Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

166. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „KOMPLEX AUGARTEN“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti Eiskon Develop, s.r.o. se sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc, IČO: 291 94 873, při výstavbě veřejné infrastruktury v rámci stavebního záměru „KOMPLEX AUGARTEN“ v k. ú. Ponava mezi ulicemi Střední, Rybníček a Sportovní a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 11.327.600 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje	smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „KOMPLEX AUGARTEN“ mezi statutárním městem Brnem a společností Eiskon Develop, s.r.o. se sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc, IČO: 291 94 873, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
2. pověřuje	vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/156. schůzi Rady města Brna dne 21. 6. 2021.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
Ing. Tomáš Pivec
vedoucí odboru - Odbor investiční
18.6.2021 v 13:12
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Radek Řeřicha
vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4. náměstka primátorky
18.6.2021 v 13:13

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha k usnesení (Smlouva Augarten final RMB, ZMB.pdf)	5 - 15
Příloha k usnesení (Příloha č. 2 - Výkres č. C.5 „SITUACE - DĚLENÍ PLOCH“.pdf)	16 - 16
Příloha k usnesení (Příloha č. 3 - Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 4. 12. 2020.PDF)	17 - 17

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti Eiskon Develop, s.r.o. se sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc, IČO: 291 94 873 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „KOMPLEX AUGARTEN“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavbu dvou objektů A a B na pozemcích mezi ulicemi Střední, Rybníček a Sportovní v k. ú. Ponava. V objektu A1 bude 83 bytů, 13 ubytovacích jednotek a 1 komerční prostor. V objektu A2 bude 62 bytů.
Součástí stavebního záměru je vybudování veřejné infrastruktury, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města.
Stavební záměr nepřekračuje závazně stanovenou hodnotu míry stavebního využití území, nejvyšší výškou nepřesahuje výšku 40 m a nevybočuje z daného charakteru lokality a respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené stavební návrhové funkční plochy SJ a plochy pro dopravu. Stavební záměr je umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. centrálního charakteru SJ s mírou využití území stanovenou hodnotou indexu podlažní plochy IPP = 1,0 - 2,0. IPP záměru vykazuje hodnotu 1,9.
Je tedy předkládán návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „KOMPLEX AUGARTEN“ (dále jen Smlouva).

V rámci Stavebního záměru bude vybudována následující veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci předána do vlastnictví Města:
- SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu
- SO 08 I Sadové úpravy předávané městu

Dle odborného odhadu doloženého stavebníkem činí výše předpokládaných nákladů na vybudování veřejné infrastruktury, která bude převedena do vlastnictví Města **1.725.000 Kč** bez DPH.
V Čl. 8 odst. 8.2 Smlouvy se Stavebník zavazuje dokončit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury nejpozději do **60 měsíců** ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury, uvedené v Čl. 4. Smlouvy V Čl. 5 odst. 5.1 se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu **finanční příspěvek ve výši 11.327.600 Kč** bez DPH (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na vybudování mateřské školy v blízkosti Stavebního záměru.

Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na tzv. developerský účet Města, a to následovně:
a. Kompenzační zálohu ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.132.760,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
b. Platbu ve výši 10.194.840,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

Bankovní záruky:
Stavebník se zavazuje předat Městu:
- originál bankovní záruky 1 na částku 1.500.000,- Kč, do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy dle odst. 5.3 této smlouvy.
- originál bankovní záruky 2 na částku 5.700.000,- Kč, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 5.3 této smlouvy.
- originál bankovní záruky 3 částku 5.700.000,- Kč do 30 dnů ode dne zahájení řízení ve věci vydání stavebního povolení na Stavební záměr u příslušného stavebního úřadu, kdy

bankovní záruka 3 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 5.3 této smlouvy.

- originál bankovní záruky 4 na částku 500.000,- Kč, do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavební povolení pro Stavební záměr, kdy tato bankovní záruka 4 bude Stavebníkem udržována do okamžiku splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá bankovními zárukami, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady.

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

Smluvní pokuty vyplývající ze smlouvy za:

- porušení sjednaného závazku Stavebníka dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedeném v Čl. 4 Smlouvy ve sjednaném termínu,
- porušení závazku Stavebníka učinit městu návrh na uzavření smlouvy o převodu veřejné dopravní a technické infrastruktury v termínech dle Čl. 9 Smlouvy,
- porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury (v případě veřejného osvětlení i provoz) do doby jejího převodu do vlastnictví města,
- porušení závazku Stavebníka sjednaného v Čl. 5. Smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu.
- porušení závazku Města vybudovat v MČ Královo Pole mateřskou školu, a to ve výši rovnající se hodnotě Příspěvku

Přílohy Smlouvy:

- Příloha č. 1: DÚR
- Příloha č. 2: Výkres č. C.5 „SITUACE - DĚLENÍ PLOCH“
- Příloha č. 3: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 4. 12. 2020

Přílohy Smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„KOMPLEX AUGARTEN“

Čl. 1
Smluvní strany

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

1.2 **Eiskon Develop, s.r.o.**
se sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc
IČO: 291 94 873
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 75533 zastoupená jednatelem Mgr. Jiřím Kňávou
dále jen **Stavebník**

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

Čl. 2
Stavební záměr

2.1. Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-Královo Pole stavební záměr pod názvem „KOMPLEX AUGARTEN“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu dvou objektů A a B na pozemcích mezi ulicemi Střední, Rybníček a Sportovní v k. ú. Ponava. Objekt A se skládá z 2 nadzemních hmot A1 (6 NP) a A2 (13 NP) propojených v suterénu 3 podzemními podlažími pro parkování (235 parkovacích stání), zázemí a technologie. V objektu A1 bude 83 bytů, 13 ubytovacích jednotek a 1 komerční prostor. V objektu A2 bude 62 bytů. Objekt B je ubytovací dům, který zahrnuje 155 ubytovacích apartmánů a plochy pro parkování (156 parkovacích stání) a zázemí. Před objektem jsou nově navržena 3 parkovací stání.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj centrálního charakteru SJ s mírou využití území stanovenou hodnotou indexu podlažní plochy IPP = 1,0 - 2,0. IPP záměru vykazuje hodnotu 1,9. Dopravní a technickou infrastrukturou je rovněž dotčena funkční plocha pro dopravu s podrobnějším účelem využití komunikace a prostranství místního významu. Stavební záměr nepřekračuje závazně stanovenou hodnotu míry stavebního využití území, nejvyšší výškou nepřesahuje výšku 40 m a nevybočuje z daného charakteru lokality a respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené stavební návrhové funkční plochy SJ a plochy pro dopravu.

2.4. V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o zpevněné plochy, komunikace a sadové úpravy.

2.5. Pro Stavební záměr byla v 4/2020 zpracována společností Bukolsky architekti, s.r.o., Údolní 42, 602 00 Brno, IČO: 283 59 755, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3
Účel a předmět smlouvy

3.1. Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy, realizace veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru a dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku Stavebníkem Městu v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021

3.2. Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 4 této smlouvy v souladu s DÚR a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.

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

Čl. 4
Veřejná infrastruktura

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

SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu
SO 08 I Sadové úpravy předávané městu

4.2. SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu

Stavební objekt SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu bude realizován na pozemcích p. č. 799/1, 799/3, 799/ 4, 799/12, 799/14, 799/16, 799/21, 800/1, 800/2, vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Stavebníka, na pozemcích p.č. 606/3, 776 a 1086/13, vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města a na pozemku p.č. 606/1, k.ú. Ponava, který je vlastnictví České republiky.

Předmětem tohoto stavebního objektu je vybudování chodníků kolem objektu. Šířka chodníku je proměnná a pohybuje se od 1,50 do 4,20 m.
V rámci tohoto stavebního objektu budou na ul. Rybníček vybudována kolmá parkovací stání v celkovém počtu 3 stání, z nich 1 parkovací stání bude sloužit pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Podrobný popis stavebního SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu je uveden v technické zprávě (v části B.4. Dopravní řešení), která je součástí DÚR.

Umístění SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu je zakresleno ve výkresu č. C.5 „SITUACE - DĚLENÍ PLOCH“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Stavební objekt SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu včetně zastavěných částí pozemků ve vlastnictví Stavebníka 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. 12. 2020, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

4.3. SO 08 I Sadové úpravy předávané městu

Stavební objekt SO 08 I Sadové úpravy předávané městu bude realizován na pozemcích p. č. 799/21 a 800/1 , vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Stavebníka a na pozemcích p.č. 606/3a 776, v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města.

Předmětem tohoto stavebního objektu je realizace silniční zeleně při ulici Rybníček. Budou vysazeny dřeviny, které byly voleny jako pokračování již existujícího stromořadí v této ulici jihozápadním směrem. Podrost pod stromy je řešen výsevem trávníku.

Podrobný popis stavebního SO 08 I Sadové úpravy předávané městu je uveden textové zprávě č. D.1.6.2, která je součástí DÚR.
Umístění SO 08 I Sadové úpravy předávané městu je zakresleno ve výkresu č. C.5 „SITUACE - DĚLENÍ PLOCH“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4.4. Stavební objekt SO 08 I Sadové úpravy předávané městu (s výjimkou stromořadí), včetně částí pozemků ve vlastnictví Stavebníka dotčených tímto stavebním objektem, 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. 12. 2020, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Stromořadí umístěné v rámci SO 08 I Sadové úpravy předávané městu převede Stavebník do správy organizace Veřejná zeleň města Brna, p. o.

Čl. 5
Investiční příspěvek

5.1. Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-Královo Pole zvýšené nároky zejména v oblasti občanské vybavenosti Města, a to konkrétně v oblasti školství, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 11.327.600,- Kč (slovy: jedenáct milionů tři sta dvacet sedm tisíc šest set korun českých) bez DPH (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na výstavbu mateřské školy v lokalitě městské části města Brna, Brno-Královo Pole, v docházkové vzdálenosti maximálně 800 m od Stavebního záměru (dále jen „Stavba školky“).

5.2. Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m2) podle DÚR, tj. 14 159,5m^2 x 800 Kč.

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

a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.132.760,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

b. Platba ve výši 10.194.840,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení Stavebního záměru vyšší než v DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvku.

V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Městu ve sjednaném termínu doplatit. Pro vyloučení všech pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší a konečnou výší Příspěvku jde výhradně k tíži Stavebníka.

5.4. Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž Město použije finanční prostředky ve výši Příspěvku výhradně na Stavbu školky dle odst. 5.1 této smlouvy s tím, že nejpozději do 1. 1. 2027 předloží Stavebníkovi pravomocné stavební povolení na Stavbu školky, a následně ve lhůtě do 60 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu školky tuto stavbu dokončí, kdy dokončením je pro účely tohoto odstavce myšleno vydání kolaudačního rozhodnutí či kolaudačního souhlasu. Pokud Město nebude schopno ke dni nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu školky výstavbu zahájit z důvodu probíhajícího soudního sporu, který bude z objektivních příčin překážkou realizace Stavby školky, posunuje se počátek běhu lhůty 60 měsíců pro dokončení Stavby školky na okamžik vydání rozhodnutí nebo usnesení soudu, který daný soudní spor řešil, a proti jehož rozhodnutí nebo usnesení v daném soudním sporu již není přípustný opravný prostředek.

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

5.6. V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 11 odst. 11.5 této smlouvy.

5.7. Stavebník je povinen vystavit ve prospěch Města bankovní záruku za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy ve výši a za podmínek dle Čl. 12.

Čl. 6
Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

6.1. Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 799/1, 799/3, 799/4, 799/12, 799/14, 799/16, 799/21, 800/1 a 800/2 v k. ú. Ponava ve vlastnictví Stavebníka, na pozemcích p.č. 606/3, 776 a 1086/13, vše v k. ú. Ponava, které jsou ve vlastnictví Města a na pozemku p.č. 606/1, k.ú. Ponava, který je vlastnictví České republiky.

Čl. 7
Financování veřejné infrastruktury

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

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

7.3. Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů veřejné infrastruktury činí dle odborného odhadu Stavebníka 1.725.000 Kč bez DPH.

Celková částka se skládá z:

SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu	1.475.000 Kč
SO 08 I Sadové úpravy předávané městu	250.000 Kč

Čl. 8
Zahájení a ukončení výstavby infrastruktury

8.1. Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 36 měsíců od uzavření této smlouvy.

8.2. Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 60 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9
Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

9.1. Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí níže uvedených objektů doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům SO 07 I Zpevněné plochy,

komunikace předávané městu a SO 08 I Sadové úpravy předávané městu (s výjimkou stromořadí, které Stavebník převede za stanovených podmínek organizaci Veřejná zeleň města Brna, p. o.), 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 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu a SO 08 I Sadové úpravy předávané městu. 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. Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její správu a údržbu za těchto podmínek:

- předmětná 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, popsanými v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy

9.3. 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.

9.4. 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.

Čl. 10
Další práva a povinnosti smluvních stran

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

10.2. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dní od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67, 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. V případě, že vznikne na straně Stavebníka v souladu s Čl. 5 této smlouvy povinnost zaplatit Městu Příspěvek, a dojde k nesplnění povinnosti Města dokončit Stavbu školky dle Čl. 5 odst. 5.1 a odst. 5.4 této smlouvy řádně a včas v termínech stanovených touto smlouvou, je Město povinno zaplatit Stavebníkovi na účet Stavebníka smluvní pokutu ve výši rovnající se hodnotě Příspěvku stanoveného dle Čl. 5 odst. 5.1 této smlouvy, a to do třiceti dnů od obdržení písemné výzvy k uhrazení smluvní pokuty zaslané Stavebníkem. Nárok na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce nevylučuje právo Stavebníka domáhat se na Městu náhrady skutečné škody, vzniklé Stavebníkovi v souvislosti s nesplněním povinnosti Města.

Čl. 11
Sankce

11.1. Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy, tj. nedokončí výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy, způsobem tam sjednaným a v souladu s DÚR, Městskými

standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.2. Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh (žádost) na uzavření smlouvy o převodu stavebních objektů veřejné infrastruktury dle Čl. 9 odst. 9.1 této smlouvy, a to kteréhokoliv z nich, v termínu uvedeném tamtéž, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý stavební objekt veřejné infrastruktury, ke kterému nebyla řádně a včas doručena výše uvedená žádost. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.3. Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO 07 I Zpevněné plochy, komunikace předávané městu a SO 08 I Sadové úpravy předávané městu, v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.4. Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit její správu a údržbu, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.

11.5. Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v Čl. 5. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0.1% dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.

11.6. Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu skutečné škody vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou náhradu skutečné škody na první výzvu Městu nahradit.

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

11.8. V případě, že vznikne na straně Stavebníka v souladu s Čl. 5 této smlouvy povinnost zaplatit Městu Příspěvek, a dojde k nesplnění povinnosti Města dokončit Stavbu školky dle Čl. 5 odst. 5.1 a odst. 5.4 této smlouvy řádně a včas v termínech stanovených touto smlouvou, je Město povinno zaplatit Stavebníkovi na účet Stavebníka smluvní pokutu ve výši rovnající se hodnotě Příspěvku stanoveného dle Čl. 5 odst. 5.1 této smlouvy, a to do třiceti dnů od obdržení písemné výzvy k uhrazení smluvní pokuty zaslané Stavebníkem. Nárok na úhradu smluvní pokuty dle tohoto odstavce nevylučuje právo Stavebníka domáhat se na Městu náhrady skutečné škody, vzniklé Stavebníkovi v souvislosti s nesplněním povinnosti Města.

Čl. 12
Bankovní záruka

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

12.2. Stavebník se zavazuje předat Městu:

- originál bankovní záruky 1 na částku 1.500.000,- Kč, do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy dle odst. 5.3 této smlouvy.
- originál bankovní záruky 2 na částku 5.700.000,- Kč, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 5.3 této smlouvy.
- originál bankovní záruky 3 částku 5.700.000,- Kč do 30 dnů ode dne zahájení řízení ve věci vydání stavebního povolení na Stavební záměr u příslušného stavebního úřadu, kdy bankovní záruka 3 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 5.3 této smlouvy.
- originál bankovní záruky 4 na částku 500.000,- Kč, do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavební povolení pro Stavební záměr, kdy tato bankovní záruka 4 bude Stavebníkem udržována do okamžiku splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá bankovními zárukami, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady.

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

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

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

Čl. 13
Závěrečná ustanovení

13.1. Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021.Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.

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

13.3. Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezahájí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.1 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.2 této smlouvy a nezjednají nápravu ani na písemnou výzvu Města v náhradní lhůtě. Povinnost Stavebníka hradit smluvní pokuty sjednané v této smlouvě a vzniklou újmu není odstoupením Města od této smlouvy dotčena.

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

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

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

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

13.8. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

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

13.10. Stavebník bere na vědomí, že 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.

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

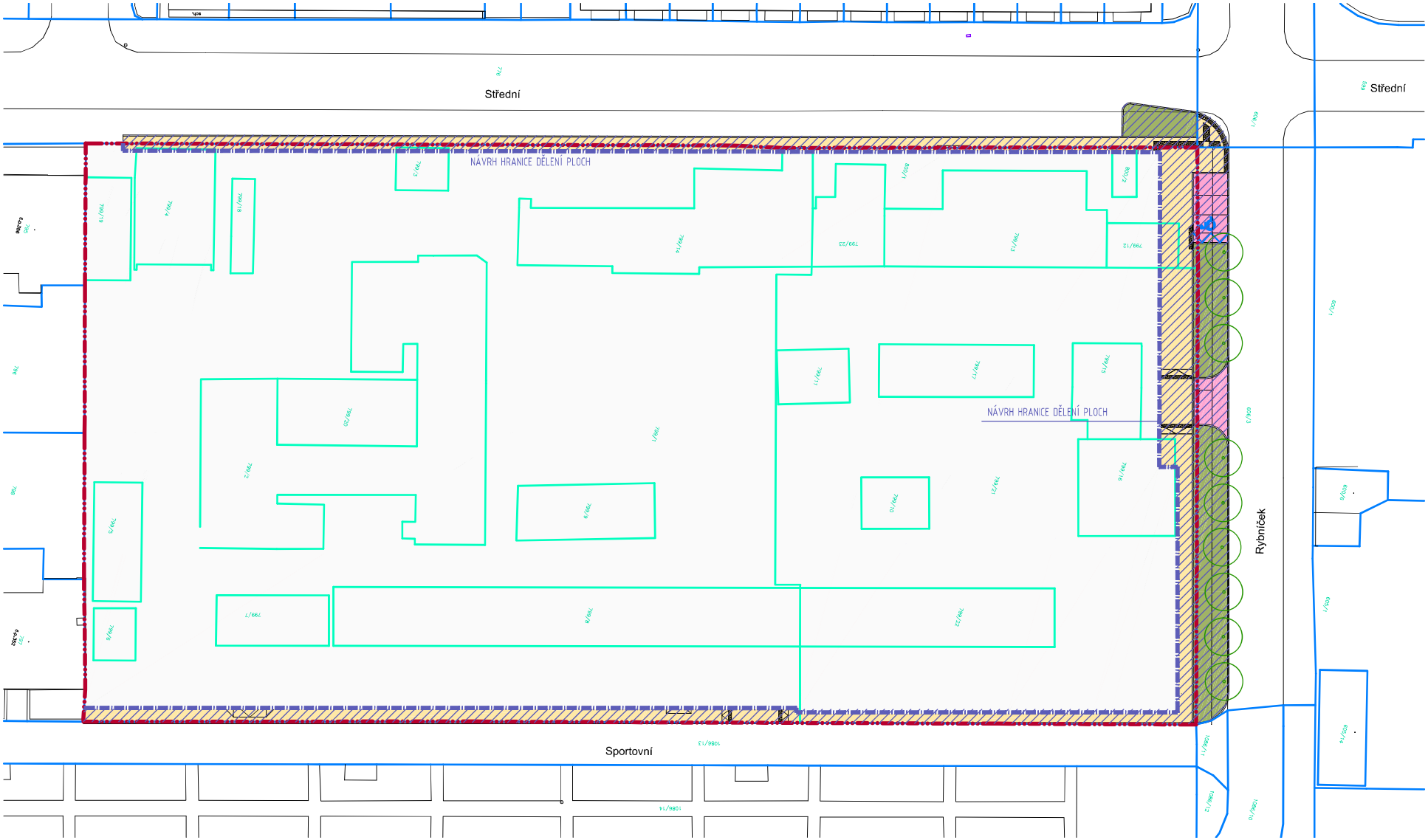
13.12. Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR
Příloha č. 2: Výkres č. C.5 „SITUACE - DĚLENÍ PLOCH“
Příloha č. 3: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 4. 12. 2020

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 ..... konaném dne ..... .

Statutární město Brno	Eiskon Develop, s.r.o.
V Brně dne	V Brně dne .....
.....	.....
Ing. Tomáš Pivec vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna	Mgr. Jiří Kňáva jednatelem společnosti Eiskon Develop, s.r.o.



LEGENDA ZNAČENÍ A POVRCHŮ

SO07 I - ZPEVNĚNÉ PLOCHY, PARKOVACÍ STÁNÍ

SO07 I - ZPEVNĚNÉ PLOCHY, CHODNÍKY

LEGENDA SADOVÝCH ÚPRAV, SO08 I

STROM LISTNATÝ-NÁHRADNÍ VÝSADBA

DEŠŤOVÉ ZAHRADY

SEZNAM DOTČENÝCH PARCEL INVESTORA

parcelní číslo	druh pozemku	využití pozemku	číslo LV:	vlastnické právo
799 / 1	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 3	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 4	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 12	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 14	zastavěná plocha a nádvoří	–	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 16	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
799 / 21	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
800 / 1	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.
800 / 2	ostatní plocha	jiná plocha	777	EISKON Develop, s.r.o.

KOMPLEX AUGARTEN
-
Brno

investor:

Eiskon Develop s.r.o.
Sokolská 536/22
799 00 Olomouc

architekt:

BUKOLSKY ARCHITEKTI s.r.o.
Údolní 42,
602 00 Brno
tel./fax.: +420 541 210 348
email: atelier@bukolskyarchitekti.cz
www.bukolskyarchitekti.cz

název:

SITUACE
-
DĚLENÍ PLOCH

fáze:

DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

ref. CAD:

AUG_UR_SITUACE.dwg

formát: A3

měřítko: 1:500

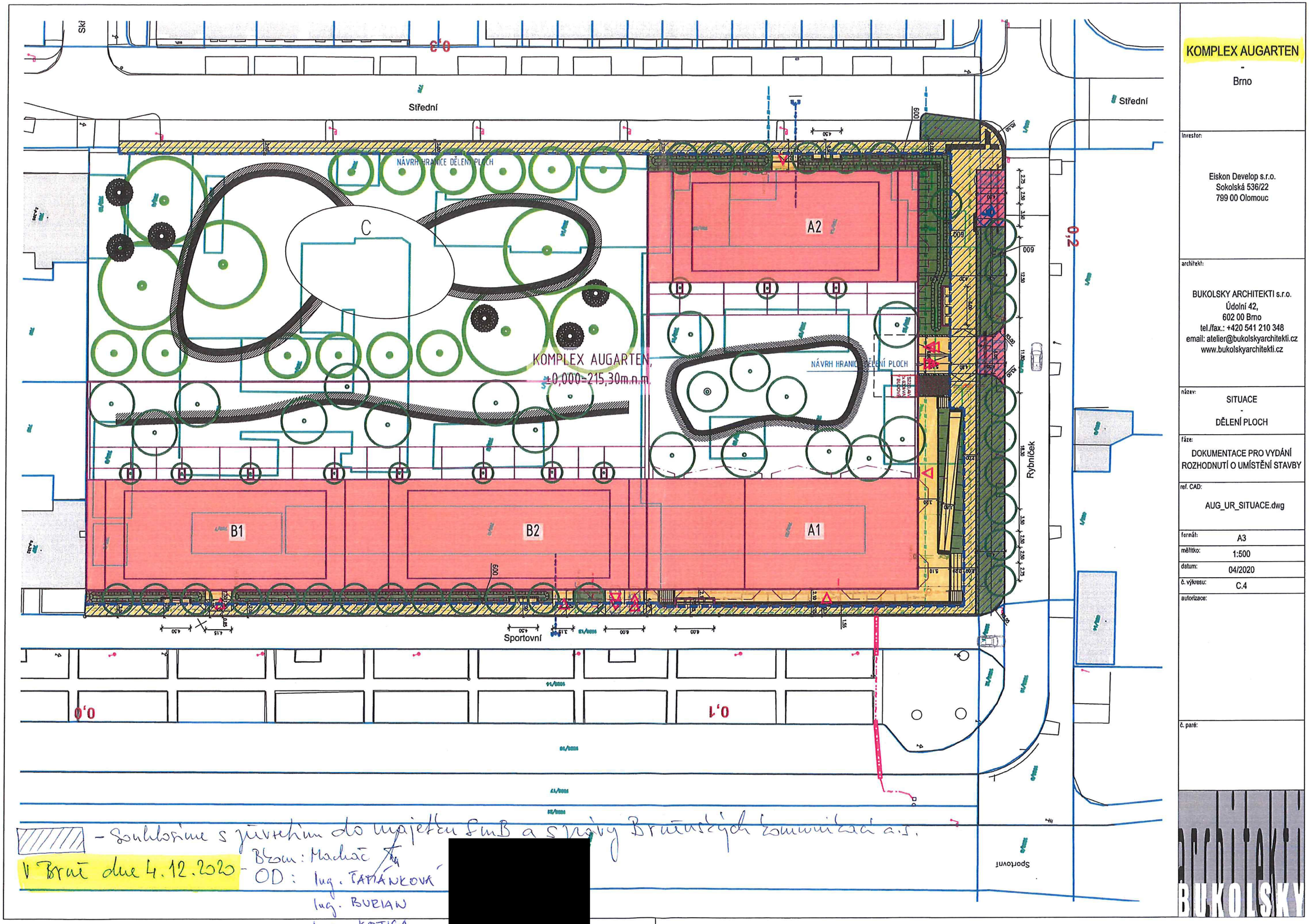
datum: 04/2021

č. výkresu: C.5

autorizace:

č. parc:

4.12.2020



KOMPLEX AUGARTEN
-
Brno

Investor:
Eiskon Develop s.r.o.
Sokolská 536/22
799 00 Olomouc

architekt:
BUKOLSKY ARCHITEKTI s.r.o.
Údolní 42,
602 00 Brno
tel./fax.: +420 541 210 348
email: atelier@bukolskyarchitekti.cz
www.bukolskyarchitekti.cz

název:
SITUACE
-
DĚLENÍ PLOCH

fáze:
DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

ref. CAD:
AUG_UR_SITUACE.dwg

formát:	A3
měřítko:	1:500
datum:	04/2020
č. výkresu:	C.4
autorizace:	
č. paré:	

architekti BUKOLSKY

- Souhlasíme s převzetím do majetku SmB a správy Brněnských komunikací a.s.

V Brně dne 4.12.2020 - Bkom: Machač
OD: Ing. ŠAMÁNKOVÁ [redacted]
Ing. BURIAN
Ing. KOTISA
Ing. ROUBALOVÁ