

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

124. Návrh Smlouvy o spolupráci „Bytový dům Havlenova“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti IMOS development otevřený podílový fond, IČO: 751 60 013, obhospodařovaný AMISTA investiční společností, a.s., IČO: 274 37 558, při výstavbě veřejné infrastruktury v rámci stavebního záměru „Bytový dům Havlenova“ v k. ú. Štýřice. Součástí smlouvy je závazek stavebníka poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 7.269.520 Kč, který bude použit na veřejnou infrastrukturu v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní infrastruktury městské části města Brna, Brno-střed.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Bytový dům Havlenova“ mezi statutárním městem Brnem a společností IMOS development otevřený podílový fond, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, IČO: 751 60 013, obhospodařovaný AMISTA investiční společností, a.s., se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00, Praha 8, IČO: 274 37 558, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/211. schůzi Rady města Brna konané dne 30. 3. 2022. Stanovisko bylo sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

29.3.2022 v 13:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

29.3.2022 v 13:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (katastrální situační výkres.pdf)	6 - 6
Příloha (koordinační situační výkres.pdf)	7 - 7
Příloha (situace ortofoto.pdf)	8 - 8
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci Bytový dům Havlenova RMB_ZMB final.pdf)	9 - 18
Příloha k usnesení (BKOM situace.pdf)	19 - 19

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti IMOS development otevřený podílový fond, IČO: 751 60 013, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „Bytový dům Havlenova“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba bytového domu. Navrhovaná stavba je členěna na dvě ustupující hmoty a obsahuje 2 podzemní podlaží a 10 nadzemních podlaží, přičemž v jedné části je poslední podlaží podlažím ustupujícím. V nadzemních podlažích je celkem 230 bytových jednotek. V podzemních podlažích je umístěno 213 odstavných a parkovacích stání, technické místnosti, sklepní kóje a kočárkárny. Kolem objektu vzniknou 2 nová odstavná a parkovací stání na povrchu namísto stávajících vjezdů. Na stavebním pozemku se v současnosti nachází ubytovna.

V rámci stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura (SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ), která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví města, které zajistí její provozování, správu a údržbu.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je navrhovaný záměr umístěn na pozemcích, které se nachází v ploše stavební, stabilizované, funkční typ BO: plocha všeobecného bydlení se stanovenou hodnotou IPP = 3. IPP Stavebního záměru = 2,6. Předkládaný záměr je v souladu s Územním plánem města Brna.

Součástí smlouvy je dohoda mezi statutárním městem Brnem a stavebníkem o poskytnutí investičního příspěvku ve výši 7.269.520,- Kč, který bude městem použit na veřejnou infrastrukturu v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní infrastruktury na území městském části Brno-střed. Výše příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, čistá podlahová plocha 9.086,9 m² x 800 Kč.

Stavebník se zavazuje poskytnout příspěvek Městu bezhotovostním převodem na developerský účet města, a to následovně:

- a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 726.952,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
- b. Platba ve výši 6.542.568,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

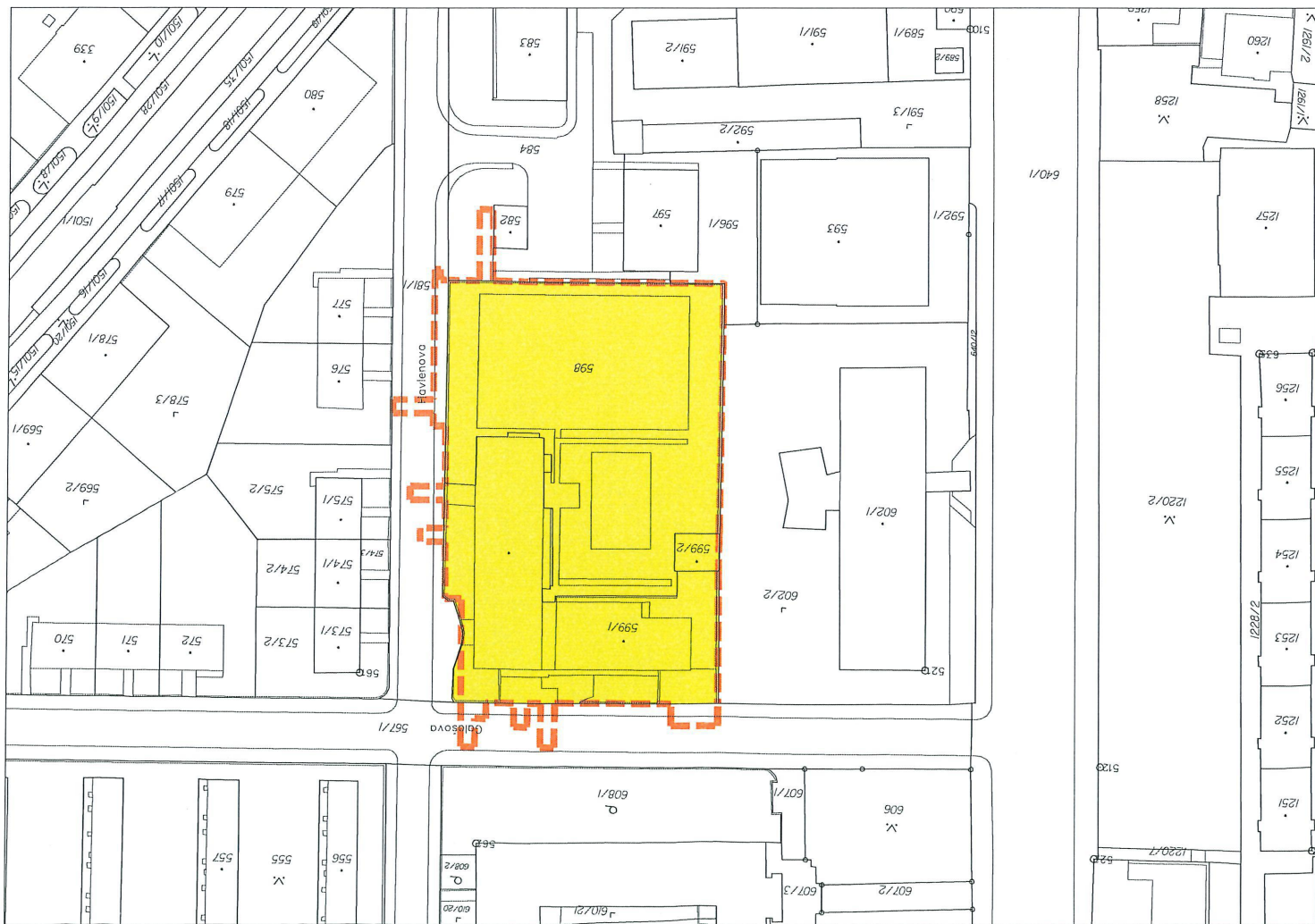
Zajištění závazků Stavebníka:

Stavebník se zavazuje předat Městu:

- originál bankovní záruky 1 na částku 726.952,- Kč do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy dle odst. 5.3 a. této smlouvy.
- originál bankovní záruky 2 na částku 6.542.568,- Kč, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 5.3 b. této smlouvy.
- originál bankovní záruky 3 na částku 160.000 Kč do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební záměr, kdy tato bankovní záruka bude sloužit k zajištění zaplacení smluvní pokuty dle Čl. 11 této smlouvy. Tato bankovní záruka bude udržována stavebníkem do okamžiku splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy. Tato

bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění smluvních pokut stanovených v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury.

Přílohy smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na jednání orgánů statutárního města Brna.

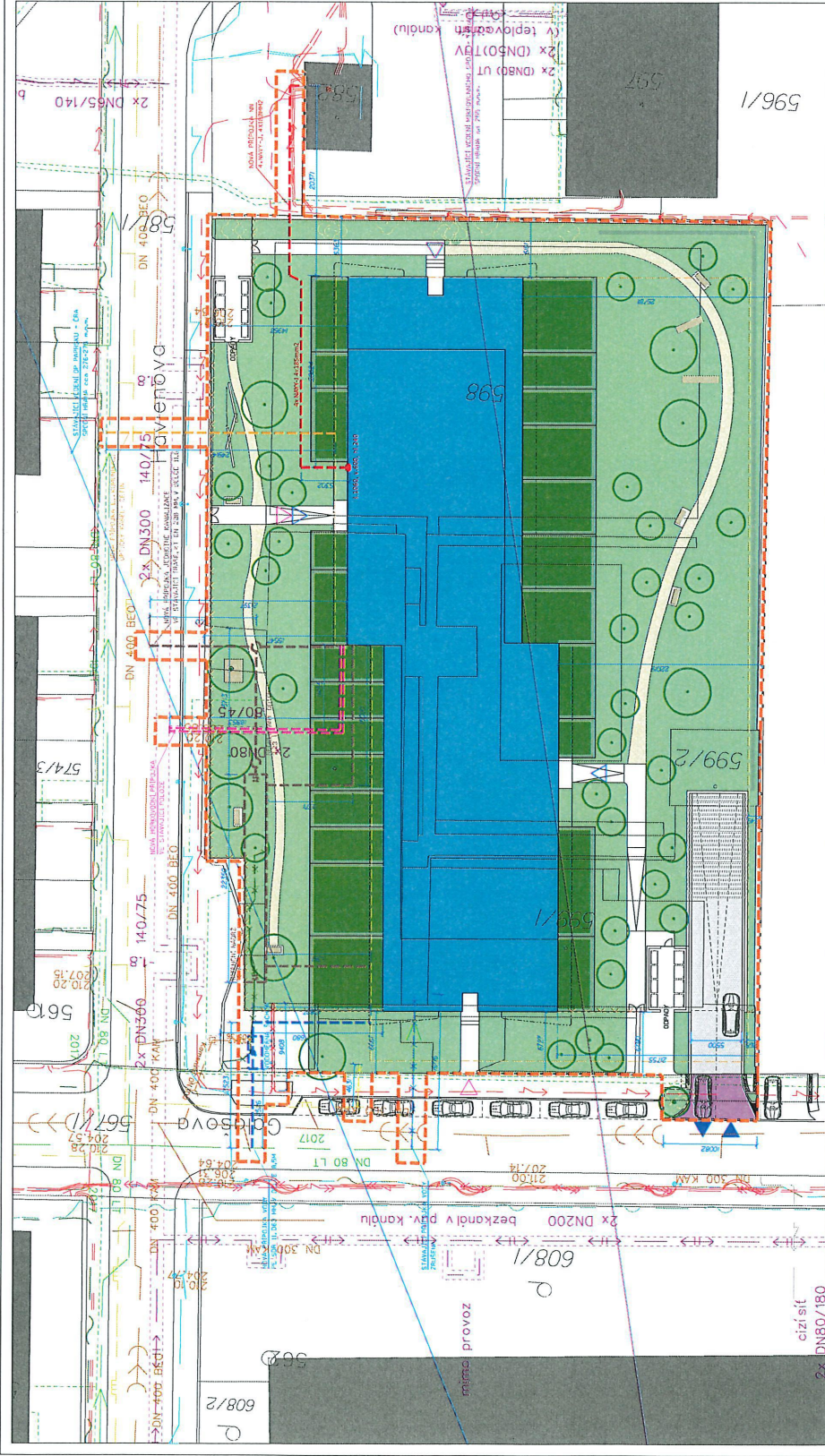


LEGENDA

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  POZEMKY V MAJETKU INVESTORA V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  KATASTRÁLNÍ MAPA

+0,000=+210,850

NÁZEV ZAKÁZKY (DÍLO)	ATELIER RAW spol.s.r.o.
BYTOVÝ DŮM HAVLENOVA	Domažlická 12 tel. 541 743 908 612 010 Brno atelier@raw.cz
INVESTOR	IMOS DEVELOPMENT, otevřený podílový fond
AUTOŘI A VEDOUcí PROJEKTU	Doc. Ing. arch. [REDACTED]
VYPRACOVAL A ŘEŠIL	Ing. arch. [REDACTED]
ČÁST - PROFESE	ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ
DOKUMENT (VÝKRES)	KATASTRÁLNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES
MĚŘÍTKO	1:1000
DATUM	04 / 2021
ČÍSLO VÝKRESU	C.3



LEGENDA

	HRANICE REFERENČNÍ ÚZEMÍ		NAVLÁČNÝ OBLET
	KATASTRÁLNÍ MAPA		VÝEŽ VÝEŽ NA POTRÁVĚ A DO GARÁŽÍ
	OBVYS PODZEMNÍHO POPLAŽÍ		TŘEŠ / VOZIDLOVÉ ZÁHRADKY
			KORUNAČKA
			BUDOVÁNÍ CHODNÝCH / MAJÁKOVÁ CESTA
			VÝKONNÝ MOBILNĚ
			OPICEČNÍ
			NAVLÁČNÝ STROMY

LEGENDA STŘEŠNÍ

	STAVBAČÍ STŘEŠNÍ
	STAVBAČÍ STŘEŠNÍ PŮSOVNĚ
	Hlavní vstup do bytového domu
	vedlejší vstup do bytového domu
	průřez záškovou cestou hasičů
	vjezd do garáže v I. a 2.PP

MAPYKÉ

	INDUKČNÍ PRŮVOD
	INDUKČNÍ KANALIZACE
	INDUKČNÍ KANALIZACE DN200
	VÝVODNÍ V A NA ŠKLOVACÍ POKRYTÍ - DN
	ŠIF ELEKTROKOMUNIKACE ÚPK
	ŠIF ELEKTROKOMUNIKACE - DŮM, JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	ŠIF VODNĚ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	ŠIF VODNĚ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE

RUŠENÉ

	STAVBAČÍ PRŮVOD VÝKONNÝ
	STAVBAČÍ PRŮVOD NA ŽELEZNICE
	STAVBAČÍ PRŮVOD PŮSOVNĚ ŽELEZNICE

PÁSMOVYTY - RŮŠENÝ SVĚTLÝ ROK DOPROJEKTU V.O.

LEGENDA STŘEŠNÍ

	INDUKČNÍ PRŮVOD
	INDUKČNÍ KANALIZACE
	INDUKČNÍ KANALIZACE DN200
	VÝVODNÍ V A NA ŠKLOVACÍ POKRYTÍ - DN
	ŠIF ELEKTROKOMUNIKACE ÚPK
	ŠIF ELEKTROKOMUNIKACE - DŮM, JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	ŠIF VODNĚ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	ŠIF VODNĚ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE
	VÝVODNÍ VÝKONNÝCH - JAKOSTI, MĚŘ, JEDN. A LINE

RUŠENÉ

	STAVBAČÍ PRŮVOD VÝKONNÝ
	STAVBAČÍ PRŮVOD NA ŽELEZNICE
	STAVBAČÍ PRŮVOD PŮSOVNĚ ŽELEZNICE

PÁSMOVYTY - RŮŠENÝ SVĚTLÝ ROK DOPROJEKTU V.O.

+0,000m → +210,850

NAVY KAADY: 0101	ATELIER RAW spol.s.r.o.
BYTŮVÝ DOM JAVENŮVA	MUDROVÁ ZUZANA
INDOS DEVELOPMENT, investiční podílový fond	PROJEKT PRO JEZERNÍ NEMĚN
AUTOR A VÝKONNÝ PRŮBĚH	PROJEKT
PRŮBĚH JEDNÁNÍ	1:500
DŮM - 0101	03 / 2023
ČÍSLO STAVBY	ČÍSLO KRESBY
ČÍSLO PŮSOVNĚ	16 / 2023
AKTIVNOSTI, AŽ STAVEBNÍ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ	
POZEMKOVÝ ÚPRAVY	
KORUNAČNÍ STITČNÍ PRŮBĚH	C.2

Bytový dům Havlenova



20 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Bytový dům Havlenova“

Čl. 1 Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního

Magistrátu města Brna

dále jen **Město**

1.2 IMOS development otevřený podílový fond

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha - Karlín

IČO: 751 60 013

DIČ: CZ684019680

obhospodařovaný AMISTA investiční společností, a.s., IČO: 274 37 558,

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku

u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10626

zastoupený na základě plné moci MVDr. [REDACTED]

korespondenční adresa: IMOS development otevřený podílový fond, Gajdošova 4392/7,
Brno 615 00

dále jen **Stavebník**

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

Čl. 2 Stavební záměr

2.1 Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „Bytový dům Havlenova“ (dále jen Stavební záměr). Stavební záměr řeší novostavbu bytového domu na pozemcích v katastrálním území Štýřice, která se nachází na nároží ulic Havlenova a Gallašova. Navrhovaná stavba je členěna na dvě ustupující hmoty a obsahuje 2 podzemní podlaží a 10 nadzemních podlaží, přičemž v jedné části je poslední podlaží podlažím ustupujícím. V podzemních podlažích je umístěno 213 odstavných a parkovacích stání, technické místnosti, sklepní kóje a kočárkárny. Kolem objektu vzniknou 2 nová odstavná a parkovací stání na povrchu namísto stávajících vjezdů. V nadzemních podlažích je celkem 230 bytových jednotek. Na stavebním pozemku se v současnosti nachází ubytovna.

Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 598, 599/1, 599/2 v k. ú. Štýřice, které jsou ve vlastnictví Stavebníka. Pozemky p. č. 567/1 a 581/1 v k.ú. Štýřice ve vlastnictví Města budou dotčeny stavbou sítí a napojením na pozemní komunikaci.

2.2 Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je navrhovaný záměr umístěn na pozemcích, které se nachází v ploše stavební, stabilizované, funkční typ BO: plocha všeobecného bydlení se stanovenou hodnotou IPP = 3. Předkládaný záměr je v souladu s Územním plánem města Brna.

2.3 Pro Stavební záměr byla v 10/2021 zpracována společností Atelier RAW s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno dokumentace pro vydání územního řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Čl. 3

Účel a předmět smlouvy

3.1 Účelem a předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru a dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na veřejnou infrastrukturu Města v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní infrastruktury. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

3.2 Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, územním rozhodnutím, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.

3.3 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této Smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru a poskytnutí Investičního příspěvku.

Čl. 4

Veřejná infrastruktura

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

SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ

4.1.1 SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ

Stavební objekt SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ bude realizován na pozemcích p. č. 567/1, 581/1 v k. ú. Štýřice (pozemky Města) a na pozemku p. č. 599/1 v k. ú. Štýřice (pozemek Stavebníka).

Projektová dokumentace řeší napojení podzemních garáží bytového domu na stávající místní komunikaci ulice Gallašova a lokální úpravy veřejného chodníku.

Podrobný popis SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ je uveden souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR. Po realizaci bude do majetku Města a správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., předána dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města nová komunikační plocha, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy Magistrátu města Brna a společností Brněnské komunikace, a.s., na situaci dne 16. 12. 2021, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Stavebník se zavazuje respektovat ochrannou lhůtu novostavby komunikace na ulici Gallašova do 21. 9. 2025. Z tohoto důvodu nesmí být proveden žádný zásah do zpevněných ploch před uvedenou lhůtou.

Čl. 5 Investiční příspěvek

5.1 Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu investiční příspěvek v předpokládané výši 7.269.520,- Kč (slovy: sedm milionů dvě stě šedesát devět tisíc pět set dvacet korun) dále jen „Příspěvek“, který bude Městem použit na veřejnou infrastrukturu v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní infrastruktury na území městském části Brno-střed.

5.2 Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 9.086,9 m² x 800 Kč.

5.3 Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS (č. smlouvy), a to následovně:

a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 726.952,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

b. Platba ve výši 6.542.568,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení Stavebního záměru rozdílná než v DÚR, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvku.

V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy rozdílná než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou a konečnou výší Investičního příspěvku jde výhradně k tíži Investora.

5.4 Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad.

5.5 Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená

Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

5.6 Stavebník se zavazuje, za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy, zajistit ve prospěch Města vystavení bankovní záruky v rozsahu a za podmínek dle Čl. 12 této smlouvy.

Čl. 6

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

6.1 Veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemku p. č. 599/1 v k. ú. Štýřice ve vlastnictví Stavebníka a na pozemcích p. č. 567/1 a 581/1 v k.ú. Štýřice ve vlastnictví Města.

Čl. 7

Financování veřejné infrastruktury

7.1 Financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

7.2 Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů budovaných v rámci Stavebního záměru.

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby veřejné infrastruktury

8.1 Stavebník předpokládá zahájení výstavby veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 10 let od uzavření této smlouvy.

8.2 Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději 12 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

9.1 Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k části stavebního objektu dle Čl. 4 odst. 4.1.1, a to včetně části pozemku dotčeného tímto stavebním objektem, který nebude ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedený objekt a příslušnou část pozemku pod tímto objektem celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ. Stavebník se zavazuje na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu skutečného zaměření tohoto stavebního objektu, resp. pozemku pod tímto objektem, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu tohoto stavebního objektu do vlastnictví Města, na své náklady jeho správu a údržbu.

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

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury,
- bude převeden pozemek, resp. části pozemku pod stavebním objektem, popsáným v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy.

9.3 Stavebník zajistí, aby převáděný pozemek v době převodu do vlastnictví Města nebyl zatížen exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyl zatížen zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.

9.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedený stavební objekt veřejné infrastruktury bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tento mohl být užíván občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebního objektu veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto Smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaného touto Smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Čl. 10

Další práva a povinnosti smluvních stran

10.1 Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Stavební záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení výstavby. Výstavbu je Stavebník povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

10.2 Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dní od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno.

10.3 V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Magistrátu města Brna a jednotlivými správci a provozovateli budované infrastruktury, uzavrou smluvní strany dodatek k této Smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.

10.4 Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této Smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.

10.5 Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této Smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.

10.6 Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této Smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba nepřevzme práva a povinnosti vztahující se ke Stavebníkovi dle této Smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této Smlouvy.

10.7 Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabráňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této Smlouvy se nezbytným opatřením zabráňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.

10.8 Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby

nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 11 **Sankce**

11.1 Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 8 této Smlouvy, tj. nedokončí vlastním zaviněním výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této Smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 této Smlouvy, způsobem tam sjednaným a v souladu s DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.

11.2 Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9 této Smlouvy, tj. neuzavře vlastním zaviněním s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu části stavebního objektu SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ, v termínu uvedeném v čl. 9 této Smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 30.000,-Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.

11.3 Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu části stavebního objektu SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ, do doby jeho převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu části stavebního objektu SO 07 Zpevněné plochy a dopravní napojení, HTÚ je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu této veřejné infrastruktury, jak je tato blíže popsána v Čl. 9 této Smlouvy, a to na náklady Stavebníka.

11.4 Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi náhradu škody vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

11.5 Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu škody, která Městu vznikla v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou škodu na první výzvu Městu nahradit.

Čl. 12 **Bankovní záruka**

12.1 Povinnost zaplacení Příspěvků dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada skutečné škody vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, se Stavebník zavazuje zajistit bankovními zárukami ve výši a v termínech vedených v odst. 12.2 této smlouvy. Bankovní záruky budou sjednány u bank, registrovaných v České republice, která jsou držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou, jako neodvolatelné, splatné na první vyžádání a bezpodmínečné (dále jen bankovní záruka nebo bankovní záruky).

12.2 Stavebník se zavazuje předat Městu:

- originál bankovní záruky 1 na částku 726.952,- Kč do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy dle odst. 5.3 a. této smlouvy.
- originál bankovní záruky 2 na částku 6.542.568,- Kč, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvků dle odst. 5.3 b. této smlouvy.
- originál bankovní záruky 3 na částku 160.000 Kč do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební záměr, kdy tato bankovní záruka bude sloužit k zajištění zaplacení smluvní pokuty dle Čl. 11 této smlouvy. Tato bankovní záruka bude udržována stavebníkem do okamžiku splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy. Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění smluvních pokut stanovených v této smlouvě a případnou náhradu újmy vniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury.

Pokud tak Stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, s jejímž předáním je v prodlení, za každý den prodlení.

12.3 Město je povinno před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývajících z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava či zaplacená smluvní pokuta. Město je oprávněno kteroukoliv bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezaplatí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení. O čerpání bankovní záruky bude Město Stavebníka písemně informovat.

Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vrátit Stavebníkovi bankovní záruku, a to do 30 dní po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

Čl. 13 **Závěrečná ustanovení**

13.1 Tato Smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších

předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této Smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.

13.2 Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.

13.3 Stavebník je oprávněn odstoupit od této Smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.

13.4 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.

13.5 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

13.6 Tato Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto Smlouvu jako druhá.

13.7 Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru Smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouva rovněž nenabude účinnosti dříve, než bude proveden zápis vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle čl 12 Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

13.8 Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této Smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této Smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

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

13.10 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.

č. smlouvy:

13.11 Smluvní strany souhlasí ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 234/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že faktury mohou být vystavovány i v elektronické podobě.

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Situace předávaných ploch a objektů dopravní a technické infrastruktury, které budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města, potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 16. 12. 2021

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 č. konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno

IMOS development otevřený podílový fond

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

.....
MVDr. [REDACTED]
zástupce společnosti na základě
plné moci IMOS development
otevřený podílový fond

