

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Residenční park Štefánikova, Brno - soubor staveb I (Etapa A+B)“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy o spolupráci je úprava práv a povinností společnosti KLIMINVEST CZ a.s. a statutárního města Brna při přípravě a realizaci veřejné infrastruktury budované v rámci 1. etapy výstavby bytových domů mezi ulicemi Štefánikova a Staňkova. Smlouva o spolupráci vychází z dohody o narovnání uzavřené mezi smluvními stranami 24. 4. 2020, nově upravuje zejména ustanovení týkající se zajištění výstavby mateřské školy.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Residenční park Štefánikova, Brno - soubor staveb I (Etapa A+B)“ mezi statutárním městem Brnem a společností KLIMINVEST CZ a.s. se sídlem Štefánikova 131/61, Ponava, 612 00 Brno, IČO: 276 61 971 , 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 bude předložen na R8/201. schůzi Rady města Brna. Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

22.2.2022 v 08:40

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

22.2.2022 v 13:22

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (Situace ortofoto pozemky SMB.pdf)	5 - 5
Příloha (Dohoda o narovnání.pdf)	6 - 19
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury Residenční park Štefánikova etapa A+B final RMB, ZMB (1).pdf)	20 - 32
Příloha k usnesení (Příloha 2 potvrzená situace BKOM_OD_4_11_2021.pdf)	33 - 33
Příloha k usnesení (Příloha 3 situace právo stezky.pdf)	34 - 34
Příloha k usnesení (Příloha 4 situace právo veřejné prostranství.pdf)	35 - 35

Důvodová zpráva

Společnost KLIMINVEST CZ a.s., se sídlem Štefánikova 131/61, Ponava, 612 00 Brno, IČO: 276 61 971 (dále také Stavebník), hodlá realizovat výstavbu bytového komplexu mezi ulicemi Štefánikova a Staňkova, v k. ú. Ponava (plocha bývalých Jaselských kasáren), pod názvem „Residenční park Štefánikova, Brno - soubor staveb I (Etapa A+B)“ (dále také Stavební záměr).

Stavební záměr obsahuje výstavbu bytových domů s komerčními plochami a prostorem s mateřskou školou.

V rámci Stavebního záměru bude Stavebníkem realizována výstavba veřejné dopravní a technické infrastruktury:

- komunikace propojující ulice Štefánikova a Staňkova (tzv. prodloužení komunikace Dělostřelecká) ve stopě územně respektované rezervy pro možné vedení tramvajové trati
- nové jednotné kanalizační stoky
- přeložky jednotné kanalizační stoky mezi ulicemi Štefánikova a Staňkova
- přeložky vodovodního řádu
- přeložky veřejného osvětlení
- nového veřejného osvětlení
- opěrných stěn

Smlouva o spolupráci navazuje na dohodu o narovnání uzavřenou mezi smluvními stranami dne 24. 4. 2020, ve které jsou nastaveny základní mechanismy pro vybudování veřejné infrastruktury, jejího majetkoprávního vypořádání, sankce za nevybudování komunikace ve výši 10 mil. Kč, sankce za neuzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti stezky a služebnosti užívání prostranství ve výši 10 mil. Kč. Stavebník před podpisem dohody o narovnání složil na účet města jistotu ve výši 10 mil. Kč na zajištění smluvních pokut.

Součástí dohody o narovnání je závazek Stavebníka vybudovat v jednom z objektů 3 třídní mateřskou školu, zajištěný smluvní pokutou ve výši 15 mil. Kč.

Město usiluje o vybudování mateřské školy v k. ú. Ponava, která by pokryla potřebu umístění dětí vyvolanou nárůstem počtu obyvatel v důsledku i dalších developerských projektů v lokalitě. Proto smlouva o spolupráci obsahuje variantní řešení umístění mateřské školy mimo areál Residenčního parku Štefánikova.

Město je oprávněno ve lhůtě do 31. 12. 2023 jednostranně rozhodnout o vymístění mateřské školy z areálu Residenčního parku Štefánikova a nahradit jej „odstupným“ ve výši 20 mil. Kč hrazeným ze strany Stavebníka.

Příloha č. 1 smlouvy o spolupráci – DŮR je k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.



Residenční park Štefánikova - etapa A+B, pozemky SMB zeleně



50 m

1 : 1 600

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

DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. **Statutární město Brno**

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

a

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

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

Smluvní strany se dohodly na uzavření t é t o:

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

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

ČI. I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ A STÁVAJÍCÍ STAV

1. Mezi Městem a Společností byla uzavřena *Nájemní smlouva a smlouva o budoucím prodeji pozemků č. 60062050* ze dne 29.3.2007, kterou Město pronajalo Společnosti pozemky v k.ú. Ponava za účelem výstavby v souladu s Regulačními podmínkami a Studií využití území, provedení demolice stávajících staveb na pozemcích, dekontaminace pozemků, zbudování podmiňující infrastruktury (dále jako „**SMLOUVA**“). Společnost měla po provedení demolice a dekontaminace na pozemcích provést výstavbu administrativně obytného komplexu a infrastruktury. Nájem pozemků Společnosti jako nájemci byl ve SMLOUVĚ sjednán na dobu určitou do 1.4.2013. Ve SMLOUVĚ byl sjednán závazek k uzavření kupní smlouvy, pokud Společnost na pozemcích provede výstavbu budov, podmiňující infrastruktury tvořené zejména dopravním koridorem jako prodloužení ulice Šumavská včetně navazujícího zeleného pásu a inženýrskými sítěmi, a podmiňující infrastrukturu převede bezplatně na Město. Společnosti měly být prodány pozemky specifikované ve SMLOUVĚ. Předmětem prodeje však neměly být pozemky zastavěné podmiňující infrastrukturou. Závazek k uzavření kupní smlouvy trval pouze po dobu trvání SMLOUVY, nejdéle však do 29.3.2014. SMLOUVA se Společností byla uzavřena na základě nabídkového řízení, kdy nabídku podalo více osob a nabídka Společnosti byla vyhodnocena jako nejuvhodnější. Společnost SMB v nabídkovém řízení nabídla za pozemky převáděné na podkladě budoucí kupní smlouvy, která měla být na podkladě SMLOUVY uzavřena, částku ve výši 5.900,- Kč (slovy: pět tisíc devět set korun českých) bez DPH za jeden metr čtvereční pozemků (1 m²), která měla být zvýšena úměrně o index spotřebních cen (CPI) za jednotlivé roky, pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy do tří let od uzavření SMLOUVY.
2. Společnost závazek k demolici dle SMLOUVY splnila, provedla ve stanoveném termínu odstranění staveb nacházejících se na pozemcích a dle svého prohlášení splnila i závazek k dekontaminaci pozemků. Dále dle SMLOUVY měla Společnost dle svého návrhu zahájit výstavbu budov a podmiňující infrastruktury do

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

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

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

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

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

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

a dále pozemky vzniklé po oddělení Geometrickým plánem, tedy:

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

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

Příloha č. 1 této Dohody:

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

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

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

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

ČI. II. SPORNÉ SKUTEČNOSTI MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI

1. Společnost tvrdí, že:

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

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

2. Město tvrdí, že:

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

ČI. III. NAROVNÁNÍ

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

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

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

Smluvní strany se tedy dohodly, že Společnost nemá nárok na vrácení kauce ve výši 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých) a Město je oprávněno si tuto částku v plné výši ponechat.
4. Společnost, jakožto žalobce, se zavazuje vzít zpět žalobu, o které je u Městského soudu v Brně proti Městu jako žalovanému vedeno soudní řízení pod sp.zn. 19 C 81/2012, v rámci kterého bylo vydáno Krajským soudem v Brně jako soudem odvolacím dne 18.3.2013 pod č.j. 18 Co 83/2013-126 předběžné opatření a to do deseti (10) dnů ode dne zveřejnění této Dohody v registru smluv, a její zpětvzetí doložit Městu podaným návrhem na zpětvzetí žaloby opatřený otiskem podatelny Městského soudu v Brně. Město s tímto zpětvzetím žaloby vyslovuje uzavřením této Dohody souhlas a tuto skutečnost i bez výzvy neprodleně (po doručení zpětvzetí ze strany Společnosti) sdělí Městskému soudu v Brně. Smluvní strany se zároveň dohodly, že z tohoto soudního sporu nemají vůči sobě žádné nároky ani pohledávky a pokud jim vznikly, tak si je každá strana hradí ze svého, zejména Společnost ani Město nemají nárok na zaplacení nákladů tohoto soudního řízení, případné škody a jiné újmy vzniklé předběžným opatřením apod., a tyto ponесou ze svého, a tuto skutečnost se zavazují sdělit soudu.

Příloha č. 2 této Dohody:

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

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

Příloha č. 3 této Dohody:

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

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

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

Příloha č. 4 této Dohody:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Čl. V. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

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

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

3) Město prohlašuje, že Pozemky jsou ke dni uzavření této Dohody zatíženy těmito sítěmi, ochrannými pásmy a právními omezeními:

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

Čl. VI.

BUDOUCÍ SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A SLUŽEBNOSTI UŽÍVÁNÍ PROSTRANSTVÍ

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

Příloha č. 4 této Dohody:

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

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

Čl. VII. OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

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

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

Přílohu této Dohody tvoří:

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

Doložka

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

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

V Brně dne 24-04-2020

Prokeřov
V Brně dne 23/4 10:30

[Redacted signature]

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka
města Brna

[Redacted signature]

Michal Bernát
předseda představenstva
KLIMINVEST CZ a.s.

[Redacted signature]

Tomáš Koška
člen představenstva
KLIMINVEST CZ a.s.



**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„Residenční park Štefánikova, Brno - soubor staveb I (Etapa A+B)“**

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 také jako **Město**)

1.2. KLIMINVEST CZ a.s.

se sídlem Štefánikova 131/61, Ponava, 612 00 Brno

IČO: 276 61 971

DIČ: CZ 276 61 971

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 4434
zastoupená Michalem Bernátem, předsedou představenstva
(dále také jako **Stavebník**)

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

2. Stavební záměr

2.1. Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-Královo Pole stavební záměr pod názvem „Residenční park Štefánikova, Brno - soubor staveb I (Etapa A+B)“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu bytových domů s obchodním parterem. Celková podlažní plocha pro potřeby bydlení tvoří více jak 60 % celkové plochy objektů (od úrovně 2.NP se jedná o čistě bytové plochy). V rámci obchodního parteru jsou navrženy obchodní jednotky a dále provoz supermarketu s prodejní plochou do 600 m² a restaurační provoz. V rámci veřejné občanské vybavenosti je dále navrženo předškolní zařízení – mateřská škola. Všechna parkovací místa jsou zajištěna v suterénu navržených objektů.

Území Stavebního záměru je v převážné míře tvořeno plochou bývalých Jaselských kasáren nacházejících se v městské části Brno – Královo Pole v k. ú. Ponava.

2.3. Stavební záměr je ze severu a jihu vymezen stávající uliční zástavbou, ze západu a východu pak ulicemi Štefánikova a Staňkova, přičemž ulice Štefánikova je významnou městskou třídou s kapacitní tramvajovou dopravou. Řešené území bude dopravně napojeno na ulici Štefánikova a na ulici Staňkova. Území etapy A a B je rozděleno prodloužením ulice Dělostřelecká.

2.4. Dle obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna, se jedná o stavbu v celoměstském zájmu.

2.5. Součástí návrhu je i umístění technické infrastruktury. Konkrétně se jedná o přeložku vodovodu v ulici Staňkova, umístění jednotné kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodních přípojek, plynové přípojky, horkovodní přípojky, veřejného osvětlení, osvětlení residenční části, kabelových vedení NN, sdělovacích kabelových vedení.

2.6. Dešťové vody ze zpevněných ploch ve vnitroblocích a střeších objektů budou svedeny do akumulčních nádrží a budou užívány pro závlahu zatravněných ploch, dešťové vody z komunikací budou svedeny do retenčních nádrží a takto regulované budou přípojkami odváděny do kanalizační stoky.

2.7. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, kterou jsou charakteru plochy všeobecného bydlení – funkční typ BO. Tyto plochy slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). Pokud tvoří objekty v této ploše blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Míra stavebního využití pozemku je v ÚPmB vyjádřena indexem podlažní plochy (IPP). Řešené území je prodloužením ul. Dělostřelecká rozděleno na dva samostatné soubory parcel – lokalita zahrnující etapu A a lokalita zahrnující etapu B. Pro lokalitu A definuje ÚPmB index podlažní plochy IPP v rozmezí 3,0-4,5 a pro lokalitu etapy B je IPP v rozmezí 2,5-4,0.

Stavební záměr pro etapu A má IPP 4,2 pro etapu B je IPP 3. Míra stavebního využití pozemků etapy A a B vyjádřená indexem podlažní plochy IPP je tak v souladu s požadavky ÚPmB.

2.8. Pro Stavební záměr byla v 04/2020 zpracována generálním projektantem, společností ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s. se sídlem Tylova 4, 772 Olomouc, IČO 258 49 280, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Účel a předmět smlouvy

3.1. Město a Stavebník mezi sebou uzavřeli dne 24. 4. 2020 Dohodu o narovnání č. 6320112084 (dále Dohoda), ve které se zavázali vzájemně projednat smlouvu na vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury. Tato smlouva o spolupráci navazuje a vychází z Dohody. Smluvní strany shodně prohlašují, že pokud nejsou v této smlouvě o spolupráci práva a povinnosti smluvních stran upravena jinak, platí ujednání sjednaná v Dohodě.

3.2. Účelem a předmětem této smlouvy o spolupráci je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

3.3. 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, touto smlouvou a Dohodou.

3.4. 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.

4. Veřejná infrastruktura

4.1. V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující veřejná infrastruktura:

4.2. SO 004.I Sadové úpravy

Stavební objekt SO 004.I Sadové úpravy bude realizován na pozemku p. č. 456/9 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Veřejná zeleň je tvořena především liniovou výsadbou solitérních stromů podél ulice Štefánikova i ulice Staňkova, která bude zatažena i do nově vznikající ul. Dělostřelecká. Jednotlivé druhy navržených stromů budou voleny s ohledem na odolnost vůči negativním městským podmínkám a svým vzrůstem nebudou nadměrně stínit okolním domům. Plošné keřové výsadby jsou navrženy v omezené míře u parkovacích stání.

Podrobný popis stavebního objektu SO 004.I Sadové úpravy je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 004.I Sadové úpravy je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 004.I – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 004.I Sadové úpravy bude převeden do vlastnictví Města a předán do správy příspěvkové organizaci Veřejná zeleň města Brna, p. o.

4.3. SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy

Stavební objekt SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy bude realizován na pozemku p. č. 456/9 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Předmětem tohoto stavebního objektu je úprava ulice Štefánikova na východní části uličního profilu, kdy bude stavebně upraven přidružený dopravní prostor. V ulici jsou navržena podélná parkovací stání v parkovacích zálivech s respektováním a doplněním alejové zeleně. Dále se na ulici Štefánikovu napojují dva sjezdy, řešící obsluhu vnitrobloků. Bezbariérové úpravy budou řešeny snížením obrubníků na 2 cm. Zásah do vozovky Štefánikova bude minimalizován. Odvodnění chodníků spádem k zeleným ostrůvkům a k vozovce, odvodnění parkovacích stání do stávajícího odvodňovacího zařízení vozovky.

Ulice Staňkova bude dotčena na své západní části profilu. Návrh řeší zúžení vozovky na 6,0m a vytvoření pásu kolmých parkovacích stání, doplněných chodníkem kolem fasád navržených budov. Pás kolmých stání je přerušován jednak vysazenými zelenými plochami se stromy, jednak 8 vjezdy. Bezbariérové úpravy budou řešeny snížením obrubníku pomocí přechodových dílů na 2 cm. Odvodnění zúžené Staňkovy, navržených parkovacích stání, chodníků a vjezdů do navržených vpustí ve vodícím proužku Staňkovy. Součástí dopravního řešení je návrh propojení místních komunikací Štefánikova a Staňkova ve stopě územně respektované rezervy pro možné vedení tramvajové trati. Toto propojení vytvoří ze dvou stávajících stykových křižovatek Štefánikova – Šumavská a Staňkova - Dělostřelecká dvě křižovatky průsečné.

Podrobný popis stavebního objektu SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 201.I – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Část stavebního objektu SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy včetně zastavěných částí pozemků, které nebudou ve vlastnictví Města, bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 4. 11. 2021, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4.4. SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka

Stavební objekt SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka bude realizován na pozemcích p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Předmětem tohoto stavebního objektu je výstavba jednotné kanalizace, která bude napojena do stávající jednotné kanalizace v ul. Staňkova. Trasa kanalizace je vedena v prostoru chodníku mezi bytovými domy A.2, A.3, A.4 a koridorem, který je podle ÚPmB rezervován na budoucí trasu komunikace a tramvajového tělesa.

Podrobný popis stavebního objektu SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 301 – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka, bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.5. SO 302 Kanalizace jednotná – přeložka stoky

Stavební objekt SO 302 Kanalizace jednotná – přeložka stoky bude realizován na pozemcích p. č. 330, p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Předmětem tohoto stavebního objektu je přeložka stávající jednotné kanalizace, která je nyní vedena v ul. Štefánikově a je napojena do jednotné stoky v ul. Staňkově. Je tak vedena přes areál bývalých kasáren. Přeložku je nutno provést, neboť koliduje se záměrem vybudovat v prostoru bývalých kasáren bytové domy. Trasa překládané jednotné kanalizace je vedena v koridoru, který je podle ÚPmB rezervován na budoucí trasu tramvajového tělesa.

Podrobný popis stavebního objektu SO 302 Kanalizace jednotná – přeložka stoky je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 302 Kanalizace jednotná – přeložka stoky je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 302 – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 302 Kanalizace jednotná – přeložka stoky bude protokolárně předán Městu a společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.6. SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací

Stavební objekt SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací bude realizován na pozemku p. č. 456/9 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava ve vlastnictví Města.

Předmětem této části projektové dokumentace pro územní řízení je napojení navrhovaných i stávajících uličních vpustí (UV) na stávající, rekonstruovanou, překládanou a nově budovanou kanalizaci v prostoru ovlivněnou připravovanou výstavbou bytových domů v prostoru mezi ulicemi Štefánikovou a Staňkovou.

Součástí stavebního objektu je také zrušení nefunkčních kanalizačních přípojek UV včetně samotných UV.

Podrobný popis stavebního objektu SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 304.I – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 304 Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 4. 11. 2021, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4.7. SO 401 Přeložka vodovodu

Stavební objekt SO 401 Přeložka vodovodu bude realizován na pozemku p. č. 373/1 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Města.

Předmětem tohoto stavebního objektu je přeložka stávajícího vodovodního řadu DN 100 z litinových trub v ulici Štefánikově, a to z důvodu předpokládané kolize s nově budovanou kanalizační šachtou, kterou je nutno vybudovat v rámci přeložky jednotné kanalizace.

Podrobný popis stavebního objektu SO 401 Přeložka vodovodu je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO 401 Přeložka vodovodu stoky je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 401 – předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 401 Přeložka vodovodu bude protokolárně předán Městu a společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.8. SO701.1 Přeložka veřejného osvětlení

Stavební objekt SO 701.1 Přeložka veřejného osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví ve vlastnictví Města.

Stavební objekt SO701.1 Přeložka veřejného osvětlení řeší přeložení stávajícího kabelu na ulici Štefánikova. V rámci přeložky bude vyměněno stávající kabelové pole mezi stávajícími sloupy.

Podrobný popis stavebního objektu SO701.1 Přeložka veřejného osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO701.1 Přeložka veřejného osvětlení je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 701“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO701.1 Přeložka veřejného osvětlení bude protokolárně předán po kolaudaci společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

4.9. SO701.2 Nové veřejné osvětlení

Stavební objekt SO701.2 Nové veřejné osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Stavební objekt SO701.2 Nové veřejné osvětlení řeší osvětlení nové komunikace a chodníku v nově vzniklém úseku prodloužení ulice Dělostřelecké, bude obsahovat 10 světelných míst.

Podrobný popis stavebního objektu SO701.2 Nové veřejné osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO701.2 Nové veřejné osvětlení je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO 701“, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 701.2 Nové veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

4.10. SO901 Opěrné stěny

Stavební objekt SO901 Opěrné stěny bude realizován na pozemku p. č. 456/40 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Města; na pozemku p. č. 456/9 v k. ú. Ponava, který je ve vlastnictví Stavebníka.

Opěrné stěny jsou navrženy po obou stranách nově navržené ulice Dělostřelecká a zajišťují výškový rozdíl mezi svažujícím se chodníkem a rozptylovými plochami před parterem objektů etapy A. a B. Tyto opěrné stěny budou provedeny jako úhlové s předpokládanou tloušťku stěny 300 mm s rozšířeným základem navrženým tak, aby vyhovovala stabilita stěny proti posunutí a pootočení. Materiálově budou řešeny z pohledového monolitického železobetonu. V rubu opěrné zdi bude provedena podélná drenáž.

Podrobný popis stavebního objektu SO901 Opěrné stěny je uveden v souhrnné technické zprávě B, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu SO901 Opěrné stěny je zakresleno v „Situačním výkresu majetkoprávních vztahů SO901– předání do majetku SMB“, který je součástí DÚR.

Část stavebního objektu SO901 Opěrné stěny, který bude příslušenstvím komunikace převáděné do vlastnictví Města, bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města.

5. Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

5.1. Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemku p. č. 456/9 v k. ú. Ponava ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 330, p. č. 373/1, p. č. 456/40, p. č. 679 vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

6. Financování veřejné infrastruktury

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

6.2. Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budovaných v rámci Stavebního záměru.

7. Mateřská škola

7.1. Předškolní zařízení (Mateřská škola pro předškolní vzdělávání, dále také mateřská škola) v rozsahu (ve velikosti) stanovené vyhláškou č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých (poměrově dle platných norem ve velikosti 3 tříd) bude umístěna do objektu označeného jako B3, který je součástí „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“ (jde o areál bývalých Jaselských kasáren).

7.2. Pokud do 1 roku od kolaudace objektu B3 nabude právní moci stavební povolení na stavbu objektu D1 (který je součástí areálu „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“), pak je Stavebník oprávněn mateřskou školu umístit v objektu D1 a vyzvat Město k uzavření:

- nájemní smlouvy k mateřské škole v objektu D1 (nebyla-li nájemní smlouva doposud uzavřena k nebytovým prostorům pro mateřskou školu v objektu B3, neboť nedošlo ke kolaudaci objektu B3 a uzavření nájemní smlouvy k těmto nebytovým prostorům),
anebo
- nové (další) nájemní smlouvy k objektu D1, a to za stejných podmínek, za jakých byla uzavřena předcházející nájemní smlouva k mateřské škole umístěné v objektu B3. Ke dni účinnosti nové (další) nájemní smlouvy zanikne (zruší se) nájemní poměr k nebytovým prostorům v objektu B3.

Mateřská škola bude vybudována v rozsahu stanoveném Dohodou (poměrově dle platných norem ve velikosti 3 tříd).

7.3. Závazek Stavebníka „dokončit a zkolaudovat“ mateřskou školu ve lhůtách sjednaných v Dohodě zůstává nedotčen (nedojde-li ke změně závazku uvedeného v odst. 8. níže). Pro určitost a srozumitelnost ujednání tedy platí, že:

- investor je oprávněn přemístit mateřskou školu z objektu B3 (bude-li v něm tento prostor zkolaudován) do objektu D1,
- provoz mateřské školy musí být nepřerušen (v rámci případného přemístění z objektu B3 do objektu D1).

7.4. Mateřská škola bude do jednoho roku od kolaudace budovy B3 nebo budovy D1 (pokud se investor rozhodne mateřskou školu umístit do budovy D1 v souladu s ujednáním čl. 7.2. výše) předána do úplatného užívání (nájomu) Města, a to na dobu 15 let, pokud nedojde k jejímu vymístění mimo areál „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“, v souladu s odst. 8. níže.

7.5. Smluvní strany sjednávají právo Města požadovat po Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 15 mil. Kč [tak, jak bylo ujednáno v Dohodě v čl. IV. Plánovací smlouva a budoucí převody staveb, bod 1), písmeno a) odrážka (·) osmá] pro případ, že Stavebník nesplní svůj závazek:

- vybudovat mateřskou školu v rozsahu (ve velikosti) stanovené vyhláškou č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých (poměrově dle platných norem ve velikosti 3 tříd) a ve lhůtách sjednaných v Dohodě

a

- pronajmout Městu nebytové prostory (za účelem provozování mateřské školy) na dobu 15-ti let,

a to vše za podmínky, že nedojde k vymístění mateřské školy mimo areál „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“, v souladu s odst. 8. níže.

8. Nahrazení závazku zřídit mateřskou školu

8.1. Město je oprávněno ve lhůtě do 31. 12. 2023 jednostranně rozhodnout o nahrazení závazku Stavebníka zřídit v areálu „Residenčního parku Štefánikova, Brno“ předškolní zařízení (mateřskou školu), a to v rozsahu stanoveném v Dohodě a nahrazení „odstupným“ (za zrušený závazek) hrazeným ze strany Stavebníka.

8.2. Nahrazení závazku zřídit předškolní zařízení (vymístit mateřskou školu) mimo areál „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“ lze jednostranně učinit formou výzvy adresované Městem Stavebníkovi jen do takového stupně realizace výstavby budovy B3 (případně D1, dojde-li k rozhodnutí Stavebníka o umístění mateřské školy do objektu D1 v souladu s odst. 7. čl. 7.2. této smlouvy), dokud lze na Stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby změnil stavbu, aniž by mu touto změnou vznikla značná újma (v souvislosti se samotnou výstavbou, včetně změn projektové dokumentace atd.).

8.3. Město je (v případě jeho zájmu na vymístění mateřské školy) povinno ještě před jednostranným rozhodnutím projednat se Stavebníkem svůj záměr vymístění mateřské školy v dostatečném předstihu, tak aby došlo k předcházení újmy (v souvislosti s vymístěním mateřské školy a s tím souvisejícími změnami projektové dokumentace, veřejnoprávních povolení atd.) na straně Stavebníka.

8.4. Jednostranné rozhodnutí o vymístění mateřské školy mimo areál „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“ je možné učinit s výhradou nutnosti případné změny ÚPmB (bude-li ÚPmB mateřskou školu v areálu „Rezidenčního parku Štefánikova, Brno“ vyžadovat).

8.5. Odstupné:

- Výše odstupného je 20.000.000 Kč (slovy dvacet milionů korun českých)
- Smluvní strany se dohodly na splatnosti odstupného ve lhůtě do 60 dnů ode dne doručení výzvy Stavebníkovi dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy.

8.6. Výše „odstupného“ byla stanovena dohodou stran, a to na základě těchto principů:

- Smluvní strany vyšly při vyčíslení odstupného z toho, že mezi nimi byla uzavřena Dohoda a tato Dohoda je pro smluvní strany závazná.
- Odstupné stanovené v této Smlouvě bude každoročně, s účinností od 1. března 2023 a vždy k 1. březnu následujícího kalendářního roku zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.

8.7. Ustanovení Dohody vztahující se:

- k závazku vybudovat a provozovat mateřskou školu (a to včetně její velikosti a minimální doby provozu upravené v čl. 7. výše)
- a
- k sankcím, za nesplnění povinnosti Stavebníka ve vztahu k nevybudování mateřské školy v objektu B3, anebo D1

v případě dohody smluvních stran o vymístění mateřské školy z areálu bývalých Jaselských kasáren na základě výzvy Města (jak je uvedeno v předcházejících odst. 8.1 a 8.2) se uzavřením této smlouvy ruší a je nahrazeno tímto ujednáním.

9. Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

9.1. Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedených objektů doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k části stavebního objektu SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy, stavebního objektu SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací, části stavebního objektu SO901 Opěrné stěny a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedených objektů. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro SO 201.I Komunikace a zpevněné plochy, SO 304.I Kanalizace dešťová – odvodnění komunikací, SO901 Opěrné stěny. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

9.2. Stavebník se zavazuje nejpozději do 30 pracovních dní od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedených stavebního objektu doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu SO701.2 Nové veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. V případě, že

Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedených objektů. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní ode dne obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města. V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází výše v tomto odstavci uvedený stavební objekt. Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu SO701.2 Nové veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady provoz, správu a údržbu tohoto stavebního objektu.

9.3. Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí níže uvedeného stavebního objektu, doručit Městu písemnou žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka, a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje doručit podepsanou kupní smlouvu bezodkladně Městu, nejpozději však do 30 dní od obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města. V případě, že se v době převodu stavebního objektu SO 301 Kanalizace jednotná – nová stoka do vlastnictví Města, bude tento stavební objekt nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města nahradit Městu částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nacházejí výše v tomto odstavci uvedené stavební objekty.

9.4. Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1. až 9.3. této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její správu a údržbu za těchto podmínek:

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

9.5. Pokud nebude veřejná technická infrastruktura uvedená v Čl. 9. odst. 9.2 a 9.3 této smlouvy převedena do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti ve prospěch Stavebníka k pozemkům ve vlastnictví Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“. Za tím účelem zajistí Stavebník na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. V případě vodovodu a

kanalizace pro veřejnou potřebu, pokud nebudou převedeny do vlastnictví Města, se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

9.6. Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.

9.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohli být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou jednotlivých stavebních objektů 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 předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

9.8. 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.

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 Města a jednotlivými správci a provozovateli budované veřejné infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.

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

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

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

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

10.8. Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hluchost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

11. Sankce

11.1 Sankce za porušení závazků Stavebníka ve vztahu k vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury a vybudování a zajištění provozování mateřské školy jsou upraveny v Dohodě.

12. Budoucí smlouva o zřízení služebnosti stezky a služebnosti užívání prostranství

12.1 Smluvní strany shodně konstatují, že práva a závazky smluvních stran ve vztahu k nově vzniklým plochám, které budou mít charakter veřejného prostranství, umístěných na pozemcích ve vlastnictví Stavebníka, jsou upraveny v Dohodě v Čl. VI Budoucí smlouva o zřízení služebnosti stezky a služebnosti užívání prostranství a zůstávají v platnosti. Tyto veřejné plochy jsou blíže specifikovány v přílohách č. 3 a 4 této smlouvy.

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).

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

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.

13.6. 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. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

13.7. 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.

13.8. Stavebník bere na vědomí, že je Město povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a nesouhlasí s případným poskytnutím příloh této smlouvy (projektových dokumentací) žadateli dle tohoto zákona s odkazem na ochranu autorských práv zpracovatele projektové dokumentace.

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

Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DUR

Příloha č. 2: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 4. 11. 2021

Příloha č. 3: Situační výkres majetkoprávních vztahů – právo stezky

Příloha č. 4: Situační výkres majetkoprávních vztahů – právo veřejné prostranství

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 Z.../... konaném dne 2021.

Statutární město Brno

KLIMINVEST CZ a.s.

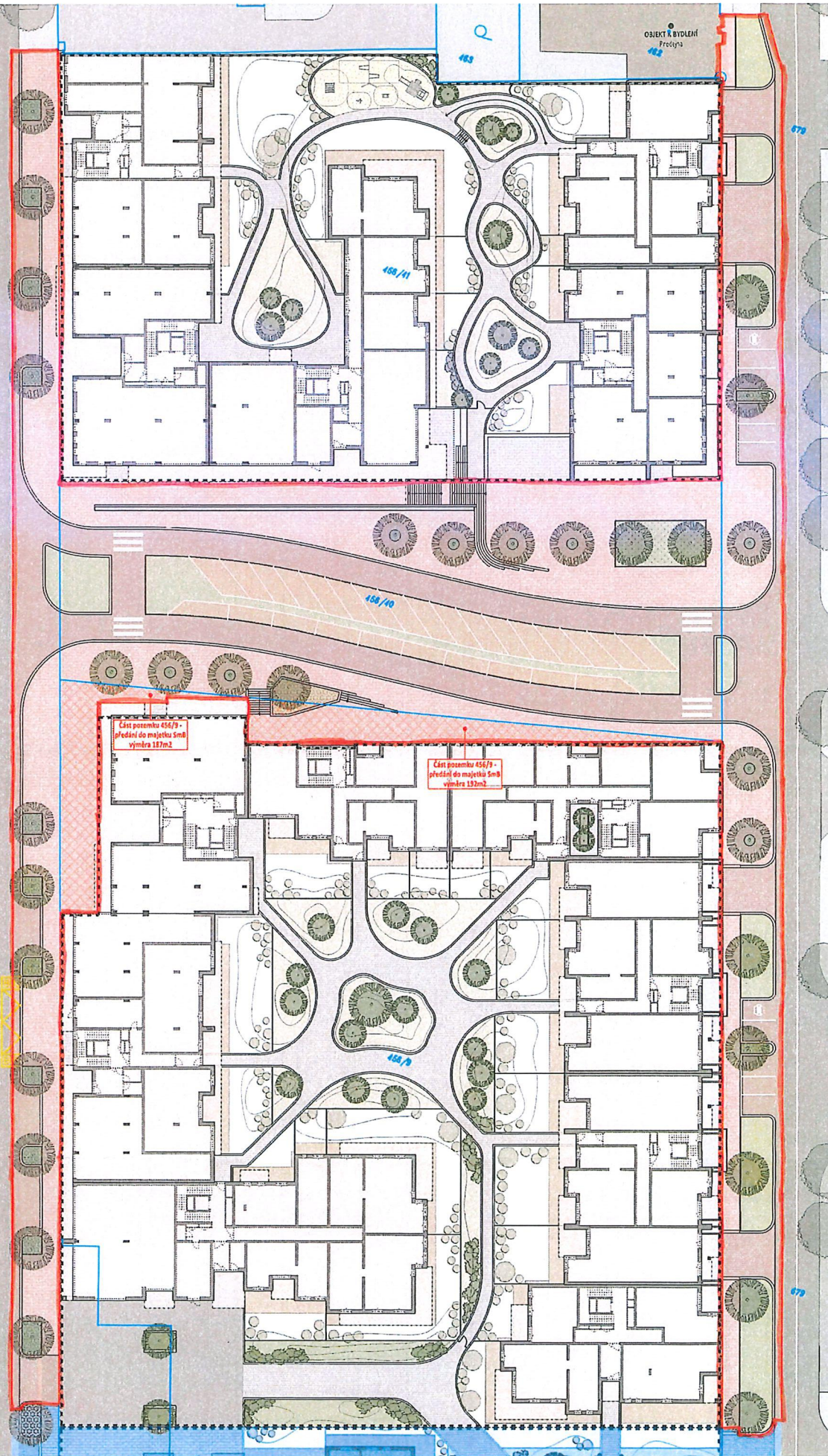
V Brně dne

V Brně dne

.....
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního

.....
Michal Bernát
předseda představenstva

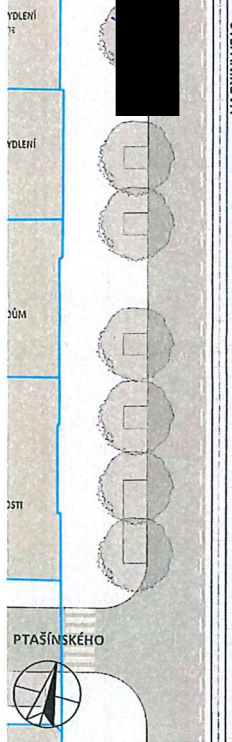
PARTELA
KAPITKA



Katastrální území: PONAVA (611 379)	
Parcelní číslo	Vlastnické právo
373/1	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
456/9	KLIMINVEST CZ, a.s. Stefánkova 151/61, Ponaava, 612 00 Brno
456/10	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
679	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

Souhlasíme s převodem do vlastnictví SMB
a správy společností: Zrenjiště komunikace a.s.
V Brně dne 14. 11. 2024

ODPIS: Ing. BURIAN
Ing. PERUJČIKOVA
Ing. ROUBALOVA
Ing. PEDLIČKOVÁ
Bkon: Ing. PEDLIČKOVÁ
P. HACHAČ

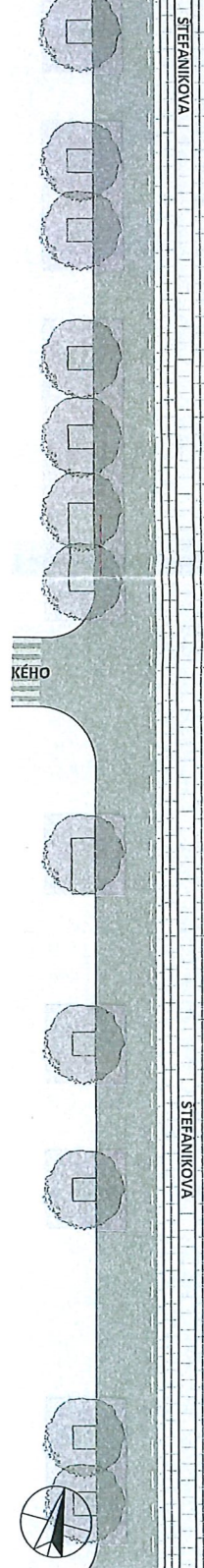


SITUAČNÍ VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ
Stavba S02011 - předání do majetku SmB
Měřítko 1:500

Parcelní číslo	KUMINVEST CZ, a.s.
458	Stefanikova 131/61, Praha, 612 00 Brno
456/9	KUMINVEST CZ, a.s.
	Stefanikova 131/61, Praha, 612 00 Brno

Katastrální území: PONAVA (611 379)

Vlastnické právo



STEFANIKOVA

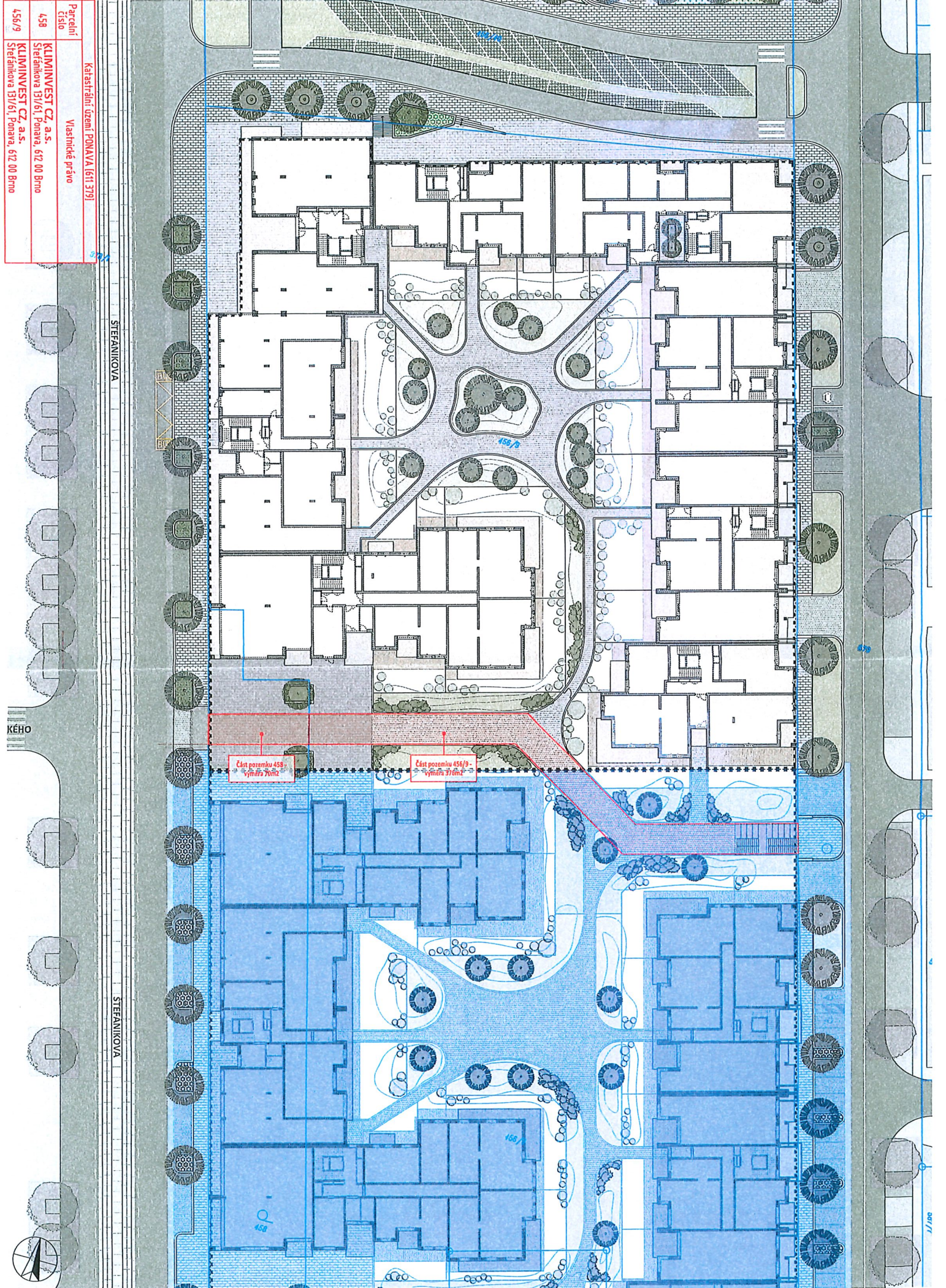
STEFANIKOVA

KEHO



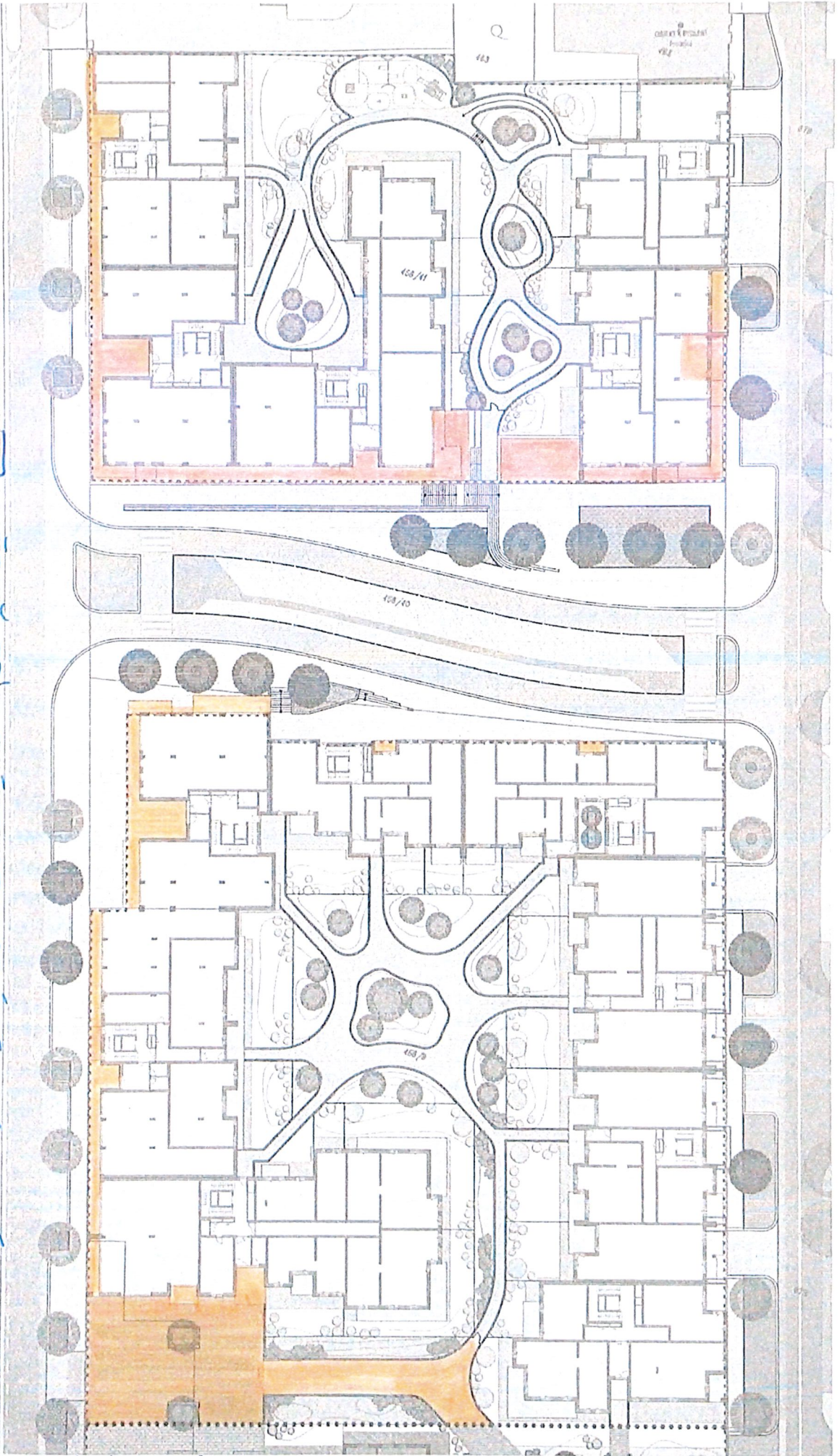
SITUAČNÍ VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Právo stezky
Měřítko 1:500



Parcelní číslo	Vlastnické právo
373/1	Statutární město Brno Domenánské náměstí 156/1, Brno-město, 602 00 Brno
456/9	Statutární město Brno Srejskova 131/61, Povaří, 602 00 Brno
456/40	Statutární město Brno Domenánské náměstí 156/1, Brno-město, 602 00 Brno
679	Statutární město Brno Domenánské náměstí 155/1, Brno-město, 602 00 Brno

VEREJNÉ PŘÍSTUPNÉ PROSTRAVNOSTI VE VLASTNOSTI KLIMINEST CZ a.s.



SITUAČNÍ VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ
Právo - veřejné prostranství