

Z9/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 19.5.2026

## 110. Návrh plánovací smlouvy pro realizaci stavebních záměrů v lokalitě náměstí Míru a budoucí smlouvy o zřízení služebnosti

### Anotace

Navrhuje se schválit Plánovací smlouvu a budoucí smlouvu o zřízení služebnosti pro společný postup při přípravě a realizaci výstavby dvou polyfunkčních objektů (statutárního města Brna a Ing. et Ing. ██████████ MSc., MBA) a dostavby veřejného prostoru náměstí Míru. Materiál souvisí s materiálem předkládaným Majetkovým odborem MMB Radě města Brna - návrhem na uzavření smlouvy budoucí směnné a nájemní. V rámci usnesení je potřeba vybrat znění článku 12 a znění článku 13 smlouvy dle varianty A nebo B, které jsou uvedeny v textu smlouvy v příloze k materiálu.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Plánovací smlouvu pro realizaci stavebních záměrů v lokalitě náměstí Míru a budoucí smlouvu o zřízení služebnosti mezi statutárním městem Brnem a Ing. et Ing. ██████████ MSc., MBA, (dále jen "Plánovací smlouva") ve znění
  1. čl. 12 Plánovací smlouvy dle Varianty A/dle Varianty B
  2. čl. 13 Plánovací smlouvy dle Varianty A/ dle Varianty Bs odkládací podmínkou uzavření Plánovací smlouvy vázanou na schválení investičního záměru "Dostavba a úprava náměstí Míru" Radou města Brna, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Plánovací smlouvy po schválení investičního záměru „Dostavba a úprava náměstí Míru“ Radou města Brna.

### Stanoviska

Materiál bude projednán v Radě města Brna R9/176. dne 13. 5. 2026, bod č. 41.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

12.5.2026 v 10:57

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

12.5.2026 v 10:15

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha k usnesení (Plánovací smlouva RMB včetně příloh.pdf)	8 - 35

## Důvodová zpráva

Město Brno plánuje na území městské části Brno-střed v k. ú. Stránice, konkrétně na pozemcích p.č. 415, 422/1, 422/2, 422/3, 423, 425/1, 425/2, 425/3, 425/4, 425/5, 425/6, 426/2, 426/3, 426/4, 426/5, realizovat záměr dostavby a úpravy náměstí Míru, v rámci kterého má být upraveno veřejné prostranství včetně dopravního řešení a kolonády a vystavěn polyfunkční objekt s byty (záměr Města). V rámci toho se předkládá Plánovací smlouva s Ing. et Ing. [REDACTED] MSc., MBA (dále jen jako „Partner“).

Tento materiál souvisí s materiálem současně předkládaným Majetkovým odborem MMB s názvem „Návrh budoucí směny částí pozemků p.č. 425/1, p.č. 426/2, p.č. 426/4, p.č. 426/5 za pozemek p.č. 423 vše v k.ú. Stránice a návrh budoucího pronájmu pozemku p.č. 423 v k.ú. Stránice.“ Smlouva bude uzavřena s odkládací podmínkou vázanou na schválení Investičního záměru zpracovávaného Odborem investičním s názvem Schválení investičního záměru „Dostavba a úprava náměstí Míru“, který bude projednávat Rada města Brna na R9/176. schůzi konané dne 13.5.2026.

### Geneze záměru:

KAM uspořádal v r. 2020 – 2021 architektonickou soutěž v rámci níž byl vybrán návrh Ing. arch. Luboše Františáka, Ph.D. Právním nástupcem vybraného architekta je společnost ofschem architekti s.r.o., se sídlem Beethovenova 25/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 11855304 (dále jen „společnost ofschem architekti s.r.o.“ nebo Projektant).

Rada města Brna č. R8/220. dne 18.5.2022 schválila zpracování investičního záměru na akci „Dostavba a úprava náměstí Míru“. IZ byl zpracován OI a BO v srpnu 2022 s jediným záporným stanoviskem OÚPRu z důvodu nesouladu s územním plánem. A to proto, že vítězný návrh byl zpracován v souladu se zadáním architektonické soutěže, který byl nastaven na návrh územního plánu, který v červnu 2022 nebyl schválen.

OÚPR poté zahájil pořízení návrhu podmiňující změny ÚPmB dle zadání schváleného Zastupitelstvem města Brna v prosinci 2022.

Další kroky (uzavírání smluv - směnné, plánovací, zařazení výdajů do rozpočtu, smlouva na tvorbu PD ad.) byly z důvodu nesouladu s územním plánem pozastaveny.

Ke změně územního plánu došlo v srpnu 2024.

Společnost ofschem architekti s.r.o. poté v 9/2024 zpracovala dle zadání města vycházejícího z požadovaných úprav a připomínek soutěžního návrhu polyfunkčního objektu v jižní části náměstí objemovou studii. Ta již reflektuje schválenou podobu územního plánu. Součástí polyfunkčního objektu má být také nová “Brněnka”. V objektu SMB bude kromě 52 bytových jednotek ve vyšších podlažích i komunitní centrum se zahradou, prostory pro dětskou skupinu a maloobchodní nebytové prostory v přízemí. Parkování bude řešeno podzemním parkovacím podlažím. Celý dům bude průchozí přes vnitřní atrium.

Bližší podoba investičního záměru je obsažena v samostatném materiálu předkládaném Odborem investičním MMB s názvem Schválení investičního záměru „Dostavba a úprava náměstí Míru“.

### Výchozí princip přípravy a realizace záměrů:

Partner je vlastníkem stávajícího objektu Brněnky č. p. 672, která je součástí pozemku p. č. 423 v k. ú. Stránice v území dotčeném záměrem Města. Za tímto účelem se z úrovně Majetkového odboru MMB sjednává budoucí majetková dispozice, v rámci níž má být tento pozemek s budovou stávající Brněnky směněn za pozemky města, na nichž zřídí Partner dle svého záměru samostatný polyfunkční objekt mj. s nebytovým prostorem pro umístění prodejny maloobchodní sítě Brněnky. Dle požadavku Partnera je Plánovací smlouva i samostatná Smlouva o budoucí směnné smlouvě a o budoucí nájemní smlouvě koncipována tak, aby bylo vyhověno požadavku Partnera na přesun provozovny Brněnky do nové prodejny v novém Polyfunkčním objektu Partnera s plynulým a navazujícím provozem prodejny. Ke směně pozemků s Partnerem dojde teprve po zajištění pravomocného stavebního povolení v jednom stavebním řízení pro oba polyfunkční objekty dle záměru Města a Partnera. Město se stane vlastníkem

stávající Brněnky s pozemkem a Partner Brněnku bude po směně nemovitostí užívat na základě nájemní smlouvy. Po dostavbě Polyfunkčního objektu Partnera a ukončení nájmu Město tuto stavbu odstraní za účelem realizace veřejného prostoru náměstí Míru.

Město i partner zásadně odstraňuje a provádí stavby na vlastních pozemcích.

#### Podmínky Plánovací smlouvy

Smluvní stranou je Ing. et Ing. [REDACTED] MSc., MBA, dále jako Partner.

Návrh plánovací smlouvy vychází z podmínek vzorové plánovací smlouvy obsažené v aktualizovaných Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna schválených Zastupitelstvem města Brna Z9/31 dne 9. 12. 2025, bod č. 98.

Plánovací smlouva obsahuje veřejnoprávní i soukromoprávní část.

Smlouva počítá se společným postupem při projekční přípravě do stupně projektové dokumentace pro povolení záměru polyfunkčních objektů, zajištění povolení záměru stavebních prací a odstranění staveb, prezentace záměrů veřejnosti, přípravy území pro výstavbu polyfunkčních objektů, koordinace dokumentace pro provedení stavby, koordinace stavebních prací v rámci realizaci záměrů obou stran.

#### Projekční příprava

Partner se podřídí režimu zákona o zadávání veřejných zakázek č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (ZZVZ) pro jednání o smluvních podmínkách se společností ofschem architekti s.r.o. v jednacím řízení bez uveřejnění. Pro společně hrazené náklady projekčních, inženýrských a souvisejících služeb je sjednán mezi městem a Partnerem poměr v %, který vychází z podílů obestavěného prostoru („OP“) polyfunkčních objektů, a to Partner: OP 18061 m<sup>3</sup> je 36 % z celkového OP 50266 m<sup>3</sup>, Město OP 32205 m<sup>3</sup> je 64 % z celkového OP 50266 m<sup>3</sup>. Ostatní projekční práce a služby pro Město jsou předmětem veřejné zakázky, zejména projekční příprava veřejných prostranství nám. Míru, ale Partnera se netýkají. Ty hradí výlučně město.

#### Odstranění stávajících staveb pro výstavbu polyfunkčních objektů

Město jako vlastník zajistí odstranění stávajících staveb pro výstavbu obou polyfunkčních budov na základě veřejné zakázky. S ohledem na přesah staveb nelze pozemky uprostřed stavby rozdělit a směnit plochu před demolicí. Partner se podílí na nákladech demolice ve sjednaném poměru 36 % ze skutečných nákladů.

#### Realizace Polyfunkčních objektů

Město i Partner, resp. jeho nástupce si zajišťují realizaci staveb samostatně na vlastní náklady vyjma vjezdu.

#### Vjezd

Město a Partner v rámci zpracování objemové studie projektanta navrhli dopravní napojení obou Polyfunkčních objektů vjezdem do garáží obou těchto objektů z veřejné komunikace na ulici Údolní, Brno. Vjezd v části společného užívání uživateli obou polyfunkčních objektů bude ve vlastnictví Města. Jedná se o samostatnou stavbu oddělenou od domu. Partner se na nákladu jeho výstavby bude podílet ve stanoveném poměru 36 % z celkových stavebních nákladů na vjezd, přičemž bude spoluobjednatelem stavebních prací na tomto stavebním objektu vjezdu a podřídí se režimu ZZVZ. Po dokončení stavby vjezdu bude dle podmínek budoucí smlouvy o zřízení služebnosti zřízena služebnost, kterou bude Partner, resp. budoucí vlastník polyfunkčního objektu Partnera zavázán podílet se na nákladech správy, údržby a obnovy stavby vjezdu.

#### Demolice stávajícího objektu Brněnky

Demolici Brněnky zajistí Město na své náklady po směně po ukončení nájmu.

## Základní parametry polyfunkčního objektu Partnera

Partner se zavazuje

a) dodržet Základní parametry polyfunkční budovy Partnera, a to:

- rozsah hrubé podlažní plochy (HPP) limitované max. 4916,6 m<sup>2</sup> včetně max. ploch pro jednotlivá podlaží;
- respektovat navržené architektonické a objemové řešení dle objemové studie Projektanta
- nepřesahovat hranice řešeného území ani předepsané regulativy výšky /římsa, hřeben, zábradlí aj./

b) podílet se na nákladech nutné infrastruktury bez níž by nebylo možné Záměry stavebně povolit, kolaudovat a po kolaudaci užívat.

c) poskytnout Městu investiční příspěvek do Fondu developerských projektů

Peněžní příspěvek činí ve výši 1 200 Kč/m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy polyfunkčního objektu Partnera, tj. celkem v předběžné výši 5,900.020 Kč, který se indexuje dle míry inflace.

## Odpovědnost smluvních stran v důsledku vyšší moci a zákonem vynuceného jednání, vyloučení práva na náhradu ušlého zisku

### **Varianty znění čl. 12 Plánovací smlouvy**

#### *Varianta A čl. 12 dle návrhu BO*

Návrh znění tohoto ustanovení vychází ze vzorové plánovací smlouvy, dle níž žádná ze stran nenese odpovědnost za své prodlení, a/nebo následky porušení svých povinností ze smlouvy v důsledku vyšší moci. Město nenese odpovědnost ani za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání, např. na základě výsledku místního referenda, když takové jednání předvídá nutnost uzavření dodatku k plánovací smlouvě. Smluvní strany vylučují i právo kterékoli ze smluvních stran na náhradu ušlého zisku za porušení povinností uvedených v plánovací smlouvě.

#### *Varianta B čl. 12 dle návrhu Partnera*

Dle návrhu Partnera je vypuštěno ujednání o vzdání se práva stran na náhradu ušlého zisku a do textu bylo včleněno ujednání smluvních stran, že *po dobu případných jednání v důsledku zákonem vynuceného jednání budou i nadále smluvními stranami plněny práva a povinnosti vyplývající z plánovací smlouvy, které nebudou zákonem vynuceným jednáním ovlivněny.*

Takový závazek by mohl znamenat pro Město nepřiměřenou finanční zátěž či jinou nevýhodu, zejména v případě, že by Město nemohlo svůj záměr v původním sjednaném rozsahu realizovat, a přesto by muselo vůči Partnerovi plnit závazky v části, ve které je bude možné plnit.

## Převod pozemků ve vlastnictví Partnera a postoupení práv z Plánovací smlouvy

### **Varianty znění odst. 13 Plánovací smlouvy**

Dle ust. § 130 Stavebního zákona odst. 2 může být plánovací smlouva postoupena se souhlasem všech stran; ustanovení občanského zákoníku o postoupení smlouvy se použijí přiměřeně.

#### *Varianta A čl. 13 dle návrhu BO*

Dle návrhu BO MMB vychází text smlouvy ze vzorové plánovací smlouvy, která na toto ustanovení odkazuje a zároveň sjednává postup pro toto postoupení, když k postoupení bez souhlasu Města nese Partner odpovědnost za plnění sjednaných povinností bez ohledu na postoupení smlouvy a vlastnictví pozemků. Město může dle své úvahy souhlas s postoupením smlouvy a převodem pozemků udělit nebo neudělit.

#### *Varianta B čl. 13 dle návrhu Partnera*

Dle návrhu Partnera je možnost souhlasu s postoupením omezována pro Město tak, že *Město bez*

rozumného důvodu neodmítne udělit souhlas s převodem pozemků na třetí osobu a udělit souhlas s postoupením práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, především za situace, že žádost Partnera bude odůvodněna objektivními a kvalifikovanými důvody (např. zhoršeným zdravotním stavem či mimořádnými okolnostmi Partnera). Město může neudělit souhlas s převodem pozemků jen, pokud by se tím znemožnil či podstatně ztížil záměr dle této Smlouvy. Výklad tohoto ustanovení může být problematický.

Odlišné znění textu smlouvy dle variant v čl. 12 a 13 je označeno červeně.

#### Výše smluvních pokut

Návrh smluvních ujednání ke smluvním pokutám vychází ze vzorové plánovací smlouvy. Výše smluvních pokut byla ponížena dle návrhu Partnera.

### **Projednáání v orgánech města:**

#### **Stanovisko - Komise bydlení**

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/75, konané dne 11. 5. 2026, ve znění předloženém Radě města Brna.

*Materiál byl předložen ve variantách. Komise bydlení RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení a o Plánovací smlouvě ve znění - čl. 12 smlouvy dle var. A) a čl. 13 smlouvy dle var. B):*

#### **Rada města Brna**

**1. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit Plánovací smlouvu pro realizaci stavebních záměrů v lokalitě náměstí Míru a budoucí smlouvu o zřízení služebnosti mezi statutárním městem Brnem a Ing. et Ing. ██████████ MSc., MBA, (dále jen "Plánovací smlouva") ve znění

1. čl. 12 Plánovací smlouvy dle Varianty A

2. čl. 13 Plánovací smlouvy dle Varianty B

s odkládací podmínkou uzavření Plánovací smlouvy vázanou na schválení investičního záměru "Dostavba a úprava náměstí Míru" Radou města Brna.

**2. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Plánovací smlouvy po schválení investičního záměru „Dostavba a úprava náměstí Míru“ Radou města Brna.

Hlasování: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

#### **Usnesení bylo přijato.**

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr.Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro

#### **Stanovisko – Rada města Brna**

V době odevzdání materiálu není znám výsledek projednání v Radě města Brna.

# Plánovací smlouva pro realizaci stavebních záměrů v lokalitě náměstí Míru a budoucí smlouva o zřízení služebnosti

## 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

na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na ... zasedání konaném dne .....,

bod č. ... je k podpisu smlouvy pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru

Magistrátu města Brna

bankovní spojení .....

DS: a7kbrn

dále jen „**Město**“

### 1.2 Ing. et Ing. [redacted] MSc., MBA

nar. [redacted]

bytem [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

DS: [redacted]

dále jen: „**Partner**“

Smluvní strany 1.1 a 1.2 dále společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jako „**Partneři**“

## Čl. 2 Stavební záměry

**2.1** Město má záměr v lokalitě náměstí Míru na území městské části města Brna Brno-střed v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město realizovat dostavbu a úpravu náměstí Míru v rámci níž má být upraveno veřejné prostranství včetně dopravního řešení a kolonády a vystavěn polyfunkční objekt s byty (dále také jako „Záměr Města“). Partner má záměr v této lokalitě realizovat výstavbu polyfunkčního domu s byty a nebytovým prostorem, který má umožnit přemístění stávající prodejny Maloobchodní sítě BRNĚNKA s.r.o. provozované v budově č. p. 672, která je součástí pozemku p. č. 423 v k. ú. Stránice, ve vlastnictví Partnera do tohoto nově vystavěného polyfunkčního objektu, (dále také jako „Záměr Partnera“). Pro oba polyfunkční objekty bude zřízena související nutná technická a dopravní infrastruktura. Umístění polyfunkčních objektů dle Záměrů Města a Záměru Partnera je zobrazeno v příloze č. 1 této Smlouvy.

**2.2** Realizace Záměru Města a Záměru Partnera navazuje na výsledky urbanisticko-architektonické otevřené jednofázové projektové anonymní soutěže o návrh statutárního města Brna, v rámci níž byl vybrán návrh Ing. arch. Luboše Františáka, Ph.D. Právním nástupcem vybraného architekta je společnost ofschem architekti s.r.o., se sídlem Beethovenova 25/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 11855304 (dále jen „společnost ofschem architekti s.r.o.“), v textu také jako „Projektant“. Společnost ofschem architekti s.r.o., zpracovala v 9/2024 objemovou studii zaměřenou především na úpravy polyfunkčního objektu dle Záměru Města a na přizpůsobení okolního prostoru vyvolané těmito úpravami a na vypořádání některých připomínek soutěžní poroty. Partner je dle svého prohlášení s obsahem objemové studie seznámen.

**2.3** Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností Města v jeho samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž

prostřednictvím spolupráce s Partnerem v souvislosti s realizací Záměru Partnera i Záměru Města. Tato smlouva je uzavřena podle pravidel obsažených v Zásadách spolupráce s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, schválených Zastupitelstvem města Brna na Z9/31 zasedání konaném dne 10. 12. 2025, bod č. 98, aktuálně platných v době uzavření této smlouvy, dále jen „Zásady“.

**2.4** Pojmy užívané s velkým písmenem nedefinované v této Smlouvě mají stejný význam jako v Zásadách. Město před uzavřením této Smlouvy posoudilo její zamýšlený obsah a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 130 a násl. Zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, dále jen “Stavební zákon”, jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:

- a) Smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Zásad při respektování jejich principů;
- b) Město prostřednictvím této Smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získalo možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Záměru, přičemž postoje a vyjádření Města Partner zohlednil a reflektoval v podobě Záměru Partnera, což přispělo k participaci Města a spolupráci s Partnerem na budoucí podobě území Města;
- c) Investiční příspěvek byl sjednán na základě Zásad jako spoluúčast Partnera na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejné služby.

**2.5** Zájem Partnera na společném postupu se týká společné projekční přípravy do stupně projektové dokumentace pro povolení záměru, zajištění povolení záměru stavebních prací a odstranění staveb, prezentace Záměrů veřejnosti, přípravy území pro výstavbu polyfunkčních objektů, koordinace dokumentace pro provedení stavby, koordinace stavebních prací v rámci realizaci Záměrů obou Partnerů. Tím není dotčena spolupráce sjednaná touto plánovací smlouvou, (dále jen „Smlouva“).

**2.6** Podmínkou realizace Záměru Města a Záměru Partnera je majetková dispozice, v rámci níž Město nabyde do svého vlastnictví pozemek p. č. 423 v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, z vlastnictví Partnera a Partner nabyde do svého vlastnictví příslušné části pozemku p. č. 425/1, p. č. p. č. 426/2, p. č. 426/4, p. č. 426/5, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město. Podmínky budoucí směnné smlouvy jsou smluvními stranami sjednány v samostatné smlouvě o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě. S ohledem na zájem Partnera na plynulém a nepřerušeném časově bezprostředně navazujícím přesunu provozu Maloobchodní sítě Brněnka do nového nebytového prostoru v Polyfunkčním objektu dle Záměru Partnera si Smluvní strany sjednávají v rámci samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě budoucí pronájem pozemku p. č. 423 s budovou č.p. 672, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město pro nezbytnou dobu po nabytí uvedeného pozemku do vlastnictví statutárního města Brna, která bude uzavřena současně s touto Smlouvou.

**2.7** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou Záměry Města a Partnera v části týkající se Polyfunkčních objektů situovány na ploše SU.K3 smíšené obytné všeobecné (SU) – plocha stavební. Plocha určená pro výstavbu veřejného prostranství včetně dopravního řešení a kolonády je situována v plochách občanské vybavení veřejné, veřejná prostranství všeobecná, doprava všeobecná, zeleň všeobecná. Záměry jsou v souladu s platným ÚPmB.

**2.8** Hrubá podlažní plocha (HPP) polyfunkčního objektu Partnera je odhadována 4916,7 m<sup>2</sup>; HPP polyfunkčního objektu Města je odhadována 8331,4 m<sup>2</sup>. „Hrubá podlažní plocha je dána součtem ploch vymezených vnějším obrysem všech konstrukcí jednotlivých podlaží budovy včetně garáží, čímž se rozumí veškerá plocha podlaží včetně nosných i nenosných konstrukcí (sloupy, stěny, příčky, obvodový plášť apod.) a prostupů vyplněných instalacemi nebo vertikálními komunikacemi (schodiště, výtahové šachty, instalační jádra). Nezapočítávají se naopak volné prostory v jednotlivých podlažích budov (atria, podloubí, zahrada apod.). Využitelná plocha pozemků (VPP) pro realizaci polyfunkčního objektu Partnera je odhadována 1260,5 m<sup>2</sup>, VPP pro realizaci polyfunkčního objektu Města je odhadována 2149,5 m<sup>2</sup>.

Využitelná plocha objektu vjezdu – komunikace se zastřešením je odhadována 326 m<sup>2</sup>. Tyto výměry jsou odhadnuty na základě výše zmíněné objemové studie z 9/2024.

### Čl. 3 Účel smlouvy

**3.1** Účelem této Smlouvy je veřejnoprávní a soukromoprávní dobrovolná úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace Záměru Partnera v souvislosti se Záměrem Města.

**3.2** 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 Záměrů Partnerů.

**3.3** Partner bere na vědomí, že Město nezasahuje do rozhodovací pravomoci správních orgánů při výkonu státní správy.

### Čl. 4 Dohoda o společném postupu při realizaci Záměru Města a Záměru Partnera

**4.1** Město a Partner si dohodli podmínky společné spolupráce při přípravě a realizaci Záměru Města a Záměru Partnera.

**4.2** Partner se zavazuje za podmínek sjednaných touto Smlouvou zejména dle Stavebního zákona:

- a) dodržet Základní parametry Záměru Partnera;
- b) podílet se na nákladech Nutné infrastruktury; Za Nutnou infrastrukturu je považována infrastruktura, bez níž by nebylo možné Záměry stavebně povolit, kolaudovat a po kolaudaci užívat.
- c) poskytnout Městu investiční příspěvek.

**4.3** Partner se zavazuje dodržet **Základní parametry** polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera, a to:

- a) rozsah HPP objektu dle Záměru Partnera může činit maximálně 4916,6 m<sup>2</sup> /z toho max. hrubé podlažní plochy pro 1.PP činí 1260,5 m<sup>2</sup>, 1.NP 1107,1 m<sup>2</sup>, 2.NP 772,8 m<sup>2</sup>, 3.NP 772,8 m<sup>2</sup>, 4.NP 772,8 m<sup>2</sup>, 5.NP 230,60 m<sup>2</sup>;
- b) příprava a realizace musí respektovat navržené architektonické a objemové řešení dle výše zmíněné objemové studie z 9/2024, která vychází ze soutěžního návrhu Projektanta;
- c) Navrhovaný objekt dle Záměru partnera nebude přesahovat hranice řešeného území ani předepsané regulativy výšky. Všechny římsy objektu musí být pod stanoveným limitem výšky římsy CMG 305,63 m.n.m. Nejvyšší objekt situovaný do náměstí má zábradlí v 5.NP níže, než je požadovaná úroveň a fasáda ustupuje o 2 m. Hřeben ani římsa nepřesahují předepsaný regulativ.

**4.4** Nestanoví-li tato Smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné odůvodněné žádosti Partnera adresované Městu, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu uděleného souhlasem vydaným primátorem Města či jeho náměstkem na základě rozhodnutí (souhlasu) rady Města. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas Města doručen Partnerovi, o čemž musí Partner následně Město bez zbytečného odkladu informovat. V případě, že bude povolena odchylka od Základního parametru spočívající v rozsahu HPP Investičního záměru, bude součástí souhlasu i informace o navýšení Investičního příspěvku a zohlednění tohoto navýšení ve druhé splátce Peněžního plnění.

**4.5** Partneři se dále zavazují na společném postupu při projekční přípravě a realizaci Záměrů ve sjednaném rozsahu.

#### 4.5.1 Projekční příprava, inženýrská činnost, související služby zajišťované Projektantem

I. Projekční příprava a inženýrská činnost bude zajišťována smluvními stranami ve vzájemné koordinaci ve

sjednaném rozsahu. Projektovou přípravu bude dle dohody stran zajišťovat jeden dodavatel - společnost ofschem architekti s.r.o. v souladu s výsledky Soutěže o návrh a vybraným soutěžním návrhem, pro Město i pro Partnera v maximální možné míře odděleně jako dva samostatné objednatelé příslušné části plnění na základě postupu sjednaného dle ust. čl. 8 této Smlouvy.

Projektová dokumentace pro realizaci obou Polyfunkčních objektů dle záměru Města a dle Záměru Partnera bude provedena tak, aby umožňovala jejich samostatnou realizaci souběžně či samostatně bez ohledu na postup druhé smluvní strany.

A. pro realizaci Záměru Partnera je třeba zajistit:

- zhotovení projektové dokumentace pro povolení záměru odstranění staveb nutných pro realizaci obou Polyfunkčních objektů v části týkající se Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera;
- pravomocné společné povolení záměru provedení obou samostatných staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Záměru Města dle z. č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „Stavební zákon“) v části týkající se Záměru Partnera;
- autorský dohled Projektanta při odstranění staveb pro přípravu polyfunkčního objektu a pro realizaci stavby dle Záměru Partnera;

B. pro realizaci Záměru Města je třeba zajistit

- zhotovení projektové dokumentace pro povolení záměru odstranění stavby stávající prodejny Brněnky č. p. 672, náměstí Míru 672/8, Brno, která je součástí pozemku p. č. 423, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město. Partner neodvolatelně souhlasí se zpracováním projektové dokumentace na odstranění stavby a zajištěním pravomocného povolení záměru provedení odstranění stavby Městem v zastoupení Partnera. Odstranění stavby Město provede po uplynutí nájmu dle podmínek samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě;
- zhotovení projektové dokumentace pro odstranění staveb nutných pro realizaci obou Polyfunkčních objektů v části týkající se Polyfunkčního objektu dle Záměru Města;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení záměru provedení staveb obou Polyfunkčních objektů v části týkající se Polyfunkčního objektu dle Záměru Města;
- zajištění pravomocného společného povolení záměru provedení staveb obou samostatných Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Záměru Města dle Stavebního zákona, v části týkající se Záměru Města;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení záměru a pro provedení stavby na úpravu a dostavbu veřejného prostoru náměstí Míru dle Záměru Města;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro provedení stavby na úpravu a dostavbu veřejného prostoru náměstí Míru dle Záměru Města;
- autorský dohled Projektanta při realizaci stavby/staveb dle Záměru Města;
- technická pomoc v zadávacím řízení veřejné zakázky dle ZZVZ na výběr Zhotovitele stavby/staveb dle Záměru Města.

Smluvní strany se dohodly na společném koordinovaném postupu v rámci smluvních podmínek se společností ofschem architekti s.r.o. při:

- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace odstranění staveb nutných pro realizaci staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Města a stavby stávajícího objektu Brněnky;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni pro povolení záměru provedení stavby Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Města jako samostatných staveb;

- zajištění pravomocného samostatného povolení záměru odstranění staveb nutných pro realizaci staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Města, samostatného povolení záměru odstranění stávajícího objektu Brněnky a pravomocného společného povolení záměru provedení obou samostatných staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Záměru Města včetně vjezdu dle Stavebního zákona.

Předmětem společného postupu Smluvních stran při zpracování projektových dokumentací a souvisejících služeb bude vzájemná koordinace a informovanost o skutečnostech, které by mohly ovlivnit či ohrozit uskutečnění Záměrů druhé strany v souladu s touto Smlouvou.

4.5.2 Partner deklaruje zájem na zajištění projektové dokumentace pro realizaci Záměru Partnera ve stupni pro provedení stavby dle čl. 8 Smlouvy a případně dalších souvisejících služeb samostatně mimo jednací řízení bez uveřejnění dle Zákona o zadávání veřejných zakázek č. 134/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZZVZ“), bez společného postupu s Městem dle samostatné dohody se společností ofschem architekti, s.r.o.

#### 4.6 Příprava území pro výstavbu

4.6.1 Odstranění staveb na plochách určených pro výstavbu obou Polyfunkčních objektů dle záměrů Města a Partnera zajistí Město jako vlastník ploch.

4.6.2 Odstranění stávajícího objektu Brněnky č. p. 672, která je součástí pozemku p. č. 423 v k. ú. Stránice, zajistí Město.

4.6.3 Rozdělení nákladů na přípravu území dle odst. 4.6.1 je uvedeno v čl. 5 odst. 5.2 Smlouvy.

#### 4.7 Řešení dopravního napojení Polyfunkčních objektů na komunikaci na ulici Údolní

Město a Partner v rámci zpracování objemové studie společností ofschem architekti s.r.o. v 9/2024 zvolili optimální řešení dopravního napojení obou Polyfunkčních objektů vjezdem do garáží obou těchto objektů z veřejné komunikace na ulici Údolní, Brno. Řešení je zobrazeno v příloze č. 2 Smlouvy. Dále v textu je toto řešení Vjezdu do Polyfunkčního objektu Partnera považováno za vyvolanou Veřejnou infrastrukturu pro realizaci Záměru Partnera. Dle § 131 odst. 3 písm. b) a d) Stavebního zákona se Partner zavazuje k převzetí části nákladů na výstavbu Vjezdu dotčeného záměrem. Jeho výstavbu bude zajišťovat Město současně s prováděním stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města. Vlastníkem Vjezdu situovaného dle přílohy č. 2 Smlouvy bude výlučně Město. Město bude provádět jako vlastník mj. jeho správu a údržbu. Partner, resp. budoucí vlastník polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera se zavazuje podílet na nákladech správy, údržby a obnovy stavby Vjezdu s tím, že podmínky plnění této povinnosti budou upraveny služebností. Podmínky smlouvy o zřízení služebnosti jsou uvedeny v budoucí smlouvě o zřízení služebnosti dle ust. 10.5 této Smlouvy.

#### 4.8 Změny pravomocných povolení záměrů na provedení stavby Polyfunkčních objektů

Dle dohody stran se Partneri zavazují navrhovat změnu pravomocného povolení záměru provádění stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města nebo dle Záměru Partnera pouze na základě předchozího souhlasu druhého z Partnerů s tím, že Partner je povinen požádat druhou smluvní stranu o souhlas spolu s úplnou žádostí o změnu povolení dle ust. § 200 Stavebního zákona. Příslušná Smluvní strana má právo vyjádřit nesouhlas se změnami, zejména s těmi, které mají dopad na Základní parametry u Záměru Partnera a u Záměru Města, a které se týkají architektonického řešení, objemu a funkce Polyfunkční budovy, které se odchyľují od podmínek Soutěže o návrh a vybraného soutěžního návrhu v úpravě dle výše zmíněné objemové studie z 9/2024, případně by v důsledku této změny došlo ke ztížení, omezení či znemožnění realizace záměru druhého z Partnerů. Tímto ustanovením není dotčen postup pro změnu Základních parametrů dle této Smlouvy. U změny jiných, než Základních parametrů je sjednána lhůta pro vyjádření připomínek smluvních stran 60 dnů od obdržení žádosti o souhlas druhé smluvní strany o souhlas se změnou povolení záměru.

#### **4.9 Provádění stavebních prací na výstavbě Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a dle Záměru Města**

Smluvní strany dle svého prohlášení mají zájem na realizaci Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a dle Záměru Města včetně výběru zhotovitele stavby samostatně, vyjma finanční spoluúčasti stran na stavebních nákladech na výstavbu Vjezdu dle čl. 5, odst. 5.3 Smlouvy a na odstranění stávajících staveb pro realizaci Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera.

#### **4.10 Provádění stavebních prací na dostavbě a úpravě veřejných prostranství náměstí Míru**

Město bude realizovat stavební práce na dostavbě a úpravě veřejných prostranství dle Záměru Města nezávisle na výstavbě Polyfunkčních objektů dle Záměru Města a Partnera, a to souběžně s realizací Polyfunkčních objektů dle Záměru Města a Partnera nebo samostatně v rámci další etapy či etap. Tím nejsou dotčeny závazky sjednané touto Smlouvou.

#### **4.11 Koordinace při provádění stavebních prací na výstavbě Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera Partnerem a dle Záměru Města, Závazky Partnera**

4.11.1 Smluvní strany se zavazují realizaci Záměrů koordinovat. Partner a Město se zavazují se vzájemně informovat o zahájení realizace stavebních prací na výstavbě Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a dle Záměru Města min. 30 dnů před jejich započítím a vzájemně dohodnout v nutném rozsahu jejich průběh. Smluvní strany jsou povinny se do 60 ti dnů od obdržení informace druhé smluvní strany dohodnout buď na souběžné realizaci těchto Polyfunkčních objektů, případně nedojde-li k dohodě o společném postupu výstavby, tak každý z Partnerů druhé smluvní straně poskytne harmonogram provádění prací. Smluvní strany se zavazují přizpůsobit realizaci stavby tak, aby její realizace nezmařila, neztížila či jinak věcně a časově neomezila provedení stavebních prací druhého z Partnerů. Změny harmonogramu provádění stavby jsou povinny Smluvní strany s druhou stranou nejprve projednat a zapracovat do postupu odůvodněné připomínky druhé Smluvní strany a o vzniklých překážkách druhou stranu neprodleně informovat.

4.11.2 Partner je v rámci sjednaných postupů povinen zpracovat veškerou stavebně technickou dokumentaci pro realizaci Záměru Partnera v souladu se Základními parametry. Partner je povinen provést svůj Záměr v souladu se Základními parametry, vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

4.11.3 Partner se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této Smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.

4.11.4 Partner se zavazuje, že Záměrem Partnera nedojde ke znečištění povrchových ani podzemních vod a že stavební odpad bude 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 hluchost a prašnost, byly minimalizovány a Partner odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

#### **4.12 Jiné závazky Města dle Stavebního zákona**

4.12.1 Město se zavazuje dle ust. § 131 odst. 1 d) Stavebního zákona, že po dobu trvání této Smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Záměru Partnera uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodů takových vlastností Záměru Partnera, které jsou v souladu se Základními parametry. Město je však oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

a) že projednávaný Záměr Partnera bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;

b) z důvodu jiných vlastností Záměru Partnera než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude Město vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Partnera a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo

c) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu, a které nebyly ke dni uzavření této smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečnosti vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků.

4.12.2 Město poskytne Partnerovi další nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Záměru Partnera v souladu se Základními parametry. Součinnost dle předchozí věty Město poskytne v rámci svých možností na základě předchozí výzvy Partnera bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.

4.12.3 Město si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Partnerovi dle této Smlouvy, v případech a rozsahu, ve kterém:

- i) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
- ii) Partner při povolování změn Záměru Partnera nebo jeho realizaci nedodrží Základní parametry;
- iii) Partner podstatným způsobem porušuje tuto Smlouvu.

Město je v takovém případě oprávněno vyjádřit nesouhlas s postupem Partnera, neposkytovat Partnerovi součinnost a neplnit další závazky podle této Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě Město musí o důvodech pro odepření součinnosti nebo neplnění svých závazků Partnera bezodkladně písemně informovat.

## Čl. 5

### Finanční podmínky spolupráce

#### 5.1 Financování projekčních prací a souvisejících služeb Projektanta

Podmínky financování nákladů na projekční práce a související služby Projektanta včetně nákladů na zadávací řízení veřejné zakázky jsou samostatně upraveny v čl. 8 této Smlouvy.

#### 5.2 Financování přípravy území pro výstavbu Polyfunkčních objektů

Odstranění staveb pro výstavbu Polyfunkčních objektů dle Záměrů Města a Partnera bude v souladu se ZZVZ, resp. dle jeho zásad zajištěno dodavatelem na základě zadávacího řízení veřejné zakázky. Město má vůči Partnerovi informační povinnost o podmínkách odstranění staveb, zejména o době provedení prací a vysoutěžené ceně dle smlouvy s vybraným dodavatelem. Poměr nákladů pro odstranění staveb pro výstavbu obou Polyfunkčních objektů bude dle dohody Smluvních stran 64 % Město a 36 % Partner z uhrazených nákladů na jejich odstranění dle smlouvy s vybraným dodavatelem.

#### 5.3 Spolufinancování výstavby Vjezdu

5.3.1 Smluvní strany se dohodly na podmínkách spolufinancování výstavby vjezdu do garáží obou Polyfunkčních objektů z veřejné komunikace na ulici Údolní, Brno v části sloužící pro dopravní -obslužnost obou Polyfunkčních objektů dle Záměru Města a dle Záměru Partnera, (dále jen „Vjezd“). Tato úhrada představuje podíl na nákladu vyvolaném v souvislosti s realizací Záměru Partnera. Partner se zavazuje Městu uhradit podíl na nákladech na výstavbě Vjezdu, v poměru 64 % Město a 36 % Partner.

5.3.2 Náklady na výstavbu Vjezdu budou vycházet ze samostatného položkového rozpočtu ve struktuře požadované ZZVZ a vyhláškou č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Předpokládaný náklad na provedení stavebních prací tohoto samostatného stavebního objektu vyplyne z projektové dokumentace pro

provedení stavby Polyfunkčního objektu Města dle příslušné rozpočtové soustavy (např. RTS, URS). Cena stavebních prací na tomto stavebním objektu bude stanovena dle výsledku zadávacího řízení veřejné zakázky na stavební práce v režimu ZZVZ na základě nabídky vybraného dodavatele.

#### **5.4 Provedení stavebních prací na odstranění stavby Brněnky**

Město bude realizovat stavební práce na odstranění stavby Brněnky na své náklady.

#### **5.5 Provádění stavebních prací na dostavbě a úpravě veřejných prostranství náměstí Míru**

Město bude realizovat stavební práce na dostavbě a úpravě veřejných prostranství dle Záměru Města na své náklady, přičemž využije pro úhradu nákladů Partnerem poskytnutý Investiční příspěvek.

### **Čl. 6**

#### **Doba pro přípravu a realizaci Záměrů Města a Partnera**

**6.1** Příprava území pro výstavbu Polyfunkčních objektů dle čl. 4, odst. 4.6.1 této Smlouvy se předpokládá do 1 roku od právní moci povolení záměru odstranění těchto staveb.

**6.2** Zahájení stavebních prací na realizaci Polyfunkčního objektu dle Záměru Města se předpokládá 12 měsíců od nabytí právní moci povolení záměru provedení stavby tohoto Polyfunkčního objektu.

**6.3** Dle prohlášení Města dokončení Polyfunkčního objektu dle Záměru Města včetně stavebních objektů spolufinancovaného Vjezdu a jeho kolaudace se předpokládá do 30 měsíců od zahájení stavby, nejpozději však do deseti let od povolení záměru.

**6.4** Zahájení stavebních prací na realizaci Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera se předpokládá nejpozději 12 měsíců od právní moci povolení záměru provedení stavby tohoto polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera. Doba realizace a dokončení výstavby bude upřesněna Projektantem v rámci zpracování projektové dokumentace pro provedení stavby. Dokončením se rozumí nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro povolení užívání polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera.

**6.5** Odstranění stavby stávajícího objektu Brněnky se předpokládá do 9 měsíců po skončení nájmu Partnera, nejdříve však dnem následujícím po skončení nájmu Partnera dle podmínek samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě, nejpozději však do 8 let od právní moci povolení záměru odstranění této stavby.

**6.6** Doba zahájení a ukončení stavebních prací na realizaci dostavby a úpravy veřejných prostranství náměstí Míru není časově limitována, s výjimkou části veřejného prostranství v místě stávajícího objektu Brněnky dle čl. 6, odst. 6.5 Smlouvy.

**6.7** Partner bere na vědomí, že zahájení stavebních prací na odstranění staveb na ploše určené pro výstavbu Polyfunkčních objektů, stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města, na dostavbě a úpravě veřejných prostranství náměstí Míru a odstranění stávajícího objektu Brněnky je podmíněno výběrem zhotovitele stavby na základě zadávacího řízení v režimu ZZVZ nebo dle jeho zásad dle výše předpokládané hodnoty veřejné zakázky.

**6.8** Směnnou smlouvu a budoucí nájemní smlouvu Smluvní strany uzavřou dle podmínek samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě dle čl. 2 odst. 2.6 Smlouvy nejdříve po zajištění povolení záměru realizovat stavbu Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a dle Záměru Města a po dokončení odstranění staveb na pozemcích v ploše pro výstavbu Polyfunkčního objektu Partnera.

**6.9** Smlouvu o zřízení služebnosti Smluvní strany uzavřou dle podmínek budoucí smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. 10, odst. 10.5 této Smlouvy po dokončení stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města včetně Vjezdu.

## Čl. 7 Nemovité věci dotčené realizací Záměrů Města a Partnera

**7.1** Rozdělení nemovitých věcí v k. ú. Stránice a v k. ú. Veverčí, v městské části Brno-střed, obec Brno, okres Brno-město dotčených výstavbou:

7.1.1 Rozdělení nemovitých věcí dotčených realizací dle Záměrů

Výstavbou polyfunkčního objektu dle Záměru Města jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví Města část p. č. 424, část p. č. 425/1, část p. č. 426/2, p. č. 426/3, část p. č. 426/4, část p. č. 426/5, k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město a pozemek p. č. 595, v k. ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno-město.

Výstavbou polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví Města část p. č. 426/4, p. č. 426/5 část, část p. č. 426/2, část p. č. 425/1, p. č. 773, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

Stavby dotčené výstavbou v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město:

- stavba bez č. p./č. e. na pozemku p. č. 425/2 ve vlastnictví Města ve vlastnictví GasNet, s.r.o.;
- stavba bez č. p./č. e., jiná stavba, na pozemku p. č. 426/3;
- stavba č. p. 915, jiná stavba, na pozemku p. č. 426/4;
- stavba bez č. p. jiná stavba na pozemku p. č. 426/5;
- budova Brněňky č. p. 672 na pozemku p. č. 423 ve vlastnictví Partnera.

Rozsah staveb na pozemcích dotčených výstavbou bude upřesněn po vypracování stavebně-technického průzkumu, který bude zpracován pro účely dokumentace pro odstranění staveb.

Úpravou a dostavbou veřejného prostranství náměstí Míru včetně dopravního řešení a kolonády dle Záměru Města jsou dotčeny

- pozemky ve vlastnictví Města
  - p. č. 314 část, p. č. 415, p. č. 416/4, p. č. 421 část, p. č. 422/1, p. č. 422/2, p. č. 422/3, p. č. 424 část, p. č. 524/1 část, p. č. 425/2, p. č. 425/4, p. č. 425/5, p. č. 425/6, p. č. 426/2, p. č. 773 část, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město;
  - p. č. 595 část, p. č. 684/1 část, p. č. 685/12 část, v k. ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno-město;
- pozemky se vlastnictví třetích osob:
  - p. č. 425/3 v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem.
- pozemky ve vlastnictví Partnera:
  - p. č. 423 v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město ve vlastnictví Partnera.

7.1.2 Pozemky dotčené společně užívaným Vjezdem z ulice Údolní

Vjezd do garáží v části, která bude sloužit pro dopravní obslužnost obou Polyfunkčních objektů dle Záměru Města a dle Záměru Partnera, je situován na pozemky

- p. č. 425/1 část, p. č. 426/3 část, p. č. 426/4 část, p. č. 426/2 část, p. č. 424 část, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město;
- p. č. 595 v k. ú. Veverčí, obec Brno.

#### 7.1.3 Pozemky dotčené budoucí směnou nemovitostí a smlouvou směnnou

Směnou pozemků jsou dotčeny pozemky p. č. 423 ve vlastnictví Partnera a části pozemků p. č. 426/4, p. č. 426/5, p. č. 426/2, p. č. 425/1 ve vlastnictví Města, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

#### 7.1.4 Pozemky dotčené budoucí smlouvou o nájmu nemovitosti a smlouvou o nájmu nemovitosti

Předmětem nájmu nemovitosti je dotčen pozemek p. č. 423 s budovou č. p. 672, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres, Brno-město.

#### 7.1.5 Pozemky dotčené budoucí smlouvou o zřízení služebnosti

Předmětem služebnosti jsou dotčeny části pozemku

- p. č. 425/1, p. č. 426/2 část, p. č. 426/3, p. č. 426/4, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město.

7.1.6. Rozsah nemovitostí dotčených Záměry Města a Partnera bude v průběhu plnění Smlouvy upřesněn.

## **Čl. 8**

### **Dohoda o společném zadávání veřejné zakázky na projekční práce a inženýrské služby**

**8.1** Město a Partner se dohodli dle ust. § 7 ZZVZ na společném postupu při sjednání obchodních podmínek pro

a) zpracování projektové dokumentace a pro zajištění inženýrské činnosti a služeb v rozsahu sjednaném dle čl. 4, odst. 4.5 této Smlouvy;

b) provedení stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města pro spolufinancování Vjezdu dle čl. 5 odst. 5.3 Smlouvy.

**8.2** Obchodní podmínky závazku dle odst. 8.1 a) s právním nástupcem vybraného dodavatele v rámci soutěže o návrh Ing. arch. Luboše Františáka, Ph.D., společností ofschem architekti s.r.o. budou ujednány společnými zadavateli Městem a Partnerem na základě jednacího řízení bez uveřejnění postupem dle ZZVZ. Obchodní podmínky závazku dle odst. 8.1 b) budou ujednány v zadávacím řízení dle ZZVZ, kde bude Partner vystupovat spolu s Městem k části plnění (Vjezdu) jako společní zadavatelé. Obě zakázky jsou dále označeny jen „Veřejné zakázky“. Obchodní podmínky Veřejných zakázek budou sjednány tak, že plnění bude rozděleno dle míry spolupráce Města a Partnera, přičemž se předpokládá uzavření jedné, případně dvou samostatných smluv.

**8.3** Při zadávání Veřejných zakázek budou obě Smluvní strany postupovat dle ustanovení ZZVZ platných pro veřejného zadavatele a budou vystupovat jako společně zadávající zadavatelé.

- Administraci zadávacích řízení Veřejných zakázek zajistí Město.

**8.4** Smluvní strany se dohodly, že jménem jednotlivých zadavatelů (tj. Smluvních stran) bude navenek jednat Město jako vedoucí zadavatel. Za tímto účelem Partner zmocňuje Město, aby jeho jménem a na jeho účet činil úkony v průběhu zadávacích řízení směřujících k zadání Veřejných zakázek. Partner se zavazuje poskytnout Městu při zadávání Veřejných zakázek veškerou nezbytnou součinnost, zejména řádně a včas činit rozhodnutí k řádnému průběhu zadávacího řízení Veřejných zakázek.

**8.5** Město zajistí přípravu a průběh zadávacího řízení:

- zpracování návrhu zadávací dokumentace Veřejných zakázek včetně návrhu obchodních podmínek anásledně jeho finálního schválení prostřednictvím Rady Města;
- zahájení zadávacích řízení a jejich případné zrušení za podmínek stanovených ZZVZ;
- zabezpečení průběhu zadávacích řízení v souladu se ZZVZ;
- přípravu čestných prohlášení a všech dalších nezbytných dokumentů pro zajištění plynulého průběhu

zadávacích řízení na Veřejné zakázky v souladu se ZZVZ a souvisejícími předpisy;

- zpracování protokolů o průběhu jednání;
- zajištění oznámení výsledku zadávacích řízení;
- kontrolu splnění podmínek pro uzavření smlouvy na realizaci Veřejných zakázek;
- řádné zajištění ukončení zadávacích řízení a kompletaci dokumentů vztahující se k Veřejným zakázkám,
- zajištění uveřejňovacích povinností dle ZZVZ.

#### **8.6 Smluvní strany společně:**

- se podílejí na přípravě zadávacích dokumentací resp. přísl. části Veřejných zakázek včetně jejich příloh a schvalují ji;
- jednají s Projektantem o obchodních podmínkách závazku u veřejné zakázky dle odst. 8.1 a) z Veřejné zakázky;
- podepisují smlouvy s dodavateli na realizaci (části) Veřejných zakázek za podmínek ZZVZ.

**8.7** Dle dohody Smluvních stran zhotovitel projektové dokumentace a souvisejících služeb u zakázky dle odst. 8.1 a) a zhotovitel stavby k části plnění Vjezdu dle odst. 8.1 písm. b) bude provedené práce účtovat na základě faktur přímo příslušné Smluvní straně, tj. příslušnému objednateli samostatně nebo v příslušném poměru v souladu s touto Smlouvou.

**8.8** Změny závazku ze smlouvy či smluv na realizaci veřejné zakázky lze provést pouze v souladu s přísl. smlouvou na realizaci Veřejných zakázek (a to včetně jejich příloh) a s příslušným ustanovením ZZVZ, resp. příslušným ustanovením právního předpisu upravujícího zadávání veřejných zakázek účinného v době zahájení úkonů k zajištění uspokojení potřeby dodatečných či nadbytečných prací.

**8.9** Smluvní strana zajistí změnové řízení v souladu s § 222 ZZVZ (nebo dle příslušného ustanovení právního předpisu upravujícího zadávání veřejných zakázek účinného v době zahájení úkonů k zajištění uspokojení potřeby dodatečných prací).

**8.10** Druhá Smluvní strana není oprávněna vstupovat do změnového řízení v rozsahu závazku ze smlouvy na realizaci Veřejné zakázky, pakliže se změna týká výhradně Záměru, služby či stavební práce spadajícího dle rozdělení uvedeného v této Smlouvě druhé Smluvní straně. Tímto není dotčena povinnost Smluvní strany poskytovat druhé Smluvní straně nezbytnou součinnost.

**8.11** Smluvní strany se dohodly na rozdělení nákladů na přípravu, průběh zadávacích řízení na Veřejné zakázky a na jejich následnou realizaci.

8.11.1 Náklady spojené s průběhem zadávacího řízení Veřejných zakázek tak, že u zakázky dle odst. 8.1 písm. a) se hradí v poměru 36 % Partner a 64 % Město z celkových nákladů hrazených Městem; u zakázky dle odst. 8.1 písm. b) hradí Partner 5 % z celkových nákladů. Příslušný poměr nákladů přeúčtuje Město Partnerovi do 2 měsíců od skončení zadávacího řízení příslušné Veřejné zakázky, náklady vynaložené po skončení zadávacího řízení do 2 měsíců od vynaložení nákladu, na základě faktury splatné do 30 dnů od jejího doručení Partnerovi.

8.11.2.1 Náklady na realizaci veřejné zakázky dle odst. 8.1 písm. a) na projekční práce a služby budou v obchodních podmínkách smlouvy, jako součástí zadávacích podmínek Veřejné zakázky,

se zhotovitelem projektové dokumentace rozděleny tak, že

Město bude nést náklady na:

- zhotovení samostatné projektové dokumentace pro povolení záměru odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a Partnera v poměru 64 % z celkových nákladů této služby;
- zhotovení samostatné projektové dokumentace pro povolení záměru odstranění stavby stávajícího objektu Brněnky;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení záměru provádění stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení záměru provádění stavby dostavba a úprava veřejného prostoru náměstí Míru dle Záměru Města;
- zajištění pravomocného společného povolení záměru provádění obou samostatných staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Záměru Města dle Stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů v poměru 64 % z celkových nákladů této služby;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni pro provádění stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni pro provádění stavby úpravy veřejného prostoru náměstí Míru dle Záměru Města;
- výkon autorského dohledu Projektanta při realizaci staveb dle Záměru Města a při odstranění stavby stávajícího objektu Brněnky;
- výkon autorského dohledu Projektanta při odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a Partnera ve výši 64 % z celkových nákladů této služby;
- technická pomoc v zadávacím řízení na výběr Zhotovitele stavby dle Záměru Města v poměru po odečtení poměru Partnera stanoveného v dalším odstavci.

Partner bude nést náklady na:

- zhotovení samostatné projektové dokumentace pro povolení záměru odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a Partnera v poměru 36 % z celkových nákladů této služby;
- zhotovení projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení záměru-provedení stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera;
- zajištění pravomocného společného povolení záměru provádění obou samostatných staveb Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera a Záměru Města dle Stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů v poměru 36 % z celkových nákladů této služby;
- výkon autorského dohledu Projektanta při provádění stavby dle Záměru Partnera;
- výkon autorského dohledu Projektanta při odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a Partnera ve výši 36 % z celkových nákladů této služby;
- výkon autorského dohledu Projektanta při provádění odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera ve výši 36 % z celkových nákladů této služby;
- technická pomoc v zadávacím řízení na výběr Zhotovitele stavby dle Záměru Města stanovená podílem z nákladů této služby na 36 % z poměru stanoveného z celkové rozpočtové ceny Vjezdu k celkové rozpočtové ceně Polyfunkční budovy dle záměru Města včetně Vjezdu.

8.11.2.2 Náklady na realizaci veřejné zakázky dle odst. 8.1 písm. b) na stavební práce na Polyfunkční objekt dle Záměru Města pro spolufinancování Vjezdu budou v obchodních podmínkách smlouvy, jako součásti zadávacích podmínek Veřejné zakázky, se zhotovitelem projektové dokumentace rozděleny tak, že Město bude nést náklady na spolufinancované stavební objekty Vjezdu v poměru 64 % z vysoutěžené ceny stavebních objektů Vjezdu. Partner bude nést náklady na spolufinancované stavební objekty Vjezdu v poměru 36 % z vysoutěžené ceny stavebních objektů Vjezdu.

### 8.11.3 Rozdělení nákladů mezi Partnery na

- zpracování projekční přípravy, inženýrské činnosti a autorského dohledu bude v zadávacích podmínkách jednacího řízení bez uveřejnění Veřejné zakázky pro jednání s Projektantem a smlouvě s Projektantem stanoveno v souladu s ust. 8.11.2.1 Smlouvy;
  - výběr zhotovitele stavby Polyfunkčního objektu Města bude v zadávacích podmínkách Veřejné zakázky a smlouvě se zhotovitelem pro spolufinancování části stavby Vjezdu stanoveno v souladu s ust. 8.11.2.2 Smlouvy.
- Při účtování skutečné ceny u zakázky dle odst. 8.11.2.1 provedených projekčních prací u prací hrazených výlučně Partnerem a u zakázky dle odst. 8.11.2.2 bude Projektant a zhotovitel stavby povinen zaslat kopie faktur vystavených Partnerovi současně Městu. Partner do 10 pracovních dnů od provedení úhrady faktury dle předchozí věty písemně oznámí Městu, že došlo k její úhradě.

**8.12** Smluvní strany si sjednaly podmínky zpracování projektové dokumentace pro realizaci Vjezdu v rámci Polyfunkčního objektu dle Záměru Města tak, že tento objekt bude projektován jako samostatná stavba oddělená od Polyfunkčního objektu a v rozpočtu bude uvedena jako samostatný stavební objekt nebo samostatné stavební objekty (SO).

- Smluvní strany konstatují, že odstranění staveb v ploše pro realizaci polyfunkčních objektů dle Záměru Města a Partnera nelze realizovat samostatně, za tímto účelem bude zpracována jedna projektová dokumentace pro povolení záměru odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci staveb Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a Partnera.
- Projektová dokumentace pro odstranění staveb pro přípravu území pro realizaci Polyfunkčních objektů dle Záměru Města a Partnera a projektová dokumentace pro odstranění objektu Brněnky bude sloužit i jako projektová dokumentace pro provedení stavebních prací na odstranění stavby a bude splňovat náležitosti vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.
- Smluvní strany se zavazují, že zachovají mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se přípravy a průběhu zadávacích řízení veřejných zakázek a že zajistí u všech osob zúčastněných na přípravě a průběhu zadávacího řízení veřejné zakázky písemný závazek mlčenlivosti.
- Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby ve smyslu § 44 ZZVZ nedocházelo ke střetu zájmů, přičemž se zavazují zajistit u všech zúčastněných osob písemné čestné prohlášení, že nejsou ve střetu zájmů a pokud zjistí, že ke střetu zájmů došlo, přijmou k jeho odstranění opatření k nápravě.
- Partner bere na vědomí, že podmínkou Města pro zahájení zadávacích řízení Veřejné zakázky dle tohoto čl. Smlouvy je uzavření této Smlouvy a uzavření samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě.
- Partner se zavazuje do obchodních podmínek s Projektantem pro projekční přípravu provedení Záměru Partnera zavázat Projektanta ke zpracování projektové dokumentace ve všech stupních v souladu se Základními parametry.

## Čl. 9 Investiční příspěvek Partnera

**9.1** S odkazem na Zásady se Partner jako investor nové stavby Polyfunkčního objektu zahrnující plochy bydlení dle Záměru Partnera ve smyslu Zásad, zavazuje poskytnout Městu do Fondu developerských projektů investiční peněžní příspěvek ve výši 1200 Kč/m<sup>2</sup> (Základní sazba) hrubé podlažní plochy Polyfunkčního objektu Partnera, tj. celkem v předběžné výši 5,900.020 Kč (slovy: pět milionů devět set tisíc dvacet korun českých) upravený o inflaci dle čl. 9, odst. 9.3 Smlouvy, který vychází z násobku částky 1 200 Kč za m<sup>2</sup> hrubé podlahové plochy – novostavby (HPP) pro bydlení dle Zásad v rámci Záměru Partnera, která činí dle odborného odhadu celkem 4.916,60 m<sup>2</sup>.

**9.2** Partner se zavazuje poskytnout investiční peněžitý příspěvek Městu do Fondu developerských projektů (dále jako „Peněžitě plnění“) bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. ...., VS (číslo smlouvy) ve dvou splátkách takto:

a) první splátka Peněžitě plnění ve výši ve výši 1,179.984 Kč (20 %) dle Zásad je splatná do 90 dní od provedení vkladu vlastnického práva k pozemkům pro realizaci Záměru Partnera dle budoucí smlouvy směnné a nájemní. Částka bude k datu nabytí právní moci tohoto povolení upravena o inflaci dle čl. 9.3 Smlouvy;

b) druhá splátka Peněžitě plnění ve výši zbývající části Peněžního plnění ve výši vypočtené jako násobek (i) Základní sazby ve výši ke dni uzavření této Smlouvy a (ii) počtu m<sup>2</sup> HPP polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera podle projektové dokumentace skutečného provedení Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera, od kterého se odečte (i) výše první splátky (ad písm. a) bez valorizace, tj. příslušné procento z předpokládané výše Investičního příspěvku ve formě Peněžního plnění upravená o inflaci obdobně dle čl. 9.3 Smlouvy, bude poskytnuta Partnerem Městu ve lhůtě do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro realizaci polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera. Pokud se projektová dokumentace skutečného provedení stavby v průběhu řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí změní, bude výpočet druhé splátky Investičního příspěvku upraven dle konečné projektové dokumentace skutečného provedení stavby ověřené stavebním úřadem.

**9.3** Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy ke dni 1. května každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen Inflační index). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku Smlouvy, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu\*; nejvýše však v souhrnu o 20 procentních bodů za celou dobu trvání této Smlouvy pro každou částku, která je předmětem valorizace podle tohoto článku. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC (souhrnné položky stavební díla) za uplynulý kalendářní rok vydávaným Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Inflační index daného kalendářního roku rovná nule.

\*Město uzavírá tuto smlouvu jako osoba nepovinná k dani ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pro případ, že by došlo k takové změně výkladu zákona nebo k jiné skutečnosti, v jejímž důsledku by Městu vznikla povinnost uplatnit daň z přidané hodnoty, není tato daň zahrnuta ve výši Investičního příspěvku a Investor je povinen Městu příslušnou částku daně doplatit na základě daňového dokladu vystaveného Městem.

**9.4** Partner se za účelem ověření skutečné hrubé podlahové plochy realizovaného polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera zavazuje předložit Městu nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro polyfunkční objekt dle Záměru Partnera projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby a následně do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí předložit Městu ke kontrole projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby potvrzenou stavebním úřadem a v téže lhůtě oznámit Městu datum nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

**9.5** V případě, že dle dokumentace skutečného provedení stavby Záměru Partnera bude hodnota čisté podlahové plochy pro bydlení větší, než je sjednáno ve Smlouvě, zavazuje se Partner uzavřít s Městem dodatek k této Smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Investičního příspěvku a jeho rozdíl, který se Partner zaváže ve sjednaném termínu Městu zaplatit.

**9.6** Kompenzační zálohou se pro účely této Smlouvy rozumí peněžitá částka složená Partnerem na bankovní účet Města, jakožto záloha na Investiční příspěvek dle čl. 9, odst. 9.2 této Smlouvy. Kompenzační záloha bude započtena na Investiční příspěvek. Nebude-li záměr Partnera realizován, má Partner nárok na vrácení této kompenzační zálohy s tím, že Město si ponechá část kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů včetně úroku. Současně pokud bude Městem z kompenzační zálohy uskutečněn výdaj, bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše uskutečněných nákladů započítána jako úročená ve výši úroku, který banka spravující účet Města poskytla do doby vrácení kompenzační zálohy Partnerovi.

**9.7** Město je oprávněno Investiční příspěvek využít na pokrytí nákladů vyvolaných Investičním záměrem - realizaci Záměru Partnera a úpravy veřejného prostoru náměstí Míru dle Záměru Města.

## **Čl. 10**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

**10.1** Partner a Město se zavazují vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro realizaci Záměru druhé smluvní strany. Přípravu a realizaci svých Záměrů jsou obě Smluvní strany povinny realizovat v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

**10.2** Partner se zavazuje informovat Město o průběhu provádění přípravy a výstavby Záměru Partnera a na vyžádání kdykoliv poskytnout Městu zprávy o průběhu přípravy výstavby a výstavbě. Partner bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Bytový odbor, Malinovského nám. č. 3, 601 67 Brno. Pro informovanost Partnera Městem to platí obdobně.

**10.3** Partner bere na vědomí, že Město nemůže odpovídat za stanovisko městských částí k Záměru Partnera a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje příslušný orgán státní správy.

**10.4** Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto Smlouvou Partneri upravují samostatná smluvní právní jednání nutná pro uskutečnění Záměrů dle této Smlouvy, a to samostatnou smlouvou o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě, jejímž předmětem je:

- závazek budoucí směny pozemku p. č. 423 v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, jehož součástí je stavba č. p. 672, ve vlastnictví Partnera za části pozemků p. č. 425/1, p. č. 426/2, p. č. 426/4, p. č. 426/5, o celkové předpokládané výměře 1378 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město, ve vlastnictví Města. Části uvedených pozemků jsou zobrazeny v příloze č. 1 této Smlouvy. Ke směně pozemků dojde nejdříve po zajištění povolení záměru realizovat stavbu Polyfunkčních objektů dle Záměru Partnera po realizaci odstranění staveb na pozemcích p. č. 425/1, p. č. 426/2, p. č. 426/3, p. č. 426/4, p. č. 426/5, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město;

- závazek budoucího nájmu pozemku p. č. 423 v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město s budovou č. p. 672 Partnerovi za účelem provozování maloobchodní sítě Brněnka pro plynutě a časově navazující přemístění provozu do nově vybudovaného prostoru prodejny v polyfunkčním objektu dle Záměru Partnera;

**10.5** Pro ošetření budoucího stavu Město a Partner uzavírají tímto budoucí smlouvu o zřízení služebnosti dle čl. 4, odst. 4.7 této Smlouvy, jejímž předmětem je závazek Partnera nebo jeho nástupce uzavřít s Městem do 6 měsíců od kolaudace Polyfunkčního objektu dle Záměru Města včetně Vjezdu smlouvu o zřízení služebnosti spočívající v oprávnění každého vlastníka pozemků: část pozemku p. č. 425/1, p. č. 426/2, p. č.

426/4, p. č. 426/5, vše v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město v rozsahu dle budoucí stavby polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera, užívat pozemek s Vjezdem - nyní část pozemků p. č. 424, p. č. 425/1, p. č. 426/2, p. č. 426/3 a p. č. 426/4, vše v k. ú. Stránice, zobrazenou v příloze č. 2 této Smlouvy za účelem práva cesty spočívající v právu vjezdu a výjezdu motorových vozidel do Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera. Partner se zaváže hradit 36% skutečných nákladů vynaložených Městem jako vlastníkem pozemku se stavbou Vjezdu část p. č. 424, p. č. 425/1, p. č. 426/2, p. č. 426/3 a p. č. 426/4, vše v k. ú. Stránice na údržbu, úklid, zachování a opravy Vjezdu. Hodnota břemene se sjednává ve výši 10.000 Kč. Náklady na zpracování geometrického plánu pro vytýčení služebnosti a na její zápis do katastru nemovitostí hradí Partner. Pro případ, že Partner bude převádět pozemky s polyfunkčním objektem Partnera či jeho část, případně vymezovat jednotky v tomto domě, je povinen právního nástupce zavázat touto sjednanou povinností zřídit pro Město služebnost. Ustanovení čl. 13 Smlouvy tím nejsou dotčena.

**10.6** Město se zavazuje doručit Partnerovi povolení realizace stavebních Záměrů s vyznačenou doložkou nabytí právní moci, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci povolení stavebního záměru.

**10.7** Smluvní strany si sjednaly postoupení práv

- Města jako stavebníka z rozhodnutí o povolení záměru provedení stavby samostatného Polyfunkčního objektu dle Záměru Partnera na Partnera k okamžiku vkladu práv ke směřovaným pozemkům pro Město a pro Partnera na základě směnné smlouvy a nájemní smlouvy dle čl. 2, odst. 2.6. Smlouvy;

- Partnera jako stavebníka z rozhodnutí o povolení záměru odstranění stávající stavby Brněnky ke dni ukončení nájmu dle samostatné smlouvy směnné a nájemní dle čl. 2, odst. 2.6 této Smlouvy.

**10.8** Oznamovací povinnost o postoupení práv z rozhodnutí o povolení záměrů vůči příslušnému stavebnímu úřadu má Partner do 30 dnů od provedení vkladu práv ke směřovaným pozemkům do katastru nemovitostí.

**10.9** Město je oprávněno postoupit práva z povolení záměru provedení stavby Polyfunkčního objektu dle Záměru Města a z této Smlouvy v části týkají se spolupráce k součinnosti k jeho výstavbě na 3 osobu.

## Čl. 11

### Utvrzení závazků ze smlouvy

**11.1** Pokud Partner poruší závazek uzavřít s Městem smlouvu

- směnnou a nájemní dle podmínek samostatné smlouvy o smlouvě budoucí směnné a budoucí smlouvě nájemní dle ust. čl. 2, odst. 2.6 Smlouvy

- o zřízení služebnosti čl. 10, odst. 10.5 Smlouvy

náleží Městu smluvní pokuta za porušení každé jednotlivé povinnosti ve výši 100.000 Kč.

**11.2** Pokud Partner nesplní svou povinnost dle čl. 4 odst. 4.8 vůči Městu vyžádat souhlas ke změně pravomocného záměru na provedení stavby polyfunkčních objektů náleží Městu smluvní pokuta ve výši 100.000 Kč.

**11.3** Při porušení informační povinnosti sjednané dle této Smlouvy se Smluvní strany zavazují uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za porušení každé jednotlivé povinnosti.

**11.4** Poruší-li Partner svou povinnost dodržet při realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry dle čl. 2, odst. 2.6 Smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě 90 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Partnera nebo více jednáními či opomenutími Partnera, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů, považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

**11.5** Poruší-li Partner svou povinnost předložit Městu projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby a oznámení data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí dle čl. 9 odst. 9.4 Smlouvy, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši 2000 Kč za každý den prodlení se splněním každé jednotlivé povinnosti.

**11.6** Bude-li Partner v prodlení se splněním jeho peněžitých závazků (kteréhokoli z nich), dle této Smlouvy, je povinen uhradit Městu úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Partner v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Partnera vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z úroku prodlení dle nařízení vlády.

**11.7** Smluvní strana zavázaná k úhradě smluvní pokuty se zavazuje smluvní straně oprávněné k obdržení smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy uhradit smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva druhé smluvní strany k jejímu uhrazení.

**11.8** Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty za porušení povinností dle této Smlouvy není dotčeno právo dotčené smluvní strany na náhradu škody vzniklé v plné výši.

**11.9** Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy Města, tedy nemají pouze majetkový význam.

**11.10** Zaplacením kterékoli smluvní pokuty nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.

#### *Variant A čl. 12 dle návrhu BO*

### **Čl.12**

#### **Odpovědnost Smluvních stran**

**12.1** Ani jedna ze Smluvních stran není odpovědná za své prodlení, a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

a) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci; pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou a v případě Partnera taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Partner svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Partnera (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).

**12.2** Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

**12.3** Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání (např. na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem). V takovém případě vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na dotčené zákonem vynucené jednání při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.

**12.4** Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli ze Smluvních stran na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

## **Čl.12 Odpovědnost Smluvních stran**

**12.1** Ani jedna ze Smluvních stran není odpovědná za své prodlení, a/nebo následky porušení svých povinností dle této Smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:

a) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci; pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou a v případě Partnera taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Partner svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Partnera (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).

**12.2** Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této Smlouvy nebo porušení jejich smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

**12.3** Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání (např. na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem). V takovém případě vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na dotčené zákonem vynucené jednání při zachování smyslu a účelu této Smlouvy. **Smluvní strany se dohodly, že po dobu případných vzájemných jednání budou i nadále smluvními stranami plněny práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy, které nebudou ovlivněny zákonem vynuceným jednáním.**

## **Čl. 13 Převod pozemků a změny v osobě Partnera, Informování o existenci Smlouvy**

**13.1** Partner se zavazuje, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů pozemků, na nichž hodlá realizovat Záměr Partnera, a to na pozemcích část p. č. 426/4, část p. č. 426/5, část p. č. 426/2, část p. č. 425/1, p. č. 773, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město po jejich nabytí od Města (dále jen „Pozemky“) prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy, ve znění případných pozdějších dodatků a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy, ve znění případných pozdějších dodatků.

**13.2** Partner není oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Města, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Partnera dle této Smlouvy. Pro případ, že Partner převede vlastnické právo k těmto Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Partnera dle této Smlouvy (zejména závazek dodržet

Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích nebo závazek uhradit peněžítá plnění aj.). Nebudou-li povinnosti Partnera dle této Smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich částí, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Partnera dle této Smlouvy a Partner odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu. Smluvní strany, vědomi si platné právní úpravy a rozhodovacích procesů v orgánech Města, konstatují, že Město bez rozumného důvodu neodmítne udělit souhlas s převodem pozemků na třetí osobu a udělit souhlas s postoupením práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, především za situace, že žádost Partnera bude odůvodněna objektivními důvody (např. zhoršeným zdravotním stavem Partnera).

**13.3** Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.

**13.4** Bude-li mít Partner zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků dle odst. 13.2 na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Městu. Partner specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Město se zavazuje vstoupit s Partnerem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření smlouvy o postoupení této Smlouvy bezodkladně od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Město uzavření smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne. Město je oprávněno odeprít udělení souhlasu zejména v případě důvodných pochybností, že zamýšlený postupník bude schopen dostát svým závazkům vůči Městu plynoucích z této Smlouvy. Partner při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním o uzavření smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.

*Varianta B čl. 13 dle návrhu Partnera*

## Čl. 13

### Převod pozemků a změny v osobě Partnera, Informování o existenci Smlouvy

**13.1** Partner se zavazuje, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů pozemků, na nichž hodlá realizovat Záměr Partnera, a to na pozemcích část p. č. 426/4, část p. č. 426/5, část p. č. 426/2, část p. č. 425/1, p. č. 773, v k. ú. Stránice, obec Brno, okres Brno-město po jejich nabytí od Města (dále jen „Pozemky“) prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy, ve znění případných pozdějších dodatků a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy, ve znění případných pozdějších dodatků.

**13.2** Smluvní strany, vědomé si platné právní úpravy a rozhodovacích procesů v orgánech Města, konstatují, že Město bez rozumného důvodu neodmítne udělit souhlas s převodem pozemků na třetí osobu a udělit souhlas s postoupením práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, především za situace, že žádost Partnera bude odůvodněna objektivními a kvalifikovanými důvody (např. zhoršeným zdravotním stavem či mimořádnými okolnostmi Partnera). Město může neudělit souhlas s převodem pozemků jen, pokud by se tím znemožnil či podstatně ztížil záměr dle této Smlouvy.

**13.3** Bude-li mít Partner v úmyslu, např. v souvislosti se zcizením Pozemků dle odst. 13.2 na jinou osobu, o postoupení této Smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Městu. Partner specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Město se zavazuje vstoupit s Partnerem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně udělení souhlasu s postoupením této Smlouvy bezodkladně od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Město souhlas s postoupením bez rozumného důvodu neodmítne. Město je oprávněno odeprít udělení souhlasu zejména v případě důvodných pochybností, že zamýšlený postupník bude schopen dostát svým

závazkům vůči Městu plynoucích z této Smlouvy. Partner při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s tímto právním jednáním o uzavření smlouvy a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.

## **Čl. 14** **Trvání a ukončení Smlouvy**

**14.1** Tato Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. 4.3 Smlouvy níže je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- a) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a navazujícími smlouvami) včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku, dokončení veškeré výstavby dle záměru Partnera a Záměru Města a zprovoznění veškerých staveb v rámci obou Záměrů;
- b) řádného zřízení a vzniku sjednané služebnosti, navazujících smluv nebo v souvislosti s nimi;
- c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a navazujících smluv; podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

**14.2** Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Partnera podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Investičního příspěvku a po provedení a zprovoznění staveb v rámci Záměru Partnera, zejména povinnost Partnera dodržet Základní parametry, stavby a/nebo které mají zůstat v platnosti i po jakémkoli předčasném ukončení této Smlouvy.

**14.3** Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- a) výpovědí, a to výpovědí Města výhradně z důvodů uvedených v čl. 14.5 Smlouvy nebo výpovědí Partnera výhradně z důvodů uvedených v čl. 14.6 Smlouvy;
- b) zrušením této Smlouvy nebo její části při přezkumu dle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy;
- c) zrušením této Smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu; nebo
- d) dohodou Smluvních stran.

**14.4** Od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení této Smlouvy a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech.

**14.5** Město je oprávněno vypovědět tuto Smlouvu výhradně z následujících důvodů:

- a) poruší-li Partner povinnost dodržet při přípravě a realizaci Záměru Partnera Základní parametry dle ust. čl. 4, odst. 4.3 Smlouvy a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;
- b) poruší-li Partner povinnost uhradit Investiční příspěvek ve sjednaných lhůtách splatnosti, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 60 dnů od doručení písemné výzvy ze strany Města;
- c) nedošlo-li ke směně pozemků Smlouvy a k uzavření nájemní smlouvy dle čl. 10. odst. 10.5. Smlouvy ani do 31.12.2035 a porušení Partner nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;
- d) nebylo-li zadávací řízení veřejné zakázky s Projektantem dle čl. 8 této Smlouvy zahájeno nebo ukončeno ani do 31.12.2032;

e) jednací řízení uvedené veřejné zakázky dle čl. 8 Smlouvy bylo skončeno, aniž byla uzavřena smlouva se společností ofschem architekti s.r.o. na její plnění;

f) nebylo-li zajištěno povolení záměrů dle Stavebního zákona v rámci společné koordinace Smluvních stran dle čl. 4 Smlouvy do 31.12.2035;

g) kolaudační rozhodnutí pro Záměr Partnera nenabude právní moci nejpozději do 31.12.2037.

**14.6** Partner je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu výhradně z následujících důvodů:

poruší-li Město své povinnosti dle čl. 4.12 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 12 měsíců od doručení písemného upozornění ze strany Partnera.

**14.7** Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou měsíců. Výpovědní doba začne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Uplynutím výpovědní doby zanikají všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této Smlouvy, s výjimkou ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran, právních předpisů nebo podle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.

**14.8** Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy.

**14.9** Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědi ze sjednaných výpovědních důvodů ze strany Města, se dosud Partnerem poskytnutá část Investičního příspěvku dle této Smlouvy nevrací.

**14.10** Smluvní strany se dále dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědi z důvodů uvedených v čl. 14.5 písm. a) a b) Smlouvy nastává splatnost dosud neuhrazeného Peněžního plnění k okamžiku doručení výpovědi Partnerovi.

**14.11** Partner prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změn okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotek či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území Města, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změny ceny lidské práce. Investor prohlašuje, že uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této Smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Partnera dle této Smlouvy.

**14.12** Bude-li kterékoli ustanovení této Smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně.

**14.13** Dojde-li k pravomocnému zrušení části této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část této Smlouvy nebo celou Smlouvu novou smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k této Smlouvě tak, aby nová plánovací smlouva či dodatek k této Smlouvě co nejlépe odpovídaly původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu této Smlouvy a tak, aby byl zajištěn soulad s právními předpisy (dále jen Nová smlouva).

**14.14** Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrožily účel této Smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části Smlouvy nebo zrušené Smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této Smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení této Smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění.

## **Čl. 15**

### **Závěrečná ustanovení**

**15.1** Tato Smlouva, smlouvy na ni navazující, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem, zejména ust. § 1257 a násl., § 1746 odst. 2, § 1785, § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dle ust. § 7 ZZVZ, § 131 odst. 1, písm. a), d), odst. 2 písm. d), odst. 3, písm. b) Stavebního zákona.

**15.2** Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků. Jiná forma změn této Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

**15.3** Město i Partner bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí dle této Smlouvy prostřednictvím e-mailu na adresu: [REDACTED] /nebo datové schránky.

**15.4** 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.

**15.5** Tato Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše Smlouvu jako poslední.

**15.6** 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, nejdříve však uzavřením smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní smlouvě dle čl. 2, odst. 2.6. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město. Město zašle bezodkladně po uzavření této Smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování.

**15.7** K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 Správního řádu a k rozhodování sporů z této Smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje.

**15.8** Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této Smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této Smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

**15.9** Partner bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

**15.10** Partner podpisem této Smlouvy bere na vědomí, že Město zpracovává osobní údaje v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o nakládání s osobními údaji jsou dostupné na webových stránkách Města <https://www.brno.cz/GDPR> v sekci Ochrana osobních údajů.

**15.11** Přílohy Smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 koordinační situační výkres Záměrů Města a Partnera

Příloha č. 2 koordinační situační výkres se zobrazením území pro výstavbu Vjezdu

Příloha č. 3 seznam kontaktních údajů

Příloha č. 4 Harmonogram

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

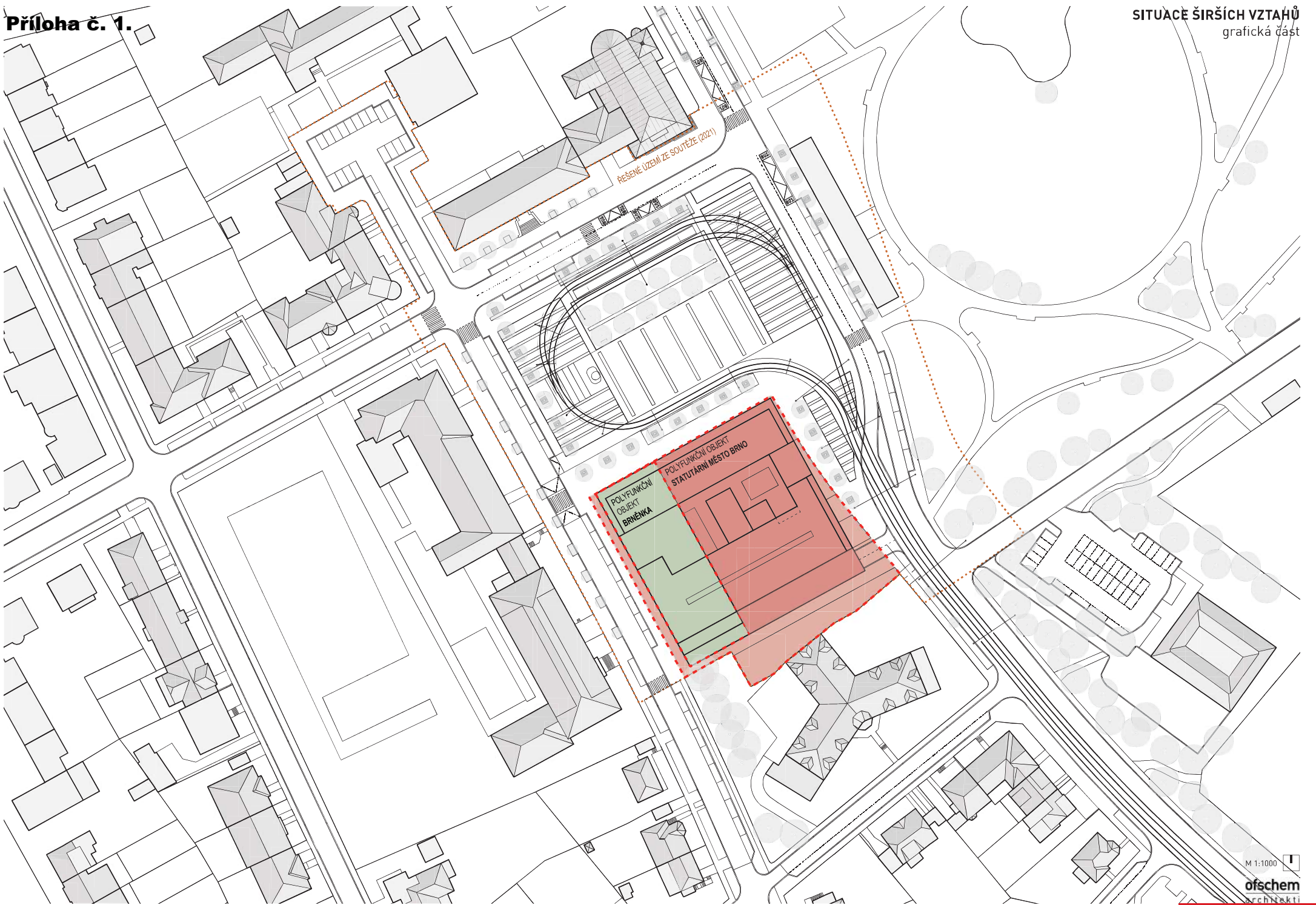
Tato Smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z9/..... konaném dne ....., bod č. ....

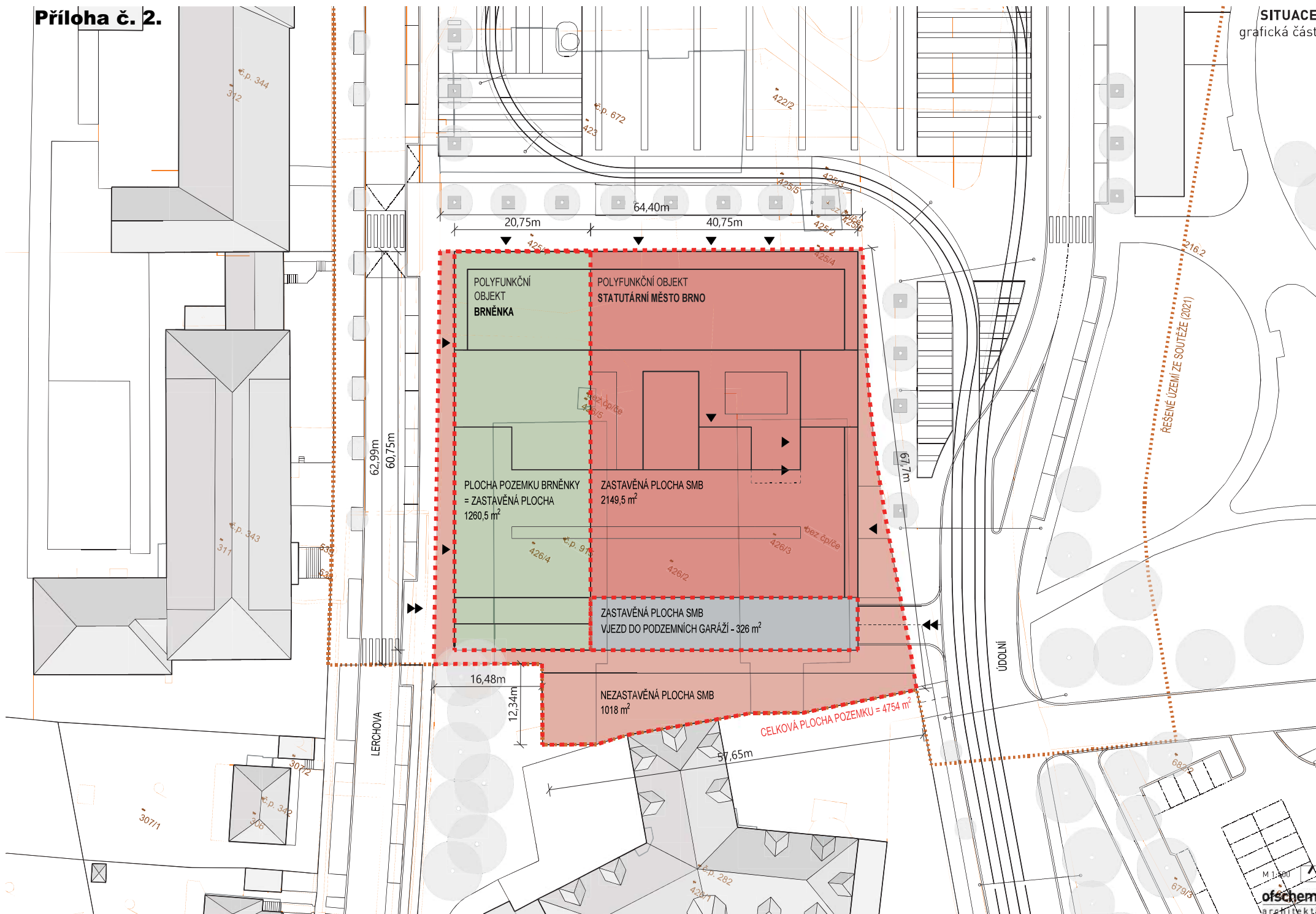
V Brně dne .....

V Brně dne .....

.....  
JUDr. Iva Marešová  
vedoucí Bytového odboru  
Magistrátu města Brna

.....  
Ing. et Ing. [REDACTED] MSc., MBA





### Příloha č. 3 Seznam osob a kontaktů Partnerů

Za Město:

Ing. Jan Sponar, vedoucí oddělení Bytový odbor MMB: tel. [REDACTED]; e-mail [REDACTED]

Ing. Alena Blatná, vedoucí referátu: tel.: [REDACTED] e-mail [REDACTED]

Za Partnera:

Ing. et Ing. [REDACTED] MSc., MBA; tel.: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

JUDr. Patrik Nešpor, advokát, e-mail: [REDACTED]

#### Příloha č. 4 Harmonogram

- Uzavření samostatné smlouvy o budoucí směnné smlouvě a budoucí nájemní a budoucí smlouva o zřízení služebnosti:  
*současně s touto Smlouvou.*
- Společná příprava zadávacích podmínek veřejné zakázky pro zpracování projekční přípravy pro realizaci záměrů Partnera a Města a jejich schválení Smluvními stranami: včetně projednání ve volených orgánech Města:  
*předpoklad 3 měsíce od uzavření Smlouvy.*
- Průběh zadávacího řízení a uzavření smlouvy s projekční kanceláří na provedení projekčních prací a inženýrskou činnost včetně projednání ve volených orgánech Města:  
*předpoklad 3 měsíce od zahájení zadávacího řízení*
- Projekční příprava a zajištění inženýrských služeb (dle sjednaných podmínek ve smlouvě s Projektantem a dle průběhu stavebního řízení)  
*předpoklad 2 roky od uzavření smlouvy s Projektantem*
- Vydání povolení záměru demolice staveb pro realizaci Záměru Města a Partnera (dle průběhu stavebního řízení):  
*předpoklad do 1 roku od uzavření smlouvy s Projektantem*
- Zadávací řízení na výběr zhotovitele odstranění staveb pro realizaci Záměru Města a Partnera, uzavření smlouvy dle průběhu zadávacího řízení:  
*předpoklad 3 měsíce od nabytí právní moci povolení záměru odstranění povolení záměru odstranění staveb pro realizaci Záměru Města*
- Provedení odstranění staveb pro realizaci Záměru Města a Partnera (dle doby stanovené Projektantem):  
*předpoklad 6 měsíců od uzavření smlouvy se zhotovitelem stavby*
- Zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru realizace staveb dle Záměru Partnera a Města a zajištění pravomocného povolení záměru realizace staveb dle Záměru Partnera a Města dle průběhu stavebního řízení:  
*předpoklad 2 roky od uzavření smlouvy s Projektantem*
- Směna pozemků a uzavření nájemní smlouvy včetně projednání záměru majetkové dispozice a majetkové dispozice a ve volených orgánech Města dle splnění podmínek samostatné smlouvy o budoucí smlouvě směnné a budoucí smlouvě nájemní  
*předpoklad 6 měsíců od nabytí právní moci povolení záměru realizace staveb dle Záměru Partnera a Města;*
- Samostatné zpracování projektové dokumentace pro provádění samostatných staveb dle Záměru Města dle podmínek sjednaných s Projektantem:  
*předpoklad 4 měsíce od nabytí právní moci povolení Záměru realizace výstavby polyfunkčních objektů dle obou Záměrů*
- Samostatné zpracování projektové dokumentace pro provádění samostatných staveb dle Záměru Partnera;  
*předpoklad 4 měsíce od nabytí právní moci povolení Záměru realizace výstavby polyfunkčních objektů dle obou Záměrů*
- samostatná realizace Záměru výstavby polyfunkčního objektu Města dle doby stanovené Projektantem:  
*Předpoklad 36 měsíců včetně doby zadávacího řízení na výběr zhotovitele stavby;*
- Samostatná realizace Záměru výstavby polyfunkčního objektu Partnera dle doby stanovené Projektantem:  
*dle předpokladu 36 měsíců od právní moci povolení Záměru provedení stavby Partnera*
- Ukončení realizace Záměru Partnera – přesun provozovny Brněnky do nových nebytových prostor v novém polyfunkčním objektu Partnera, skončení nájemní smlouvy do *1 měsíce* od kolaudace polyfunkčního objektu Partnera.
- Odstranění stavby Brněnky Městem:  
*do 3 měsíců od skončení nájmu Brněnky;*

- Realizace veřejného prostoru náměstí Míru dle doby stanovené Projektantem pro provedení:  
Předpoklad do 60 měsíců od nabytí právní moci povolení záměru realizace úpravy veřejného prostoru náměstí Míru, v části stávajícího umístění provozovny Brněnky bude zahájeno nejdříve po ukončení nájemní smlouvy objektu Brněnky Partnerem.