

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.1.2022

103. Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Ponava City IX“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti IMOS development otevřený podílový fond se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 751 60 013 obhospodařovaném společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, při výstavbě veřejné infrastruktury v rámci stavebního záměru „Ponava City IX“ v k. ú. Ponava.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Ponava City IX“ mezi statutárním městem Brnem a společností IMOS development otevřený podílový fond se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 751 60 013 obhospodařovaném společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, 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 projednán na Radě města konané dne 19. 1. 2022. Stanovisko bude doplněno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

18.1.2022 v 11:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

18.1.2022 v 10:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (situace Ponava City IX prodloužení vodovodu_pozemky SMB.pdf)	6 - 6
Příloha (Situace Ponava City IX.pdf)	7 - 7
Příloha k usnesení (Smlouva Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury Ponava City IX rev IMOS.pdf)	8 - 18
Příloha k usnesení (plná moc Amista Hana Vyplelová.pdf)	19 - 19

Důvodová zpráva

Ponava City IX

IMOS development otevřený podílový fond se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, má záměr v městské části Brno-Královo Pole, v lokalitě mezi ulicemi Antonína Macka, Poděbradova a Sportovní, realizovat novostavbu bytového domu s podzemními garážemi. Objekt má sloužit převážně pro bydlení, částečně pro ubytování a drobnou komerci. Objekt je zastřešen rovnými střechami, nad 1. PP je střecha ve dvorním traktu opatřena zelení, se sadovými a parkovými úpravami sloužícími jako odpočinková zóna obyvatel domu (dále jen Stavební záměr).

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení BO s mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy IPP=2,4 se zvláštní podmínkou využití - hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny, stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití plochy komunikací a prostranství místního významu a nestavební návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plochy ostatní městské zeleně ZO. Stavební záměr respektuje funkční i prostorové regulativy ÚPmB pro dotčené funkční plochy BO, ZO a plochy pro dopravu.

Dopravně bude celá lokalita napojena přes novou pozemní komunikaci, která se připojí na stávající okružní křižovatku, kterou Stavebník vybudoval v roce 2017 – místní komunikaci Sportovní.

Parkování je v podzemních garážích na 130 parkovacích stání, ve venkovních prostorech je 23 parkovacích stání a z toho pro osoby ZTP je vyhrazeno 8 parkovacích stání.

V rámci Stavebního záměru bude budována nová veřejná infrastruktura – chodník pro veřejnou potřebu podél kruhového objezdu, účelová komunikace podél novostavby bytového domu a prodloužení vodovodního řádu pro veřejnou potřebu. Prodloužení vodovodního řádu pro veřejnou potřebu bude převedeno do vlastnictví statutárního města Brna. Chodník a účelová komunikace zůstanou ve vlastnictví investora.

Investor souhlasí s poskytnutím Investičního příspěvku ve výši 5 794 880,- Kč vypočítaného v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce:

celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 7 243,6 m² x 800 Kč/m².

Investiční příspěvek bude Městem použit na občanskou vybavenost v okolí Stavebního záměru v lokalitě městské části města Brna, Brno-Královo Pole (připravovaný IZ MŠ Dobrovského x Slovinská).

Smluvní pokuta za:

- porušení závazku dokončit výstavbu veřejné infrastruktury ve sjednaném termínu (Čl. 12 odst. 12.1.),
- porušení závazku uzavřít kupní smlouvy o převodu veřejné infrastruktury ve sjednaném termínu (Čl. 12 odst. 12.2.),
- porušení závazku o převodu veřejné infrastruktury ve sjednaném termínu (Čl. 12 odst. 12.3.),

- porušení závazku zajištění správy, údržby a provozování dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví města (Čl. 12 odst. 12.4.),
- porušení závazku zaplatit celý Investiční příspěvek (Čl. 12 odst. 12.5.),
- porušení závazku uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku – užívání veřejných prostor (Čl. 12 odst. 12.6.),
- za případné škody v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury (Čl. 12 odst. 12.8.).

Bankovní záruka:

- bankovní záruka č. 1 na částku 580 000,- Kč do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy,
- bankovní záruka č. 2 na částku 5 220 000,- Kč do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr,
- bankovní záruka č. 3 na částku 1 100 000,- Kč do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr.

Materiál byl projednán na Komisi investiční RMB č. R8/KI/63 na 63. zasedání dne 13. 1. 2022.

63/5 Návrh smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Ponava City IX“

Usnesení:

Komise investiční RMB **d o p o r u č u j e** RMB

1. doporučit Zastupitelstvu města Brna **schválit** smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Ponava City IX“ mezi statutárním městem Brnem a společností IMOS development otevřený podílový fond se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 751 60 013 ob- hospodařovaném společností AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Po- břežní 620/3, 186 00 Praha 8;

2. doporučit Zastupitelstvu města Brna **pověřit** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Hlasování: přítomno 9 pro 8, proti 0, zdržel se 1 / 11 členů

Ludvík Kadlec	Mgr. Leder	Bc. Fučík	Ing. Jankůj	Ing. Milicia	Bc. Kment	Ing. Kummer	Richard Mrázek	Jiří Pertl	Mgr. Bc. Viskot	Jiří Ides
Pro	Pro	Pro	Pro	Zdržel se	Pro	Pro	Neomluven	Pro	Pro	Omluven

Usnesení bylo přijato

Přílohy smlouvy:

č. 1 – DÚR BD a DÚR/DSP prodloužení vodovodu,

č. 2 - plná moc pro [REDACTED]

Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Ponava City IX“

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. IMOS development otevřený podílový fond

se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 751 60 013

DIČ: CZ684019680

registrovaný Českou národní bankou dle § 597 písm. b) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

zastoupený [REDACTED]

jehož obhospodařuje a na jehož účet jedná

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

DIČ: CZ27437558

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10626

(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 „Ponava City IX“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu bytového domu v k. ú. Ponava při ulici Střední. Objekt má sloužit převážně pro bydlení, částečně pro ubytování a drobnou komerci, součástí stavby je dále technické zázemí a parkování. Soubor disponibilních pozemků pro stavbu je trojúhelníkového tvaru a navrhovaný objekt je na nich navržen ve formě písmene L s 9. NP a 2. PP. Objekt je zastřešen rovnými střechami, nad 1. PP je střecha ve dvorním traktu opatřena zelení, se sadovými a parkovými úpravami sloužícími jako odpočinková zóna obyvatel domu.

V podzemních garážích se nachází 130 parkovacích stání, ve venkovních prostorech je 23 parkovacích stání a z toho pro osoby ZTP je vyhrazeno 8 parkovacích stání.

Pozemky určené pro výstavbu jsou ohraničeny ulicemi Antonína Macka, Poděbradova a Sportovní v katastrálním území Ponava.

Dopravní napojení Stavebního záměru bude přes novou pozemní komunikaci, která se připojí na stávající okružní křižovatku, kterou Stavebník vybudoval v roce 2017 – místní komunikaci Sportovní.

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.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení BO s mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy IPP=2,4 se zvláštní podmínkou využití - hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny, stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití plochy komunikací a prostranství místního významu a nestavební návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití plochy ostatní městské zeleně ZO. Stavební záměr respektuje funkční i prostorové regulativy ÚPmB pro dotčené funkční plochy BO, ZO 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 prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu.

2.5. Pro Stavební záměr byla v 06/2021 zpracována generálním projektantem [REDAKCE] se sídlem Vídeňská 849/13, Brno-Střed, 639 00 Brno, IČO 18777538 dokumentace „Ponava City IX“ pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále DÚR BD) a projekční společností PROGIS, spol. s r.o. se sídlem Jeronýmova 1385/23, Židenice, 618 00 Brno, IČO 155 47 337 projektová dokumentace „Ponava City IX, Brno, Prodloužení vodovodního řadu“ ve stupni DÚR + DSP (dále DÚR/DSP prodloužení vodovodu), které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Účel a předmět smlouvy

3.1. Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru a přípravy a realizace veřejné infrastruktury, jejíž potřeba je vyvolána realizací Stavebního záměru.

Předmětem této smlouvy je dále dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury Městem a další podmínky pro vzájemnou spolupráci smluvních stran v rámci realizace Stavebního záměru.

Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

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

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

4. Veřejná infrastruktura

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

4.1.1. Prodloužení vodovodního řadu

Prodloužení vodovodního řadu bude realizováno na pozemcích p. č. 564/61 v k. ú. Ponava ve vlastnictví Stavebníka; p. č. 564/41 v k. ú. Ponava ve vlastnictví společnosti Ptáček - správa, a.s., IČO 277 49 231.

Prodloužení vodovodního řadu 150-LT bude napojeno na stávající vodovodní řad DN150-LT za koncovým hydrantem. Bude provedeno prodloužení řadu LT DN150 v délce 38,44 m. Plocha pro výstavbu vodovodu je zatím nezastavěná, nezpevněná. Trasa vodovodu je navržena pod budoucím chodníkem, zelenou plochou a vozovkou. Potrubí bude vedeno v pažené rýze a bude ukončeno podzemním hydrantem DN 80, který bude sloužit jako vzdušník. Na trase budou vysazeny odbočky DN 80 pro přípojku bytového domu a DN 80 pro přípojku areálu firmy Ptáček.

Podrobný popis prodloužení vodovodního řadu je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR/DSP prodloužení vodovodu.

Umístění prodloužení vodovodního řadu je zakresleno ve výkresu č. 01 Situace, Ponava City IX, Brno, Prodloužení vodovodního řadu, který je součástí DÚR/DSP prodloužení vodovodu.

Prodloužení vodovodního řadu bude převedeno do vlastnictví Města a předáno do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.1.2. SO 11 Veřejný chodník

Stavební objekt SO 11 Veřejný chodník bude realizován na pozemku p. č. 564/61 v k. ú. Ponava (pozemek Stavebníka).

Podrobný popis objektu SO 11 Veřejný chodník je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR BD.

Umístění objektu SO 11 Veřejný chodník je zakresleno ve výkresu č. C.3 Koordinační situační výkres Ponava City IX, Brno, který je součástí DÚR BD.

Veřejný chodník se nebude převádět do vlastnictví Města a zůstane ve vlastnictví Stavebníka.

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, a to zejména v oblasti školství, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 5 794 880,- Kč (slovy: pět milionů sedm set devadesát čtyři tisíce osm set osmdesát korun českých, u částky není aplikováno DPH) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti (např. MŠ) v lokalitě městské části města Brna, Brno-Královo Pole.

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 BD, tj. 7 243,6 m² x 800 Kč/m².

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:

5.3.1. Kompenzační záloha ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 579 488,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

5.3.2. Platba ve výši 5 215 392,- Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

5.4. V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy rozdílná než dle DÚR BD, 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.

5.5. Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použit finanční prostředky ve výši Příspěvku na vybudování mateřské školy.

5.6. 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 neúročena.

5.7. V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.5. této smlouvy.

5.8. 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. 13.

6. Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

6.1. Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4. této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 564/61 v k. ú. Ponava ve vlastnictví Stavebníka; p. č. 564/41 v k. ú. Ponava ve vlastnictví společnosti Ptáček - správa, a.s., IČO 277 49 231.

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.

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.

9. Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

9.1. 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 k prodloužení vodovodního řadu a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za tento objekt. 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 prodloužení vodovodního řadu 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 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 inženýrské objekty.

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 stavebním objektem, popsáním v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města.

9.3. V případě veřejné infrastruktury dle odst. 9.1. pro veřejnou potřebu, která pokud nebude převedena 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.

9.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedený stavební objekt veřejné infrastruktury bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby mohl být užíván občany obvyklým

způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebního objektu veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s tímto 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.

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

11. Veřejné prostranství

Budoucí zřízení služebnosti užívání veřejného prostranství a služebnosti jako veřejného statku

11.1. V rámci Stavebního záměru bude realizována výstavba stavebního objektu SO 11 Veřejný chodník. Jedná se o plochu, která má charakter veřejného prostranství. Veřejný chodník bude realizován na pozemku p. č. 564/61 v k. ú. Ponava (pozemek Stavebníka).

11.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dle DÚR BD vznikne v rámci stavebního objektu SO 11 Veřejný chodník veřejně přístupný prostor, který bude sloužit obecnému užívání, tj. veřejnému užívání, užívání širokou veřejností, předem neomezeným okruhem subjektů, který nebude převeden do vlastnictví Města. Tento veřejně přístupný prostor je zakreslen ve výkresu č. C.3 Koordinační situační výkres Ponava City IX, Brno, který je součástí DÚR BD. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je ve veřejném zájmu, zájmu Města i zájmu Stavebníka, aby veřejně přístupný prostor mohli užívat všichni občané obvyklým, dovoleným a majetek nepoškozujícím způsobem a obě smluvní strany s tímto užíváním širokou veřejností souhlasí.

11.3. Město a Stavebník se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti užívání veřejného prostranství a služebnosti stezky jako veřejného statku, jejímž předmětem bude:

- užívání veřejně přístupných prostor vybudovaných v rámci stavebního objektu SO 11 Veřejný chodník jako veřejného prostranství s tím, že po veřejně přístupných průchodech lze chodit a dopravovat se po nich lidskou silou, zdržovat se na nich, a to nepřetržitě a bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně.

Služebnost bude zřízena k celému pozemku.

Služebnost veřejného statku bude ve prospěch Města zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré náklady na údržbu veřejně přístupných prostor ponese vlastník služebných pozemků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s užíváním veřejně přístupných prostor nebude vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

11.4. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku dle Čl. 11. této smlouvy nejpozději do dne kolaudace Stavebního záměru nebo jeho části zahrnující některou z částí veřejných prostor dle odst. 11.1. této smlouvy. Účinnost smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr či jeho část zahrnující veřejný prostor dle odst. 11.1. této smlouvy. Stavebník se zavazuje, že Město o plánované kolaudaci dopředu vyrozumí a v této souvislosti připraví návrh smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku v souladu s Čl. 11. této smlouvy, včetně všech nezbytných podkladů, které zašle Městu minimálně tři měsíce před plánovaným dnem kolaudace.

11.5. V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by služebnost dle

Čl. 11. této smlouvy měla být zřízena, nebylo možno volit institut služebnosti veřejného statku, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby veřejně přístupný prostor mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže služebnost veřejného statku nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni kolaudace, zavazuje se Stavebník strpět bezúplatné užívání veřejně přístupného prostoru ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného touto smlouvou a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.

11.6. Stavebník se zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy do až do dne uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení služebnosti veřejného statku dle Čl. 11. této smlouvy.

12. Sankce

12.1. 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 30.000 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 zaplácena, postupuje se podle Čl. 12. této smlouvy.

12.2. 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 30.000 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 zaplácena, postupuje se podle Čl. 12. této smlouvy.

12.3. Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádnou kupní smlouvu o převodu prodloužení vodovodního řádu, v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 12. této smlouvy.

12.4. 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 30.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu 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 zaplácena, 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.

12.5. 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.

12.6. Pokud Stavebník nesplní svůj závazek uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku – užívání veřejných prostor a služebnosti stezky dle Čl. 11. této smlouvy nebo jinou smlouvu se závazkem neomezeného a bezúplatného užívání veřejně přístupných prostor dle Čl. 11. této smlouvy nebo neposkytne Městu součinnost nutnou k uzavření těchto smluv, a to ani v náhradní lhůtě stanovené v písemné výzvě Města, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých).

12.7. 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.

12.8. 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.

13. Bankovní záruka

13.1. 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. 13.2. 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).

13.2. Stavebník se zavazuje předat Městu:

- originál bankovní záruky 1 na částku 580.000 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 5.220.000 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 na částku 1.100.000 Kč do 90 dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr, kdy tato bankovní záruka 3 bude Stavebníkem udržována do okamžiku splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy. Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění smluvních pokut stanovených v této smlouvě a případnou náhradu újmy vzniklou Městu v souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury.

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.

13.3. Město je povinno před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývajících z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit

Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava či zaplacená smluvní pokuta. Město je oprávněno kteroukoliv bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezaplatí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení. O čerpání bankovní záruky bude Město Stavebníka písemně informovat.

13.4. 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.

14. Závěrečná ustanovení

14.1. 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.

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

14.3. 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 nezjedná 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.

14.4. 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.

14.5. 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.

14.6. 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.

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

14.8. 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.

14.9. 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.

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

14.11. 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: DÚR BD a DÚR/DSP prodloužení vodovodu

Příloha č. 2: plná moc pro [REDACTED]

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

IMOS development otevřený podílový fond

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
[REDACTED]
v plné moci společnosti AMISTA
investiční společnost, a.s.

PLNÁ MOC

Společnost:

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČ 274 37 558, se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B a vložce 10626, zastoupená členem představenstva Mgr. Pavlem Barešem

jakožto obhospodařovatel fondu

IMOS development otevřený podílový fond

IČ:75160013, DIČ: CZ684019680

se sídlem Pobřežní 3, č. p. 620, PSČ 186 00, Praha 8 (dále jen „Podílový fond“)

(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje



(dále také jen „Zmocněnec“)

K zastoupení při právních jednáních souvisejících s projektem „PONA VA CITY IX“ na pozemcích p.č. 562, 552/6, 552/5, 552/7, 563/1, 564/42, 552/10, 552/18, 564/61 v k.ú. Ponava, obec Brno, katastrální území Ponava (dále jen „Projekt“).

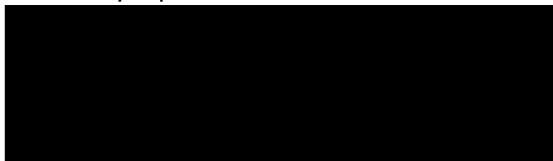
Zmocněnec je oprávněn zastupovat Zmocnitele výlučně na účet Podílového fondu a pouze ve vztahu k Projektu.

Zmocněnec je v souvislosti se shora uvedeným předmětem plné moci zejména oprávněn k:

- 1) podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupních a kupní smlouvy týkající se prodeje vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, jakož i k jednání o podmínkách výše uvedených smluv a k provedení všech úkonů navazujících a souvisejících; včetně dodatků ke všem zmíněným dokumentům, výzev k plnění vyplývajících ze zmíněných dokumentů a také dokumentů k případným ukončením takto uzavřených smluvních vztahů, a dále k veškerým právním jednáním souvisejícím s přepisem médií;
- 2) podepisování smluv o zřízení věcných břemen k Projektu; dohod o zrušení věcných břemen k Projektu,
- 3) podpisu Smlouvy o spolupráci s městem Brnem dle Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna
- 4) podepisování smluv s dodavateli energií pro Projekt

Tato plná moc se řídí a bude se vykládat v souladu s českým právem.

V Brně dne 29.7. 2021



AMISTA investiční společnost, a.s.

Mgr. Pavel Bareš, člen představenstva
(ověřený podpis)

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám:

V Brně dne 30.7. 2021

