní:

„5.7. V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas doplatek Příspěvků ve výši 10.281.600 Kč dle odst. 5.3 písm. b. této smlouvy a tuto svou povinnost nesplní ani v dodatečně lhůtě na výzvu Města, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky Příspěvků za každý den prodlení, a to do 30 dní ode dne doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty.“

3.2 Smluvní strany se dohodly, že Stavebník není povinen nadále zajišťovat povinnost platby investičního příspěvku dle odst. 5.3. písm. a. a b. a sankcí dle Čl. 11 Smlouvy zástavou k nemovitým věcem. Smluvní strany se dohodly, že současně s tímto dodatkem č. 1 uzavřou dohodu o zrušení Zástavní smlouvy. Tímto se vypouští ust. Čl. 12.

Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají v platnosti, nezměněná.

Čl. 4

Závěrečná ustanovení

3.1 Tento dodatek č. 1 je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, Město obdrží dva stejnopisy, Stavebník obdrží jeden stejnopis.

3.2 Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek č. 1 byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

3.3 Dodatek č. 1 je uzavřen a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která jej podepíše jako druhá.

3.4 Dodatek č. 1 bude uveřejněn 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). Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že dodatek č. 1 zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

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

Tento dodatek č. 1 byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne

IMPERA line, a.s.

Statutární město Brno

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

IMPERA eqs, a.s.

V Brně dne

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

Dohoda o zrušení zástavního práva smluvního k nemovitým věcem

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

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

2. **IMPERA eqs, a.s.**,
IČO 262 24 607
se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. B, vl. 3411
zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva
dále jen **zástavce**

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

a

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

I.

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

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

zapsaných na listu vlastnickém č. 915 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město pro k. ú. Pisárky, obec Brno (dále jen „**nemovité věci**“).

2. Mezi shora uvedenými smluvními stranami byla dne 22. 12. 2021 uzavřena zástavní smlouva č. 5622170023 k id. 1/4 nemovitých věcí, a to k zajištění budoucí peněžité pohledávky zástavního věřitele, vůči obligačnímu dlužníku na úhradu investičního příspěvku ve výši 11.424.000,- Kč bez DPH a k zajištění dalších budoucích oprávněných pohledávek zástavního věřitele vyplývajících ze sankcí a náhrady škody dle uzavřené Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury „Rybářka - polyfunkční soubor – dům A“,

č. smlouvy 5621174496 (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), které budou vznikat ode dne platnosti uvedené smlouvy do 11 let od nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy o spolupráci. Na základě zástavní smlouvy bylo k id. částem nemovitých věcí zřízeno zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení.

3. Zápis shora uvedeného zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno - město, pod spis. zn. V-1152/2022-702, s právními účinky zápisu ke dni 17. 1. 2022.

II.

1. Smluvní strany se dohodly, že obligační dlužník není povinen nadále zajišťovat povinnost platby investičního příspěvku dle odst. 5.1., 5.2. a sankcí dle čl. 11 Smlouvy o spolupráci zástavou k id. částem nemovitých věcí spolu se zákazem zcizení a zatížení.

2. S ohledem na výše uvedené, v souladu s čl. VIII odst. 5 zástavní smlouvy k nemovitým věcem č. 5622170023 a v souladu s ust. § 1981 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, smluvní strany tímto bezplatně ruší zástavní právo k id. 1/4 nemovitých věcí včetně zákazu zcizení a zatížení jako práva věcného, to vše vložené do katastru nemovitostí na základě zástavní smlouvy č. 5622170023 uzavřené dne 22. 12. 2021.

III.

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

2. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí obligační dlužník. Návrh na výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení vkladem do katastru nemovitostí bude podán nejpozději do pěti (5) dnů ode dne uzavření této dohody, ne však dříve, než bude dohoda zveřejněna v registru smluv v souladu s čl. IV odst. 3 této dohody.

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

4. Pokud by tato dohoda pro nesprávnost, nejasnost nebo formální nedostatek byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení k předmětným nemovitým věcem vkladem do příslušného katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany této dohody do čtyřiceti (40) dnů ode dne doručení rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení vkladem do katastru nemovitostí novou dohodu o zrušení zástavního práva k nemovitým věcem ve znění, ve kterém budou odstraněny namítané nesprávnosti, nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě této dohody nedošlo k výmazu zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení vkladem do katastru nemovitostí. Tento článek je plně oddělitelný od ostatních ustanovení této dohody.

5. V případě, že kterékoliv ustanovení této dohody 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.

IV.

1. Tato dohoda je vyhotovena v pěti stejnopisech, které všechny mají povahu originálu, z nichž jedno vyhotovení bude připojeno k návrhu na výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení vkladem do katastru nemovitostí, zástavní věřitel obdrží dvě vyhotovení a po jednom vyhotovení obdrží zástavce a obligační dlužník.

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

3. Smluvní strany se dohodly, že tuto dohodu 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). Dohoda nabude účinnosti uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že dohodu zašle k uveřejnění v registru smluv Statutární město Brno.

4. Není-li v této dohodě stanoveno jinak, řídí se tato dohoda ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu důkladně přečetly, souhlasí s jejím obsahem a jsou si vědomy povinností jim z této dohody plynoucích. Dále prohlašují, že tato dohoda 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 dohoda byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z.../.... konaném dne 2024.

V Brně dne

V Brně dne

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

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

V Brně dne

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

