

## DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno**

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 44992785  
(dále též jako „**Město**“ nebo „**SMB**“)

2. **KLIMINVEST CZ a.s.**

se sídlem Štefánikova 131/61, Ponava, 612 00 Brno  
zastoupená předsedou představenstva Michalem Bernátem  
členem představenstva Tomášem Koškou  
IČO: 27661971  
společnost je vedená Krajským soudem v Brně sp. zn. B 4434  
(dále též jako „**Společnost**“)

Smluvní strany se dohodly na uzavření t é t o:

### DOHODY O NAROVNÁNÍ (dále jen jako „**Dohoda**“)

uzavřené dle § 1903 a násl. ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále též jako „**Občanský zákoník**“)

### Čl. I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ A STÁVAJÍCÍ STAV

1. Mezi Městem a Společností byla uzavřena *Nájemní smlouva a smlouva o budoucím prodeji pozemků č. 60062050* ze dne 29.3.2007, kterou Město pronajalo Společnosti pozemky v k.ú. Ponava za účelem výstavby v souladu s Regulačními podmínkami a Studii využití území, provedení demolice stávajících staveb na pozemcích, dekontaminace pozemků, zbudování podmiňující infrastruktury (dále jako „**SMLOUVA**“). Společnost měla po provedení demolice a dekontaminace na pozemcích provést výstavbu administrativně obytného komplexu a infrastruktury. Nájem pozemků Společnosti jako nájemci byl ve SMLOUVĚ sjednán na dobu určitou do 1.4.2013. Ve SMLOUVĚ byl sjednán závazek k uzavření kupní smlouvy, pokud Společnost na pozemcích provede výstavbu budov, podmiňující infrastruktury tvořené zejména dopravním koridorem jako prodloužení ulice Šumavská včetně navazujícího zeleného pásu a inženýrskými sítěmi, a podmiňující infrastrukturu převede bezplatně na Město. Společnosti měly být prodány pozemky specifikované ve SMLOUVĚ. Předmětem prodeje však neměly být pozemky zastavěné podmiňující infrastrukturou. Závazek k uzavření kupní smlouvy trval pouze po dobu trvání SMLOUVY, nejdéle však do 29.3.2014. SMLOUVA se Společností byla uzavřena na základě nabídkového řízení, kdy nabídku podalo více osob a nabídka Společnosti byla vyhodnocena jako nejvýhodnější. Společnost SMB v nabídkovém řízení nabídla za pozemky převáděné na podkladě budoucí kupní smlouvy, která měla být na podkladě SMLOUVY uzavřena, částku ve výši 5.900,- Kč (slovy: pět tisíc devět set korun českých) bez DPH za jeden metr čtvereční pozemků (1 m<sup>2</sup>), která měla být zvýšena úměrně o index spotřebních cen (CPI) za jednotlivé roky, pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy do tří let od uzavření SMLOUVY.
2. Společnost závazek k demolicí dle SMLOUVY splnila, provedla ve stanoveném termínu odstranění staveb nacházejících se na pozemcích a dle svého prohlášení splnila i závazek k dekontaminaci pozemků. Dále dle SMLOUVY měla Společnost dle svého návrhu zahájit výstavbu budov a podmiňující infrastruktury do

10.8.2007 a dokončit ji do 7.6.2008. Do stanoveného termínu dle SMLOUVY ani později Společnost výstavbu obytného souboru nezahájila, a dle svého prohlášení ji ani nebyla oprávněna zahájit. V roce 2008 bylo vydáno níže popsané územní rozhodnutí týkající se výstavby na pozemcích na žádost Společnosti, stavební povolení však nikdy vydáno nebylo. Vydané územní rozhodnutí dle prohlášení Společnosti nezaniklo, což Společnost dovozuje z toho, že stavební práce umožňující provedení na základě vydaného územního rozhodnutí, již byly provedeny, ačkoliv stavba samotná, k níž je nutné stavební povolení, nebyla zahájena. Město má za to, že územní rozhodnutí dle předchozí věty již zaniklo.

3. Na základě usnesení Rady města Brna dne 18.8.2009 byla Společnosti zaslána výpověď datovaná dnem 31.8.2009 ze SMLOUVY z důvodu, že do stanoveného termínu nebyla zahájena výstavba objektů a podmiňující infrastruktury, a z důvodu, že z okolností je zřejmé, že do stanoveného termínu výstavby nebude dokončena (dále jen jako „**Výpověď**“). Na základě toho Město oznámilo stavebnímu úřadu v Králově Poli do probíhajícího stavebního řízení, že Společnost nemá souhlas vlastníka pozemků k výstavbě a současně vyzvalo Společnost, aby v činnosti dle vypovězené SMLOUVY nepokračovala, pozemky vyklidila a předala zpět Městu.
4. V souvislosti s uzavřením SMLOUVY Společnost složila Městu kauci ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých), která byla Městem užitá ve výši 6.000.000,- Kč (slovy: šest milionů korun českých) na zaplacení smluvní pokuty za nedodržení stanoveného termínu pro zahájení a dokončení výstavby a ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) na dlužné nájemné. Na základě SMLOUVY Společnost dluží Městu nájemné ve výši 186.250,- Kč.
5. Společnost podala k soudu proti Městu, jako žalovanému, žalobu na určení neplatnosti Výpovědi, která byla soudem z formálních důvodů zamítnuta.
6. Následně Společnost podala proti Městu jako žalovanému žalobu na určení, že nájemní vztah a vztah o budoucím prodeji pozemků a uzavření kupní smlouvy založený SMLOUVOU trvá nadále. Řízení je vedeno u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012. V řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012 bylo vydáno Krajským soudem v Brně jako soudem odvolacím dne 18.3.2013 pod č.j. 18 Co 83/2013-126 předběžné opatření, kterým se na základě návrhu Společnosti zakazuje Městu, aby pozemky převedlo na jiného, vložilo do obchodní společnosti, pronajalo, zatížilo věcným břemenem či zástavním právem.
7. Společnost podala dne 27.3.2017 u Městského soudu v Brně vůči Městu žalobu na náhradu škody ve výši 336.890.000,- Kč (slovy: tři sta třicet šest milionů osm set devadesát tisíc korun českých) s příslušenstvím a vydání protihodnoty, o co se zvýšila hodnota věci ve výši 23.800.000,- Kč (slovy: dvacet tři milionů osm set tisíc korun českých). Řízení je Městským soudem v Brně vedeno pod sp.zn. 42 C 84/2017.
8. Společnost prohlašuje, že do dne uzavření této Dohody neuplatnila proti Městu své tvrzené nároky jinými návrhy na zahájení soudního, rozhodčího, arbitrážního či správního řízení, než těmi popsanými v odst. 5, 6 a 7 tohoto článku.
9. Město prohlašuje, že do dne uzavření této Dohody neuplatnilo proti Společnosti žádné své tvrzené nároky žádným návrhem na zahájení soudního, rozhodčího, arbitrážního či správního řízení.
10. Ve výlučném vlastnictví Města, jsou ke dni uzavření této Dohody nemovité věci nacházející se v katastrálním území Ponava, v obci Brno, kdy se jedná o tyto dvě skupiny pozemků:
  - a) Pozemky, které byly odděleny na podkladě geometrického plánu č. 984-3848/2019, ověřeného Ing. Milanem Pernicou dne 12.11.2019, který je přílohou této Dohody (dále jen jako „**Geometrický plán**“), pro potřeby plánované výstavby prodloužení ulice Dělostřelecká, a to tyto oddělené pozemky v katastrálním území Ponava v obci Brno:

o pozemek parc. č. 456/34	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 16 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/35	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 180 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/37	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 522 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/38	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 644 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/40	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 791 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/42	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 489 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/44	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 119 m <sup>2</sup> ;

(vedené oddělené pozemky dle tohoto písm. a) dále také souhrnně jen jako „**Pozemky pro ulici Dělostřelecká**“).

b) Pozemky, které budou předmětem převodu na Společnost, na podkladě kupní smlouvy uzavřené dle čl. III. odst. 7 této Dohody, tedy tyto pozemky v katastrálním území Ponava v obci Brno:

o pozemek parc. č. 456/1	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 3409 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/4	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 1015 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/5	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 1161 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/6	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 96 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/10	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 837 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/15	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 275 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/19	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 213 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 457/1	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 3575 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 457/2	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 1542 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 457/3	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 967 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 457/4	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 22 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 458	zahrada	o výměře 2033 m <sup>2</sup> ;

a dále pozemky vzniklé po oddělení Geometrickým plánem, tedy:

o pozemek parc. č. 456/7	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 386 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/8	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 810 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/9	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 4172 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/16	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 82 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/36	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 99 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/39	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 770 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/41	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 2559 m <sup>2</sup>
o pozemek parc. č. 456/43	ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 543 m <sup>2</sup> ;

(všechny pozemky uvedené v tomto písm. b) společně dále také jen jako „**Pozemky**“ nebo také „**Areál Jaselských kasáren**“).

Příloha č. 1 této Dohody:

- *Geometrický plán* č. 984-3848/2019, ověřený Ing. Milanem Pernicou dne 12.11.2019

11. V současné době se i pro území obce, ve kterém se nacházejí Pozemky, projednává návrh změny Územního plánu města Brna (dále také jen jako „**ÚPmB**“) celoměstského významu B1/16-CM.
12. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto Dohodou a v návaznosti na narovnání dle čl. III této Dohody a s ohledem na skutečnosti uvedené v odst. 14 tohoto článku této Dohody bude mezi Městem, jakožto Prodávajícím, a Společností, jakožto Kupujícím uzavřena *Kupní smlouva* (viz příloha č. 5 této Dohody), na podkladě které Město převede Pozemky do vlastnictví Společnosti za kupní cenu ve výši 222.541.908,94 Kč (slovy: dvě stě dvacet dva milionů pět set čtyřicet jedna tisíc devět set osm korun českých a devadesát čtyři haléřů) včetně 21 % DPH, (tj. 183.918.933,01 Kč + DPH ve výši 38.622.975,93 Kč) a na podkladě které bude zřízen zákaz zcizení jako věcné právo váznoucí na Pozemcích (dále jen jako „**Kupní smlouva**“).
13. Smluvní strany konstatují, že Společnost již nemůže provádět výstavbu na pozemcích uvedených ve SMLOUVĚ na základě SMLOUVY ani jiné nájemní smlouvy, která by mezi nimi byla případně uzavřena, vzhledem k tomu, že s účinností od 1.1.2014 dle Občanského zákoníku platí, že vlastníkem staveb na pozemcích by se stalo Město, nikoliv Společnost, i kdyby je vybuvovala, s výjimkou dočasných staveb a inženýrských sítí.
14. Zejména za účelem:
  - narovnání sporných a pochybných práv a povinností z právních vztahů mezi smluvními stranami popsaných v tomto článku a jejich nahrazení právy novými, tak jak to stranám umožňuje úprava uvedená v ustanovení § 1903 a násl. Občanského zákoníku;
  - smírného vyřešení celé věci, včetně snahy smluvních stran o smírné ukončení těchto řízení:
    - o řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012;
    - o řízení vedeného u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42 C 84/2017;
  - předejití dalších soudních sporů ze SMLOUVY a předejití sporům, které by brzdily nebo znemožňovaly účelné využití Areálu Jaselských kasáren;
  - umožnění nabytí vlastnická práva Společnosti k Pozemkům a vybudovat na nich stavební záměr Společnosti, přičemž SMB v této souvislosti zohledňuje i to, že to právě nabídka Společnosti byla v nabídkovém řízení uvedeném v čl. I. odst. 1 této Dohody vyhodnocena jako nejvýhodnější;

- zohlednění toho, že nová úprava uvedená v Občanském zákoníku vychází z předpokladu, že stavba je součástí pozemku (ustanovení § 506 Občanského zákoníku), a tudíž již nelze využít smluvní koncepci, s níž se původně počítalo ve SMLOUVĚ, která byla výsledkem nabídkového řízení;
  - účelného využití Areálu Jaselských kasáren, který se nachází ve strategicky významném území v blízkosti historického centra města Brna;
- se smluvní strany dohodly na uzavření této Dohody a související Kupní smlouvy.

Město prohlašuje, že splnilo všechny zákonné podmínky nutné pro platné uzavření Dohody a související Kupní smlouvy, a že před uzavřením této Dohody již v souladu s právními předpisy zveřejnilo záměr prodat Pozemky Společnosti.

## Čl. II. SPORNÉ SKUTEČNOSTI MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI

1. Společnost tvrdí, že:

- a) Výpověď SMLOUVY ze strany Města je absolutně neplatná z důvodu, že byla schválena jen Radou města Brna, nikoliv oprávněným orgánem Města, tedy Zastupitelstvem města Brna;
- b) nájemní vztah a další vztahy (např. budoucí smlouva kupní) založené SMLOUVOU trvají nadále;
- c) výstavba nemohla být včas zahájena z důvodů, které neleží na její straně, neboť:
  - pozemek p.č. 458 v k.ú. Ponava Společnosti nebyl dán do nájmu formou dodatku ke SMLOUVĚ a bez tohoto pozemku nebylo možné projekt realizovat;
  - důvodem pro zmeškání výstavby bylo odvolání MČ Brno-Královo Pole proti vydanému územnímu rozhodnutí, ačkoliv zcela zjevně k takovému kroku nebyl právní důvod;
  - Město mělo k dispozici v termínu stanoveném SMLOUVOU (ještě před podáním návrhu na zahájení územního řízení) projektovou dokumentaci (PD);
  - Město mělo za povinnost (vyplývající z uzavřené SMLOUVY) se k ní do 1 (jednoho) měsíce vyjádřit, jinak platil SMLOUVOU stanovený předpoklad, že s PD souhlasí. Vzhledem k tomu, že Město nemělo žádné námítky, platil SMLOUVOU dohodnutý předpoklad, že s PD souhlasilo;
  - pokud Město nemělo proti předložené PD ze strany Společnosti námítky a s předloženou PD souhlasilo, pak ze strany městské části nebyl důvodu uplatnit následně námítky v územním řízení (které ale Město předem v termínu stanoveném smlouvou - čl. XI. odst. 11.2 SMLOUVY – neuplatnilo, ač bylo povinno) a dokonce se nedůvodně (jak vyplývá z rozhodnutí odvolacího orgánu) proti územnímu rozhodnutí odvolalo;
  - Územní rozhodnutí č. 132 bylo vydáno dne 17.6.2008 ÚMČ Brno-Královo Pole na žádost Společnosti. O podaném odvolání Města proti němu bylo rozhodnuto dne 12.9.2008 MMB odborem územního a stavebního řízení a vydané rozhodnutí nabylo právní moci dne 30.9.2008;
- d) ze strany Města (i kdyby o tom rozhodoval příslušný orgán – zastupitelstvo) došlo k podání Výpovědi, ačkoliv k tomu nebyly ani splněny podmínky stanovené ve SMLOUVĚ, respektive pokud došlo k prodlení Společnosti tak to bylo z důvodů na straně Města. Porušení povinností Města spatřuje Společnost v tom, že Město:
  - neposkytlo Společnosti součinnosti nezbytnou pro započetí Stavby;
  - bránilo Společnosti v získání stavebního povolení a v plnění dalších povinností Společnosti vedoucích ke koupi Pozemků;
  - po učinění neplatné Výpovědi vyzvalo Společnost k vyklizení pozemků a jejich předání a zakázalo a znemožnilo jakoukoliv činnost Společnosti na pozemcích a jejich užívání;
- e) Město znemožnilo Společnosti, po podání (absolutně neplatné) Výpovědi, pokračovat v provádění prací na dotčených pozemcích;
- f) kauce, kterou v souvislosti s uzavřením SMLOUVY, Společnost složila Městu ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých), byla Městem užitá neoprávněně, když Město dvakrát účtovalo smluvní pokutu, ve výši 3.000.000,-Kč (slovy: tři miliony korun českých) za nedodržení stanoveného termínu pro zahájení a dokončení výstavby a bezdůvodně ve výši 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých) na dlužné nájemné, neboť Společnost nemohla pozemky užívat;
- g) Město jí svým výše uvedeným jednáním (porušením povinností z uzavřené SMLOUVY popsáním výše) způsobilo škodu přinejmenším ve výši 336.890.000,- Kč (slovy: tři sta třicet šest milionů osm set devadesát tisíc korun českých) s příslušenstvím a současně Společnost požaduje po Městu

vydání protihodnoty, o co se zvýšila hodnota věci (nemovitostí – pozemků dotčených demolicí a dekontaminací) ve výši 23.800.000,- Kč (slovy: dvacet tři milionů osm set tisíc korun českých), což vedlo Společnost k podání žaloby ve věci pod sp.zn. 42 C 84/2017.

2. Město tvrdí, že:

- a) vydané územní rozhodnutí na výstavbu na Pozemcích zaniklo vzhledem k tomu, že stavba nebyla zahájena;
- b) Výpověď SMLOUVY je platná, o Výpovědi bylo řádně rozhodnuto Radou města Brna, na schůzi R5/117, bod č. 104, dne 18.8.2009 ve smyslu § 102 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, neboť rozhodovat o uzavírání nájemních smluv, vč. rozhodování o jejich ukončení, spadalo do vyhrazené pravomoci rady obce. Ve SMLOUVĚ bylo sjednáno, že závazek k uzavření kupní smlouvy zaniká, jakmile dojde k zániku nájmu pozemků na základě SMLOUVY jinak než jejich prodejem Společnosti;
- c) postupovalo po právu, pokud následně po doručení Výpovědi, uplynutí výpovědní doby a ukončení SMLOUVY vyzvalo Společnost k tomu, aby pozemky dále neužívala, pozemky vyklidila a protokolárně předala Městu do dne 17.2.2010. Společnost do uvedeného data dobrovolně pozemky Městu nepředala;
- d) pronájem pozemků za podmínek uvedených ve SMLOUVĚ byl schválen Radou města Brna na R4/157 schůzi konané dne 21.9.2006, bod č. 51 a budoucí prodej pozemků za podmínek uvedených ve SMLOUVĚ byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z4/037. zasedání dne 10.10.2006, bod č. 94;
- e) na základě SMLOUVY Společnost dluží Městu nájemné ve výši 186.250,- Kč;
- f) bez ohledu na platnost či neplatnost podané Výpovědi, dne 1.4.2013 uplynula nejpozději doba nájmu sjednaná na dobu určitou 6 (šesti) let a dne 29.3.2014 zanikl závazek k uzavření kupní smlouvy sjednaný nejdéle po dobu 7 (sedmi) let od uzavření SMLOUVY mezi Městem a Společností, došlo tak k zániku SMLOUVY nejpozději uplynutím sjednané doby;
- g) závazek přenechat do nájmu pozemek p.č. 458 v k.ú. Ponava neporušilo, neboť se ve SMLOUVĚ nezavázalo k jeho pronájmu, a ve SMLOUVĚ byl sjednán pouze závazek Společnosti na žádost Města rozšířit SMLOUVU o tento pozemek;
- h) teprve dne 17.6.2008 bylo stavebním úřadem ÚMČ Brno-Královo Pole vydáno Společnosti územní rozhodnutí na stavbu Komerční a obytný soubor „NOVUS“ v areálu bývalých Jaselských kasáren v Brně - Králově Poli na pozemcích v k.ú. Ponava, tj. poté co Společnost porušila ve SMLOUVĚ sjednané lhůty pro zahájení výstavby objektů na pozemcích a podmiňující infrastruktury do 10.8.2007 a pro její dokončení do 7.6.2008;
- i) odvolání starosty MČ Brno-Královo Pole ze dne 4.7.2008 proti uvedenému územnímu rozhodnutí nemohlo být důvodem zmeškání včasného zahájení výstavby na pozemcích;
- j) v uvedeném odvolání starosty MČ Brno-Královo Pole byl zpochybněn soulad projektové dokumentace k územnímu řízení s regulativy platného Územního plánu města Brna, a to konkrétně nedodržení max. hodnoty indexu podlažních ploch IPP, který byl pro danou lokalitu 2,0. Byl zpochybněn konkrétně způsob výpočtu hrubé podlažní plochy navrhovaného souboru staveb;
- k) ve SMLOUVĚ nebyl sjednán závazek Města neodvolat se do územního rozhodnutí nebo jiných rozhodnutí;
- l) Společnosti poskytlo nezbytnou součinnost pro započetí výstavby, zejm. předáním pozemků a budov v Areálu Jaselských kasáren dne 30.3.2007, tj. po zaplacení kauce dne 20.2.2007 a uzavření SMLOUVY dne 29.3.2007;
- m) v souladu se SMLOUVOU s ohledem na porušení základních smluvních závazků Společnosti (zahájit a dokončit výstavbu do sjednaných lhůt) zaslalo Společnosti výzvy k úhradě dvou smluvních pokut (2 x 3.000.000,- Kč) a následně oznámení o jejich započtení ze složené kauce, když Společnost pokuty dobrovolně neuhradila a tento postup nebyl ze strany Společnosti nijak rozporován;
- n) v souladu se SMLOUVOU byla Společnosti podána Výpověď, doručená dne 14.9.2009, z výpovědních důvodů uvedených čl. V. bodu 5.2. písm. b/, d/ SMLOUVY;
- o) v souladu se SMLOUVOU byla složená kauce užita na úhradu dlužného nájemného ve výši 1.000.000,- Kč.

### ČI. III. NAROVNÁNÍ

1. Smluvní strany se na podkladě ustanovení § 1902 Občanského zákoníku dohodly, že dosavadní sporná práva a povinnosti uvedené v čl. II. této Dohody se tímto nahrazují novými právy a povinnostmi

uvedenými níže v tomto čl. III. této Dohody. Narovnání se týká všech dosavadních práv a povinností mezi stranami (jde o tzv. generální narovnání) vzniklých ze SMLOUVY, vzniklých v souvislosti se SMLOUVOU, jakožto i narovnání práv a povinností, jakkoliv se vztahující k Pozemkům.

2. Smluvní strany se dohodly, že SMLOUVU ruší. Dohodou stran zanikají i veškerá práva a povinnosti založená SMLOUVOU a související se SMLOUVOU. Výslovně se stanoví, že zaniká nárok Společnosti na náhradu škody ve výši 336.890.000,- Kč a nárok na vydání protihodnoty, o co se zvýšila hodnota věci ve výši 23.800.000,- Kč uplatněné žalobou ke Městskému soudu v Brně (řízení sp.zn. 42 C 84/2017), stejně tak i případné nároky Města na náhradu škody za předběžné opatření, jakož i případné smluvní či zákonné sankce za prodlení s úhradou nájemného ze SMLOUVY ve výši 186.250,- Kč. Smluvní strany si ujednaly odloženou účinnost ujednání dle tohoto odstavce, která nastane k okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Společnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že kauce ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých), kterou Společnost v souvislosti s uzavřením SMLOUVY složila Městu, byla použita Městem v souladu se SMLOUVOU, a to tímto způsobem:
  - a) částka ve výši 6.000.000,- Kč (slovy: šest milionů korun českých) byla Městem užitá na zaplacení smluvní pokuty za nedodržení stanoveného termínu pro zahájení a dokončení výstavby;
  - b) částka ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) byla Městem užitá na uhrazení dlužného nájemného.

Smluvní strany se tedy dohodly, že Společnost nemá nárok na vrácení kauce ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých) a Město je oprávněno si tuto částku v plné výši ponechat.

4. Společnost, jakožto žalobce, se zavazuje vzít zpět žalobu, o které je u Městského soudu v Brně proti Městu jako žalovanému vedeno soudní řízení pod sp.zn. 19 C 81/2012, v rámci kterého bylo vydáno Krajským soudem v Brně jako soudem odvolacím dne 18.3.2013 pod č.j. 18 Co 83/2013-126 předběžné opatření a to do deseti (10) dnů ode dne zveřejnění této Dohody v registru smluv, a její zpětvzetí doložit Městu podaným návrhem na zpětvzetí žaloby opatřený otiskem podatelny Městského soudu v Brně. Město s tímto zpětvzetím žaloby vyslovuje uzavřením této Dohody souhlas a tuto skutečnost i bez výzvy neprodleně (po doručení zpětvzetí ze strany Společnosti) sdělí Městskému soudu v Brně. Smluvní strany se zároveň dohodly, že z tohoto soudního sporu nemají vůči sobě žádné nároky ani pohledávky a pokud jim vznikly, tak si je každá strana hradí ze svého, zejména Společnost ani Město nemají nárok na zaplacení nákladů tohoto soudního řízení, případné škody a jiné újmy vzniklé předběžným opatřením apod., a tyto ponесou ze svého, a tuto skutečnost se zavazují sdělit soudu.

Příloha č. 2 této Dohody:

- *Text zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012, včetně vzdání se práva na náhradu nákladů řízení, spolu se souhlasem se zpětvzetím žaloby*

5. Společnost se zavazuje vzít zpět žalobu vedenou z její strany u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42 C 84/2017 proti Městu, a to vše do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti této Dohody a její zpětvzetí doložit Městu podaným návrhem na zpětvzetí žaloby opatřený otiskem podatelny Městského soudu v Brně. Město s tímto zpětvzetím žaloby vyslovuje uzavřením této Dohody souhlas a tuto skutečnost i bez výzvy neprodleně (po doručení zpětvzetí ze strany Společnosti) sdělí Městskému soudu v Brně. Smluvní strany se zároveň dohodly, že z tohoto soudního sporu nemají vůči sobě žádné nároky ani pohledávky a pokud jim vznikly, tak si je každá strana hradí ze svého, zejména Společnost ani Město nemají nárok na zaplacení nákladů tohoto soudního řízení a tyto ponесou ze svého, a tuto skutečnost se zavazují sdělit soudu. Smluvní strany se zavazují spolupracovat a v souladu činit veškeré relevantní a účinné právní kroky, které umožní mediaci nebo přerušení soudního řízení, resp. mimosoudní vyřízení věci (bez meritorního rozhodnutí soudu) tak, aby mohlo dojít k realizaci této Dohody.

Příloha č. 3 této Dohody:

- *Text zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42 C 84/2017, včetně vzdání se práva na náhradu nákladů řízení, spolu se souhlasem se zpětvzetím žaloby.*

6. Společnost prohlašuje, že po celou dobu měla, a i nadále má, zájem zrealizovat stavební záměr - výstavba administrativně obytného souboru na Pozemcích, přičemž orientační schémata možných variant výstavby jsou obsažena v příloze č. 4 této listiny (dále také jen „Záměr obytného souboru“). Součástí záměru je i stavba komunikace na Pozemcích pro ulici Dělostřelecká (dále také jen „Záměr

komunikace“). Záměr obytného souboru společně se Záměrem komunikace a záměrem na výstavbu mateřské školy dle čl. IV. odst. 1 této Dohody (dále také jen jako „**Mateřská škola**“) dále také společně jen jako „**Záměr**“).

Příloha č. 4 této Dohody:

- *Stavební záměr - výstavba administrativně obytného souboru na Pozemcích.*
7. Město se v rámci narovnání dle této Dohody zavazuje převést do vlastnictví Společnosti Pozemky na podkladě Kupní smlouvy, která je blíže popsána v čl. I. odst. 12 této Dohody a která je uzavírána v souvislosti s touto Dohodou. Společně s podpisem Kupní smlouvy bude podepsán i Návrh na vklad práv z Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
  8. Smluvní strany potvrzují, že ve vztahu k Pozemkům a/nebo Pozemkům pro ulici Dělostřelecká ke dni uzavření této Dohody neexistuje platné územní rozhodnutí či jiný akt stavebního úřadu, který by umožňoval realizaci Záměru. Smluvní strany berou na vědomí, že Záměr může být realizován jen za podmínek stanovených pravomocným územním rozhodnutím pro realizaci Záměru obytného souboru na Pozemcích a pro realizaci Záměru komunikace na Pozemcích pro ulici Dělostřelecká, nebo jiným platným a vykonatelným veřejnoprávním povolením umožňujícím zrealizovat Záměr (dále také jen souhrnně „**ÚR**“). Přičemž správní orgány vydávající ÚR jsou vázány obecně závaznými právními předpisy a účinným ÚPmB, a respektují stanoviska dotčených orgánů a organizací. Finální podoba Záměru se tedy může změnit dle požadavků dotčených orgánů státní správy a v návaznosti na změny právních předpisů, ÚPmB nebo vyhlášek či norem. Společnost se zavazuje činit všechny právní a faktické kroky k tomu, aby bylo ÚR pro Záměr co nejdříve vydáno a nabylo právní moci.
  9. Město má zájem na brzkém využití území s Pozemky pro Záměr obytného souboru a na vybudování Záměru komunikace na Pozemcích pro ulici Dělostřelecká, kdy Společnost bere na vědomí, že pro SMB je zásadní, aby Areál Jaselských kasáren, který se nachází ve strategicky významném území v blízkosti historického centra města Brna, byl účelně využit. Společnost se zavazuje zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši **20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých)** v případě, že Společnost nezajistí vydání a nabytí právní moci ÚR pro Záměr **do 8 (osmi) let ode dne provedení vkladu vlastnických práv Společnosti k Pozemkům**. Nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce není závislý na skutečnostech a důvodech, které nedodržení lhůty dle předchozí věty způsobily, kdy smluvní strany v tomto případě sjednávají objektivní odpovědnost Společnosti bez ohledu na zavinění Společnosti. Společnost prohlašuje, že smluvní pokutu v částce dle tohoto odstavce považuje za přiměřenou, neboť výše smluvní pokuty je odůvodněna specifiky narovnání dle této Dohody, významem Areálu Jaselských kasáren a skutečnostmi, které uzavření této Dohody předcházely. Smluvní strany se ve vztahu ke smluvní pokutě dle tohoto odstavce výslovně dohodly, že smluvní pokuta se nedotýká nároku Města na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu, a že se vylučuje ustanovení § 2051 Občanského zákoníku.
  10. Město jako vlastník sousedních, resp. jinak dotčených nemovitostí, se zavazuje projednat se Společností provádění výstavby Záměru s tím, že za tímto účelem bude zejména projednána součinnost při napojení Záměru na inženýrské sítě, včetně případného projednání zřízení služebností inženýrských sítí. Město se zavazuje, že bez vážných důvodů tuto součinnost neodmítne. Výslovně se stanoví, že vydání a nabytí právní moci ÚR a případných dalších povolení je výlučně rizikem Společnosti. Město je z pozice účastníka územního a dalších povolovacích řízení oprávněno podávat důvodné námítky, připomínky a návrhy, řádné i mimořádné opravné prostředky, návrhy na přezkum, soudní žaloby apod. Pro vyloučení pochybností se dále výslovně stanoví, že tato Dohoda nebude mít dopad na roli Města (či jakéhokoliv jeho orgánu) jako případného orgánu veřejné moci rozhodujícího v příslušných řízeních nebo jako dotčeného orgánu státní správy. Společnost taktéž bere na vědomí, že Město neodpovídá za případné právní či faktická jednání jednotlivých městských částí, které mohou mít vliv na povolovací řízení.
  11. V rámci narovnání spolu smluvní strany v čl. IV. této Dohody dále uzavírají i závazek v budoucnu projednat navazující Plánovací smlouvu, viz dále v čl. IV.
  12. V rámci narovnání dle této Dohody se smluvní strany dále dohodly, že Společnost uhradí Městu na dlužném nájemném ze SMLOUVY částku ve výši **186.250,- Kč (slovy: sto osmdesát šest tisíc dvě stě padesát korun českých)** pod variabilním symbolem 60062050, na účet Města číslo 111107222/800, a to před podpisem této Dohody.

**Čl. IV.**  
**PLÁNOVACÍ SMLOUVA A BUDOUCÍ PŘEVODY STAVEB**

- 1) Smluvní strany se tímto zavazují, že spolu vzájemně projednají smlouvu na vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (dále také jen „**Plánovací smlouva**“), kdy v této souvislosti budou ve vzájemné součinnosti a spolupráci projednány zejména níže uvedená práva a povinnosti:

V jednáních o Plánovací smlouvě smluvní strany projednají, nedohodnou-li si jiný obsah práv a povinností, zejména následující práva a povinnosti:

- a) Společnost se v Plánovací smlouvě zaváže, že v rámci Záměru vybuduje nebytové prostory vhodné pro Mateřskou školu pro předškolní vzdělávání s tím, že:
- Mateřská škola bude vybudována na náklady a odpovědnost Společnosti;
  - Mateřská škola bude v souladu s platnou a účinnou územně plánovací dokumentací;
  - součástí vnitřních prostor Mateřské školy bude taktéž hygienické zázemí a další nezbytné prostory nutné pro chod Mateřské školy, požadované obecně závaznými právními předpisy a normami;
  - dokumentace pro ÚR bude obsahovat jednoznačné zanesení nebytových prostor pro Mateřskou školu;
  - nebytové prostory pro Mateřskou školu budou následně vymezeny jako samostatné nebytové jednotky / jednotka;
  - velikost Mateřské školy bude stanovena vyhláškou Ministerstva zdravotnictví č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, v platném znění, popřípadě právními předpisy či normami tuto vyhlášku nahrazujícími. Poměrově by při 800 (osmi stech) bytových jednotek Záměru měla Mateřská škola sestávat minimálně ze 3 (tří) tříd;
  - Mateřská škola musí být dokončena a zkolaudována ve lhůtách sjednaných v případně uzavřené Plánovací smlouvě, nejpozději však do vydání kolaudačního rozhodnutí na Záměr nebo jeho převažující část. Společnost písemně požádá Město, nejpozději 6 měsíců před plánovanou kolaudací Mateřské školy, o sdělení, zda Město hodlá využít svého práva nabýt jednotky či jednotku nebytových prostor Mateřské školy včetně příslušného podílu na společných částech budovy a pozemku do majetku Města či nikoli. Rozhodnutí musí Město písemně doručit Společnosti nejpozději do 3 měsíců od kolaudace Mateřské školy.  
Sdělí-li Město, že využívá svého práva nabýt jednotky či jednotku nebytových prostor Mateřské školy včetně příslušného podílu na společných částech budovy a pozemku do majetku Města, strany v takovém případě spolu uzavřou, ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne sdělení Města kupní smlouvu, na podkladě které Společnost na Město převede vlastnické právo k jednotce či jednotkám nebytových prostor, ve kterých bude Mateřská škola umístěna, včetně příslušného podílu na společných částech budovy a pozemku a to za celkovou kupní cenu ve výši **1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) včetně případné DPH**. Nad rámec úplaty dle předchozí věty Společnost nemá nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů či jakékoliv úplaty za provedení stavby Mateřské školy.  
Pro případ marného uplynutí lhůty pro sdělení, případně projevení nezájmu Města o nabytí Mateřské školy do majetku Města se Společnost zaváže, že do 12 měsíců začne Mateřskou školu provozovat (zajistí její provozování) po dobu minimálně 15 let.
  - Společnost se tímto zavazuje, že pokud svůj závazek vybudovat Mateřskou školu odpovídající platným právním předpisům a normám nesplní nebo pokud ve sjednané lhůtě po obdržení sdělení Města o vůli nabýt vlastnické právo k jednotce či jednotkám nebytových prostor Mateřské školy, vlastnické právo na Město nepřevéde, uhradí Městu na písemnou výzvu Města smluvní pokutu ve výši **15.000.000,- Kč (slovy: patnáct miliónů korun českých)**. Nárok na smluvní pokutu dle tohoto bodu není závislý na skutečnostech a důvodech, které nedodržení závazku vybudovat Mateřskou školu způsobily, kdy smluvní strany v tomto případě sjednávají objektivní odpovědnost Společnosti bez ohledu na zavinění Společnosti. Tento bod o smluvní pokutě je pak přímo závazný již na podkladě této Dohody, a to bez ohledu na to, zda bude následně zanesen i do Plánovací smlouvy a bez ohledu na to, zda Plánovací smlouva bude uzavřena. Společnost prohlašuje, že smluvní pokutu v částce dle tohoto bodu považuje za přiměřenou a v souladu s dobrými mravy, neboť výše smluvní pokuty a podmínky pro její uplatnění jsou odůvodněny specifiky narovnání dle této Dohody, významem Areálu Jaselských kasáren a skutečnostmi, které uzavření této Dohody předcházely. Smluvní strany se ve vztahu ke smluvní pokutě dle tohoto



bodů výslovně dohodly, že smluvní pokuta se nedotýká nároku Města na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

- Společnost byla upozorněna, že v jednáních o Plánovací smlouvě Město standardně požaduje záruku za vady jednotek nebytových prostor určených pro Mateřskou školu a zajištění plnění záruky smluvními pokutami.

b) Společnost se v Plánovací smlouvě zaváže, že na Pozemcích pro ulici Dělostřelecká vybuduje a zkolauduje Záměr komunikace, tedy stavbu povrchové komunikace, včetně veřejného osvětlení, kdy v této souvislosti Společnost dodrží všechny kvalitativní standardy (dále také jen „**Stavba komunikace**“). Stavba komunikace bude dále mít tyto parametry a bude vybudována dle těchto pravidel:

- Stavba komunikace bude vybudována na náklady a odpovědnost Společnosti, a to ve lhůtách sjednaných v případně uzavřené Plánovací smlouvě, nejpozději však do kolaudace Záměru nebo jeho převažující části;
- Stavba komunikace bude vybudována podle dokumentace pro územní rozhodnutí projednané s dotčenými orgány a organizacemi, zajištěné Společností, resp. v souladu s později vydaným a pravomocným územním rozhodnutím a případně i stavebním povolením (SP);
- prostorové nároky pro umístění tělesa oboustranných chodníků a oboustranné vozovky s prostředním pásem zeleně jako rezervou pro budoucí možnou tramvajovou trať Města, která bude funkčně spojit ulici Štefánikova s ulicí Staňkova: šířka min. 22 m. Náklady na případné budoucí zbudování tramvajové tratě, včetně jakýchkoli přípravných prací, nenese Společnost;
- Stavba komunikace se bude budovat jako samostatná věc (liniová stavba) do vlastnictví Společnosti;
- Společnost se tímto zavazuje, že pokud svůj závazek vybudovat Stavbu komunikace odpovídající platným právním předpisům a normám nesplní, a to ani v náhradní lhůtě k opravě případných vad zjištěných v rámci kolaudace, nebo v rozporu s odst. 2) tohoto článku Stavbu komunikace nepřevede na Město, uhradí na výzvu Městu smluvní pokutu ve výši **10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých)**. Závazek Společnosti vybudovat Stavbu komunikace a tento bod o smluvní pokutě jsou pak přímo závazné již na podkladě této Dohody. Závazek vybudovat Stavbu komunikace je splněn kolaudací Stavby komunikace. Město má na tuto smluvní pokutu nárok vždy, když Záměr nebo jeho převažující rozsah bude zkolaudován, aniž by zahrnoval Stavbu komunikace a bez ohledu na zavinění Společnosti. V Plánovací smlouvě jsou smluvní strany oprávněny, nikoli však povinny, upravit výši i podmínky smluvní pokuty dle tohoto bodu. Smluvní strany se ve vztahu ke smluvní pokutě dle tohoto bodu výslovně dohodly, že smluvní pokuta se nedotýká nároku Města na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

c) Umožní-li to technické podmínky, Společnost se v Plánovací smlouvě zaváže, že vybuduje a zkolauduje přeložku kanalizační stoky a odstraní stávající vedení kanalizace pod Pozemky a nahradí ho novým vedením pod Pozemky pro ulici Dělostřelecká (dále také jen „**Stavba přeložky kanalizace**“). Společnost však byla před podpisem této Dohody seznámena s upozorněním Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., že v prostoru ul. Štefánikova byl v roce 2014 vypracován záměr č. 1297, Brno, Štefánikova I-rekonstrukce kanalizace a vodovodu číslo stavby 132607 s tím, že stávající kanalizaci DN 700/1050 umístěnou na Pozemcích nelze přeložit (zrušit) před realizací uvedeného záměru č. 1297, Brno, Štefánikova I-rekonstrukce kanalizace a vodovodu. Společnost byla dále před podpisem této Dohody upozorněna na skutečnost, že není znám termín realizace uvedeného záměru č. 1297, Brno, Štefánikova I-rekonstrukce kanalizace a vodovodu.

- 2) Smluvní strany se zavazují, že po kolaudaci Stavby komunikace spolu uzavřou kupní smlouvu na převod vlastnického práva ke Stavbě komunikace či smlouvu obdobnou, na podkladě které Společnost na Město převede vlastnické právo ke Stavbě komunikace, a to za celkovou kupní cenu ve výši **1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) včetně případné DPH**. Nad rámec úplaty dle předchozí věty Společnost nemá nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů či jakékoliv úplaty za provedení Stavby komunikace.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že Město je oprávněno písemně označit třetí subjekt, který na místo Města uzavře smlouvu dle odst. 2 tohoto článku, kdy takovýmto subjektem může být subjekt Městem pověřený správou komunikací. V případě, kdy Město tohoto práva využije, je Společnost povinna smlouvu dle odst. 2 tohoto článku uzavřít se subjektem označeným Městem v písemném oznámení adresovaném Společnosti.

- 4) Smluvní strany se dohodly, že při výstavbě Stavby komunikace bude Společnost povinna používat kvalitní materiály, kvalifikované pracovníky a postupovat řádně s odbornou péčí, dodržet platné právní předpisy a normy vztahující se k provádění výstavby, výstavbu provádět v souladu s vydanými pravomocnými rozhodnutími a povoleními příslušných úřadů (či jinými instituty Stavebního zákona a správního řádu nahrazujícími tato rozhodnutí a povolení), vyžádat si vyjádření zúčastněných osob, výstavbu Stavby komunikace předem projednat se společností Brněnské komunikace, a.s. a umožnit této společnosti kontrolu její výstavby. Společnost tímto poskytuje na Stavbu komunikace záruku v délce trvání **pěti (5) let** běžící ode dne kolaudace Stavby komunikace, přičemž v této záruční době bude Společnost povinna opravit veškeré vady Stavby komunikace bez zbytečného odkladu po jejich uplatnění Městem, zpravidla ve lhůtě do 30ti dnů, budou-li to povětrnostní podmínky umožňovat. Při výstavbě bude Společnost povinna postupovat tak, aby nedošlo ke škodám na životním prostředí, na majetku a na zdraví. Společnost odpovídá za veškeré škody způsobené při provádění Stavby komunikace a v souvislosti s ní.
- 5) Vyzvat k uzavření smlouvy dle odst. 2 tohoto článku jsou oprávněny obě smluvní strany. Výzvu dle předchozí věty ve vztahu ke Stavbě komunikace lze učinit kdykoliv po kolaudaci Stavby komunikace.
- 6) Vyzvaná smluvní strana je povinna smlouvu dle odst. 2 tohoto článku uzavřít bez zbytečného odkladu po dojití výzvy druhé smluvní strany k uzavření, nejpozději však do 3 (tří) let ode dne obdržení výzvy. Město však není povinno smlouvu dle odst. 2 tohoto článku uzavřít, pokud daná stavba nebude provedena v souladu s Plánovací smlouvou.
- 7) Pro účely této Dohody se „kolaudací“ rozumí okamžik vydání kolaudačního souhlasu, případně nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- 8) Smluvní strany se pro vyloučení pochybností dohodly, že v jednáních o Plánovací smlouvě zohlední smluvní pokuty sjednané v této Dohodě, aby tatáž povinnost Společnosti nebyla v případě uzavření Plánovací smlouvy penalizována duplicitně Plánovací smlouvou i touto Dohodou. Smluvní strany shodně prohlašují, že tento článek sjednaly před tím, než Společnost zajistila zpracování dokumentace pro ÚR a vydání potřebných vyjádření, stanovisek, závazných stanovisek a pokladových rozhodnutí jednotlivých správních orgánů, přičemž Plánovací smlouva bude projednána až na základě těchto podkladů. Z tohoto důvodu se výslovně stanoví, že v jednáních o Plánovací smlouvě je Město oprávněno požadovat i další povinnosti Společnosti, než jsou výše uvedené a že v Plánovací smlouvě je Město oprávněno v souladu s obvyklými standardy požadovat i další smluvní pokuty a jejich zajištění, případně jinou (tedy i vyšší) částku výše sjednaných smluvních pokut, než je ujednáno v této Dohodě. Nebude-li Plánovací smlouva sjednána, platí povinnosti Společnosti a smluvní pokuty ujednané výše v tomto článku.

## Čl. V. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 1) Společnost se zavazuje, že bude předkládat Městu kopie všech vydaných pravomocných úředních rozhodnutí a povolení, týkajících se Záměru a Stavby komunikace a Stavby přeložky kanalizace, vždy nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí právní moci (resp. od nabytí účinnosti). Kolaudační souhlas (případně kolaudační rozhodnutí) bude Společnost povinna předložit Městu do 30 (třiceti) dnů od jeho doručení. Společnost je dále na vyžádání povinna poskytnout Městu v přiměřeném rozsahu informace týkající se Stavby komunikace a Stavby přeložky kanalizace a umožnit Městu v přiměřeném rozsahu kontrolu provádění výstavby. Toto ustanovení je již přímo závazné, a to bez ohledu na to, zda bude následně uzavřena Plánovací smlouva. Město po seznámení s projektovou dokumentací Záměru a za předpokladu vypořádání svých odůvodněných výhrad vůči projektové dokumentaci jako vlastník Pozemků pro ulici Dělostřelecká umožní Společnosti provádění a dokončení Stavby komunikace a Stavby přeložky kanalizace, včetně umožnění napojení na příslušené komunikace a kanalizační stoky, to vše za předpokladu, že to umožní technické podmínky. V rámci územního řízení na umístění Stavby komunikace a Stavby přeložky kanalizace za předpokladu vypořádání svých odůvodněných výhrad vůči projektové dokumentaci poskytne jako vlastník Pozemků pro ulici Dělostřelecká souhlas dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen jako „**Stavební zákon**“), popřípadě dle předpisů toto ustanovení nahrazující.
- 2) Město upozorňuje Společnost, že Pozemky v dřívějším období provozovala Armáda ČR. Na Pozemcích se nacházel bývalý Areál Jaselských kasáren při ulici Štefánikova. Ekologickým auditem Areálu Jaselských kasáren bylo zjištěno kontaminování území ropnými látkami. Společnost prohlašuje, že před

uzavřením této Dohody provedla na základě SMLOUVY u Pozemků demolicí původních objektů a dekontaminaci Pozemků. Společnost je tedy s faktickým stavem Pozemků ke dni uzavření této Dohody podrobně seznámena a bere na vědomí jejich stav. S ohledem na tyto skutečnosti SMB neodpovídá za faktický stav Pozemků. V případě, kdy by se na Pozemcích vyskytly jakékoliv faktické vady či nedostatky, např. další kontaminace Pozemků, ekologické zátěže apod., Společnost není v této souvislosti oprávněna po Městu cokoliv požadovat a/nebo není oprávněna od této Dohody a/nebo od související Kupní smlouvy odstoupit či požadovat jakýkoliv jiný nárok či kompenzací, kdy všech těchto svých práv se tímto Společnost vzdává.

- 3) Město prohlašuje, že Pozemky jsou ke dni uzavření této Dohody zatíženy těmito sítěmi, ochrannými pásmy a právními omezeními:
- pozemky p.č. 456/6, p.č. 456/9, p.č. 457/1 a p.č. 457/2 v k.ú. Ponava jsou dotčeny vedením kanalizační stoky DN 700/1050, vč. jejího ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. b) a c) v šíři 3,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 700/1050 na každou stranu provozovaného Brněnskými vodárny a kanalizacemi, a.s. Za účelem zajištění práva umístění, přístupu, údržby a provozu kanalizační stoky zřídí Město před uzavřením Kupní smlouvy ve svůj prospěch služebnost podle § 1257 a násl. Občanského zákoníku k tíži služebných pozemků p.č. 456/6, 456/9, 457/1, 457/2 v k.ú. Ponava, a to služebnost zejména umístění, přístupu, údržby a provozu liniové stavby, tj. jednotné kanalizační stoky DN 700/1050 jakožto panující nemovitě věci, to vše v rozsahu vymezeném geometrickým plánem pro vyznačení věcného břemene na částech pozemků č.1000-37/2020 ověřeným Ing. Zbyňkem Červinkou dne 21.2.2020 (dále i jen jako „**Služebnost jednotné kanalizační stoky**“);
  - v zájmovém území Pozemků se nachází podzemní vedení VN a NN, podzemní sdělovací vedení a jejich ochranná pásma vlastněné a provozované společností E.ON Distribuce, a.s.;
  - sousední pozemky p.č. 456/11, 456/22, oba v k.ú. Ponava jsou využívány k výkonu činnosti pro zajištění obrany státu a nachází se zde stávající objekt a zařízení důležitá pro obranu státu. V rámci projednání návrhu změny ÚPmB č. B1/16-CM uplatnil dotčený orgán požadavek, aby tyto pozemky v jeho majetku byly vyznačeny v ÚPmB jako plocha pro veřejnou vybavenost-armáda. Pro plochy využívané k výkonu činnosti pro zajištění obrany státu je vymezeno ochranné pásmo, tj. vymezené území dle § 175 Stavebního zákona, objektů důležitých pro obranu státu v šířce 50 m od hranice plochy. V tomto ochranném pásmu nesmí být funkčnost stávajícího objektu včetně stávajících zařízení důležitých pro obranu státu narušena. Přes Pozemky dále prochází koridory elektronické komunikační sítě (koridor podzemních sdělovacích sítí a koridor nadzemních RR směrů) a Pozemky se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR (ochranné pásmo RLP). V těchto ochranných pásmech lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR;
  - v zájmovém území Pozemků nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.;
  - v zájmovém území Pozemků dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.;
  - v těsné blízkosti pozemku p.č. 457/3 v k.ú. Ponava se nachází odpojený/nefunkční podzemní kabel veřejného osvětlení;
  - poznámkou o předběžném opatření popsanému v čl. I. odst. 6. této Dohody vydanému na návrh Společnosti;
  - smlouvy o nájmu plochy oplocení k umístění reklamy č. 6612034471 ze dne 26.9.2012 ve znění dodatku č.1 ze dne 13.11.2014 s fyzickou osobou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou k užívání části oplocení nacházejícího se na pozemku p.č. 458 v k.ú. Ponava za účelem umístění reklamního zařízení nájemce;
  - smlouvy o nájmu plochy oplocení č. 6614031697 ze dne 9.4.2014 ve znění dodatku č.1 ze dne 30.8.2018 s právnickou osobou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou k užívání části oplocení na pozemku p.č.456/9 v k.ú. Ponava za účelem umístění reklamních zařízení a reklamních materiálů nájemce;
  - smlouvy o nájmu plochy oplocení č. 6614032737 ze dne 17.6.2014 ve znění dodatku č.1 ze dne 13.11.2014 s právnickou osobou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou k užívání části oplocení na pozemku p.č. 458 v k.ú. Ponava za účelem umístění reklamního zařízení nájemce;
  - pozemek p.č. 458 v k.ú. Ponava je v katastru nemovitostí evidován jako zemědělská půda, druh pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond;
- jinak jsou Pozemky bez jakýchkoli právních omezení.

## ČI. VI.

### BUDOUCÍ SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A SLUŽEBNOSTI UŽÍVÁNÍ PROSTRANSTVÍ

- 1) Smluvní strany prohlašují, že v rámci výstavby Záměru obytného souboru vzniknou za účelem vyšší průchodnosti území a za účelem vytvoření prostoru sloužícího obecnému užívání mezi jednotlivými bloky budov veřejně přístupné prostory spočívající zejména ve dvou (2) veřejně přístupných průchodech mezi ulicemi Štefánikova a Staňkova, které budou sloužit jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Veřejně přístupné prostory se Společnost tímto zavazuje vybudovat alespoň v rozsahu, jak jsou zakresleny ve *Stavebním záměru - výstavba administrativně obytného souboru na Pozemcích*, který je přílohou č. 4 k této Dohodě (dále jen jako „**Veřejně přístupné prostory**“). Je ve veřejném zájmu, zájmu Města i Společnosti, aby Veřejně přístupné prostory mohli užívat všichni občané obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě strany s tímto bezplatným užíváním ze strany veřejnosti souhlasí.

#### Příloha č. 4 této Dohody:

- *Stavební záměr - výstavba administrativně obytného souboru na Pozemcích*

- 2) Společnost se zavazuje, že na podkladě budoucí smlouvy o zřízení služebnosti stezky bezplatně zřídí ve prospěch Města tuto služebnost:  
*Služebnost stezky jako veřejného statku zahrnující jeho obecné užívání, a to tak, že po veřejně přístupných průchodech lze chodit a dopravovat se po něm lidskou silou, zdržovat se na nich, užívat je k relaxaci a odpočinku, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.*  
Služebnost dle tohoto odstavce bude zřízena jako služebnost odpovídající veřejnému statku. Služebnost nebude vylučovat možnost, aby povinné osoby mohly na veřejně přístupných průchodech, při splnění zákonných podmínek, umisťovat restaurační zahrádky.
- 3) Smluvní strany se zavazují, že smlouvu o zřízení služebnosti dle odst. 2 tohoto článku uzavřou nejpozději do dne kolaudace Záměru obytného souboru nebo jeho části, účinnost smlouvy o zřízení služebnosti bude ale vždy odložena až na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Záměru / části Záměru zahrnující jeden z Veřejně přístupných průchodů. V případě, kdy bude Záměru obytného souboru prováděn po částech a daná část bude zahrnovat i jeden z Veřejně přístupných průchodů, pak se smluvní strany zavazují služebnost dle odst. 2 tohoto článku zřizovat na podkladě několika smluv postupně, tak jak bude probíhat výstavba, a to tak, aby každá smlouva o zřízení služebnosti stezky byla vždy uzavřena nejpozději do dne kolaudace příslušné části Záměru obytného souboru, která bude podléhat kolaudaci. Společnost se zavazuje, že Město o plánované kolaudaci dopředu vyrozumí a v této souvislosti připraví návrh smlouvy o zřízení služebnosti dle odst. 2 tohoto článku, včetně všech nezbytných podkladů, které zašle minimálně tři (3) měsíce před plánovaným dnem kolaudace Městu.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že služebnost dle odst. 2 tohoto článku bude zřízena **bezúplatně, na dobu neurčitou** a veškeré náklady na údržbu Veřejně přístupných prostor ponese vlastník služebných pozemků. Smluvní strany se tedy výslovně dohodly, že v souvislosti se služebností dle odst. 2 tohoto článku a v souvislosti s užíváním Veřejně přístupných prostor nebude vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Společnost se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.
- 5) V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů (např. změna legislativy či jejího výkladu) v době, kdy by služebnost dle odst. 2 tohoto článku měla být zřízena, nebylo možno volit institut služebnosti (věcných břemen), zavazuje se Společnost s Městem uzavřít jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby Veřejně přístupné prostory mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže služebnost nebude z jakéhokoli důvodu zřízena ke dni kolaudace, zavazuje se Společnost strpět bezúplatně užívání Veřejně přístupných prostor ze strany veřejnosti na základě závazku (obligace) sjednaného touto Dohodou a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.
- 6) Společnost se tímto zavazuje, že pokud svůj závazek uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti dle odst. 2 tohoto článku nesplní nebo neposkytne součinnost nutnou k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, a to ani v náhradní lhůtě stanovené v písemné výzvě Města, uhradí na výzvu Městu smluvní pokutu ve výši **10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých)**.

**Čl. VII.  
OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

- 1) Smluvní strany prohlašují, že Společnost před podpisem této Dohody složila pod variabilním symbolem 6320112084 na účet Města číslo 111502222/0800 částku ve výši **10.000.000,-Kč (slovy: deset milionů korun českých)**, a to jako peněžitou formu zajištění úhrad případných budoucích smluvních pokut dohodnutých v této Dohodě (dále také jen „**Jistota**“).  
Město je oprávněno na Jistotu započítávat pouze své existující a jisté nároky na smluvní pokuty sjednané v této Dohodě. Zajištění úhrad případných budoucích smluvních pokut dohodnutých v této Dohodě zaniká okamžikem, kdy k Jistotě již nebude důvod (dojde ke splnění všech povinností zajištěných smluvními pokutami, promlčí se poslední právo požadovat smluvní pokutu apod.). Nejpozději je Město povinno nevyčerpatelnou část Jistoty Společnosti vrátit bez zbytečného odkladu poté, co zajištění úhrad případných budoucích smluvních pokut dohodnutých v této Dohodě zanikne.
- 2) Společnost prohlašuje a zaručuje Městu, že ke dni uzavření Dohody:
  - a) je podnikatelským subjektem řádně založeným a platně existujícím podle práva České republiky;
  - b) má veškerá potřebná oprávnění k uzavření Dohody, k její realizaci a ke splnění svých závazků z nich vyplývajících;
  - c) je tato Dohoda řádně a platně podepsána jejím statutárním zástupcem a zakládá platné, závazné a vymahatelné závazky vůči ní.
- 3) Město prohlašuje a zaručuje Společnosti, že ke dni uzavření Dohody:
  - a) splnilo všechny zákonné podmínky nutné pro jejich platné uzavření;
  - b) je oprávněno a připraveno splnit své závazky vyplývající z Dohody;
  - c) je tato Dohoda řádně a platně podepsána jejím statutárním zástupcem a zakládá platné, závazné a vymahatelné závazky vůči němu.
- 4) V případě, že se některé ustanovení Dohody ukáže nebo stane neplatným anebo neúčinným, zůstávají ostatní ujednání Dohody platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné anebo neúčinné ustanovení jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá účelu danému touto Dohodou.
- 5) Tato Dohoda se uzavírá ve čtyřech (4) vyhotoveních, Město a Společnost obdrží vždy dvě (2) její vyhotovení.
- 6) Měnit nebo zrušit Dohodu lze pouze písemně. Za písemnou formu se nepovažuje prostá elektronická komunikace. Společnost se zavazuje veškeré písemnosti dle této Dohody doručovat Městu na adresu Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, nesdělí-li Město Společnosti písemně jinou doručovací adresu.
- 7) Společnost bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. Dále bere na vědomí, že na Město jako územně samosprávný celek se 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 (dále jen zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění), a Dohoda včetně již uzavřené SMLOUVY ze dne 29.3.2007 budou prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněny. V registru smluv bude tuto Dohodu a SMLOUVU uveřejňovat Město, a to vždy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Dohody. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě a SMLOUVĚ nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této Dohodě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky Dohody nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejich pokynů, a že každá ze smluvních stran měla skutečnou a faktickou možnost obsah Dohody a kterékoli smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání obsažená v této Dohodě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
- 9) Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

- 10) Smluvní strany si ujednaly následující postup a pořadí uzavření této Dohody a Kupní smlouvy:
1. Po schválení této Dohody a Kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. 5 této Dohody v orgánech Města vyzve Město Společnost ke složení Jistoty ve výši 10.000.000,- Kč a k zaplacení částky 186.250,- Kč dle čl. III. odst. 12 této Dohody.
  2. Bez zbytečného odkladu po připsání obou plateb dle předchozího bodu na účet Města strany podepíší tuto Dohodu a Město zajistí uveřejnění Dohody v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
  3. Po zveřejnění Dohody v registru smluv, vezme Společnost zpět žalobu vedenou z její strany u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012 proti žalovanému Městu a složí na účet Města kupní cenu sjednanou v Kupní smlouvě.
  4. Do 14 dnů po pravomocném zániku předběžného opatření předá Společnost Městu podepsané návrhy Kupní smlouvy.
  5. Do 30 dnů ode dne výmazu předběžného opatření z listu vlastnictví vztahujícího se k Pozemkům, Město podepíše prohlášení o zřízení Služebnosti jednotné kanalizační stoky a podá návrh na její vklad do katastru nemovitostí. Město dále podepíše Kupní smlouvu, dvě vyhotovení uzavřené Kupní smlouvy předá Společnosti, a zajistí uveřejnění Kupní smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění.
  6. Po zveřejnění Kupní smlouvy v registru smluv a po provedení vkladu Služebnosti jednotné kanalizační stoky do katastru nemovitostí podá Společnost oboustranně podepsaný návrh na vklad práv z Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Přílohu této Dohody tvoří:

- Příloha č. 1: Geometrický plán č. 984-3848/2019, ověřený Ing. Milanem Pernicou, dne 12.11.2019  
Příloha č. 2: Text zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 19 C 81/2012, včetně vzdání se práva na náhradu nákladů řízení spolu se souhlasem se zpětvzetím žaloby  
Příloha č. 3: Text zpětvzetí žaloby vedené u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42 C 84/2017, včetně vzdání se práva na náhradu nákladů řízení, spolu se souhlasem se zpětvzetím žaloby  
Příloha č. 4: Stavební záměr - výstavba administrativně obytného souboru na Pozemcích  
Příloha č. 5: Návrh textu Kupní smlouvy

#### Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění (obecní zřízení)

Tato Dohoda, včetně příloh č. 1 až 5, byla schválena Zastupitelstvem města Brna, na zasedání č. Z8/16 konaném dne 21.4.2020, bod č. 54.

V Brně dne 24-04-2020

Prohájově 23/4 10:30  
V Brně dne 23/4

JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka  
města Brna

Michal Bernát  
předseda představenstva  
KLIMINVEST CZ a.s.



Tomáš Koška  
člen představenstva  
KLIMINVEST CZ a.s.