

Z8/11. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.11.2019

132. Návrh Smlouvy o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“

Anotace

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Mgr. Radek Řeřicha

pověřen zastupováním dočasně neobsazené funkce
vedoucí/ho úseku - Úsek 4. náměstka primátorky

Důvodová zpráva

Společnost Developer Brno Hády a.s. má záměr realizovat v městské části Brno-Maloměřice a Obřany, v areálu bývalého závodu Ergon, výstavbu obytného souboru pod názvem „Čtvrť Pod Hády, Brno“.

Stavební záměr zahrnuje soubor staveb bytových domů, 2 viladomů a 13 rodinných domů. Celkem je navrženo 131 bytových jednotek v bytových domech, 21 ve viladomech a 13 v rodinných domech. Centrem souboru je náměstí s obchody a službami. Součástí objektu D jsou byty pro seniory, prostory pro pečovatele a mateřská škola pro 24 dětí.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr situován na plochách bydlení všeobecného (BO), ve stavební stabilizované ploše (PV – plocha pro výrobu) v nestavebních – volných plochách, plochou ostatní městské zeleně (ZO), plochách krajinné zeleně všeobecné (KV) a v plochách komunikací a prostranství místního významu. Navržené využití funkčních ploch je v souladu s ÚPmB.

Dopravně bude celá lokalita napojena přes stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci v ulici Pod Hády, ve vlastnictví společnosti Developer Brno Hády a.s., na silnici č. II/373 v ulici Jedovnická. K přístupu pěších od ulice Jedovnické bude sloužit stávající chodník na ulici Pod Hády. Druhým pěším napojením je přímý přístup z ulice Jarní.

V rámci lokality bude vybudováno celkem 273 parkovacích stání, z toho 54 povrchových, 186 v podzemních parkovištích a 33 parkovacích stání u rodinných domů.

V rámci stavebního záměru budou vybudovány veškeré potřebné objekty dopravní a technické infrastruktury. Veřejné účelové komunikace vybudované v rámci obytného souboru budou zařazeny do sítě místních komunikací a budou včetně dotčených částí pozemků převedeny do vlastnictví města. Taktéž vodovodní řady a kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, veřejné osvětlení, veřejné zelené plochy a centrální náměstí budou převedeny do vlastnictví města. Objekty dopravní a technické infrastruktury budou převedeny do vlastnictví města kupními smlouvami za 1.000 Kč vč. DPH.

Společnost Developer Brno Hády a.s. se zavazuje provést na své náklady obnovu veřejné účelové komunikace v ulici Pod Hády, a to v souladu s požadavky Odboru dopravy MMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s. tak, aby bylo možné tuto komunikaci zařadit do sítě místních komunikací. Společnost Developer Brno Hády a.s. se zavazuje dokončit obnovu komunikace v ulici Pod Hády v termínu nejpozději ke dni vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro komunikace budované v rámci areálu obytného souboru a převést ji do vlastnictví města nejpozději současně s komunikacemi vybudovanými v rámci areálu obytného souboru. Předpokladem pro převzetí komunikace v ulici Pod Hády do vlastnictví města je zajištění právního vztahu ke komunikaci ve prospěch města, tzn., že komunikace bude převedena včetně jí dotčených pozemků nebo bude ve prospěch města zřízeno věčné břemeno k dotčeným pozemkům. Společnost Developer Brno Hády a.s. se zavazuje převést komunikaci v ulici Pod Hády do vlastnictví města za 1.000,- Kč vč. DPH.

V rámci výstavby obytného souboru bude vybudována mateřská škola s kapacitou pro 24 dětí. Mateřská škola bude vybudována jako nebytový prostor v rámci objektu D. Mateřská škola má navrženou menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a dále školní zahradu umístěnou v docházkové vzdálenosti vedle veřejného venkovního hřiště a ploch pro sportovní aktivity dospělých. Záměr vybudování mateřské školy dle dokumentace pro územní rozhodnutí odsouhlasil Odbor školství, mládeže a tělovýchovy MMB.

Společnost Developer Brno Hády a.s. se zavazuje převést na město vlastnické právo k:

- jednotce - nebytovému prostoru, jehož součástí bude mateřská škola
- podílu na společných částech budovy, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola
- podílu na pozemku, jehož součástí bude budova, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola
- pozemkům, na nichž bude umístěny školní zahrady, které budou přináležet k mateřské škole, vše za 1.000,- Kč vč. DPH. Bližší podmínky převodu výše uvedených nemovitých věcí do vlastnictví Města budou upraveny v samostatné smlouvě o budoucí kupní smlouvě, kterou za Město uzavře se Stavebníkem městská část Maloměřice a Obřany, nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí. Provozovatelem a zřizovatelem mateřské školy bude městská část Maloměřice a Obřany.

Pokud Stavebník poruší závazek vybudovat mateřskou školu, včetně školních zahrad, dle požadavků Města a nebude je tak možné převést do vlastnictví Města, anebo pokud poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k výše uvedeným nemovitým věcem, bude povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 12.000.000,- Kč.

Smluvní pokuty za:

- porušení závazku dokončit výstavbu dopravní a technické infrastruktury ve sjednaném termínu
 - porušení závazku uzavřít kupní smlouvu o převodu dopravní a technické infrastruktury ve sjednaném termínu
 - porušení závazku zajištění správy, údržby a provozování dopravní a technické infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví města
 - porušení závazku převést „mateřskou školu“ do vlastnictví města
 - porušení závazku převést komunikaci v ulici Pod Hády ve sjednaném termínu
- budou zajištěny bankovní zárukou ve výši 15.000.000,- Kč.

Veškeré přílohy smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Návrh smlouvy byl předložen k projednání na R8/043. schůzi Rady města Brna dne 25. 9. 2019 a doporučen ke schválení Zastupitelstvu města Brna ke schválení. Materiál byl předložen na Z8/10. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 1. 10. 2019 a byl stažen z projednání. Předkládaný návrh smlouvy obsahuje tyto změny oproti původně předloženému návrhu:

1. U společnosti Developer Brno Hády a.s. byla po domluvě se zástupcem společnosti doplněna osoba Ing. Dalibora Lamky, která je oprávněna jednat za společnost při výkonu funkce.
2. V Čl. 12 odst. 12.1 a 12.2 byly opraveny psací chyby v odkazech na termíny plnění.
3. V Čl. 12 odst. 12.8 byla navýšena smluvní pokuta za nevybudování nebo nepřevedení MŠ do vlastnictví města z 10 mil. Kč na 12 mil. Kč.

4. V Čl. 13 byla navýšena bankovní záruka z 10 mil. Kč na 15 mil. Kč a upraven termín pro její předání městu, a to místo ke dni podpisu smlouvy do 15 pracovních dní od nabytí právní moci územního rozhodnutí, ke dni podpisu smlouvy předloží stavebník bankovní příslib. Za nedodržení termínu předání bankovní záruky je navržena smluvní pokuta 0,5% z celé výše bankovní záruky za každý den prodlení.

Smlouva
o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný
soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“

Čl. 1
Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČ: 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 Developer Brno Hády a.s.

se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
IČ: 269 79 438

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6444
zastoupená členem představenstva Trikaya Asset Management a.s., IČ 292 02 078,
se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, kterého při výkonu funkce
zastupují Ing. Alexej Veselý a Ing. Dalibor Lamka
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-Maloměřice a Obřany stavební záměr pod názvem obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“, (dále jen Stavební záměr).

Území, na němž je Stavební záměr navržen, je vymezeno areálem bývalého Ergonu, včetně na jih přiléhajících ploch bývalého zařízení staveniště a na západ přiléhajících ploch přírodních svahů. Řešená lokalita se nachází v kotlině zvedající se od Maloměřického seřadovacího nádraží k přírodnímu masivu Hády, sídlišti Líšeň a sídlišti Vinohrady po lesním masivu Borky.

2.2 Stavební záměr zahrnuje soubor staveb bytových domů doplněných viladomy a rodinnými domy. Centrem souboru je náměstí s obchody a službami. Náměstím a celým budoucím obytným prostorem prochází hlavní pěší trasa od konečné zastávky městské hromadné dopravy v ulici Jarní/Zimní. V části území severovýchodně jsou navrženy skupiny bytových domů s proměnlivými výškami. Náměstí je obdélný prostor vymezený bytovými domy s komerčním parterem. Východní průčelí náměstí vytváří obytný blok D složený ze tří objektů. Součástí objektu D jsou byty pro seniory, prostory pro pečovatele a mateřská škola o kapacitě 24 dětí. Mateřská škola má vlastní menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a dále má

venkovní hřiště v docházkové vzdálenosti. Severní a západní průčelí náměstí jsou tvořena bytovými domy skupiny E s komerčním parterem. V jihovýchodní části území jsou navrženy viladomy skupiny E a 13 řadových rodinných domů. Celkem je navrženo 131 bytových jednotek v bytových domech, 21 ve viladomech a 13 bytových jednotek v rodinných domech. Dále je navrženo 12 obchodních prostor, 6 ubytovacích jednotek a 1 kancelář.

2.3 Součástí obytného souboru bude vybudování všech nutných staveb technické infrastruktury (kanalizace splašková, vodovod, horkovod, elektro, hospodaření s dešťovou vodou, veřejné a venkovní osvětlení, komunikace, autobusová zastávka MHD).

2.4 Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr situován na plochách bydlení všeobecného (BO), ve stavební stabilizované ploše (PV – plocha pro výrobu) v nestavebních – volných plochách, plochách ostatní městské zeleně (ZO), plochách krajinné zeleně všeobecné (KV) a v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Ve funkční ploše BO 0,8 jsou navrženy skupiny bytových domů D a E, zpevněné plochy komunikací, veřejných prostor a pěších stezek. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné a soukromé plochy zeleně s výsadbou dřevin. Navržené využití funkční plochy BO bytovými domy je v souladu s platným územním plánem.

Ve funkční ploše BO 0,3 jsou navrženy skupiny rodinných domů RD1 a RD2, zpevněné plochy komunikací, veřejných prostor a pěších stezek. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné a soukromé plochy zeleně s výsadbou dřevin. Využití funkční plochy rodinnými domy je v souladu s platným územním plánem.

Funkční plocha ZO je navržena jako veřejně přístupná, bude sloužit pro rekreační aktivity a odpočinek obyvatel obytného souboru. V ploše ZO je navrženo veřejné dětské hřiště a zahrada pro mateřskou školu a plochy pro sportovní aktivity dospělých. Funkční plocha ZO bude vytvářet izolační ochrannou zeď mezi skupinou rodinných domů RD2 a příjezdovou komunikací.

Funkční plocha KV je navržena jako veřejně přístupná, je v ní umístěna část pěší stezky propojující obytný soubor s ulicí Jarní.

Plochy komunikací a prostranství místního významu, zde jsou navrženy komunikace a parkovací stání.

2.5 Součástí stavby je návrh obslužných a nemotoristických komunikací, které budou sloužit k dopravní obsluze jednotlivých objektů. Dopravně bude celá zájmová lokalita napojena přes stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci v ulici Pod Hády na silnici č. II/373 v ulici Jedovnická. Uvedené dopravní připojení je v souladu s platným Územním plánem města Brna. Pátevní komunikace v řešené lokalitě vznikne prodloužením stávající komunikace v ulici Pod Hády, která zároveň vytvoří východní okraj řešeného území.

V rámci lokality bude vybudováno celkem 273 parkovacích stání, z toho povrchových stání bude 54, 186 bude umístěno v podzemních parkovištích a 33 parkovacích stání vznikne na soukromých pozemcích u rodinných domů.

Součástí řešení je také návrh přístupu pěších do zájmové lokality. K přístupu od ul. Jedovnické bude sloužit stávající chodník na ul. Pod Hády. Je navrhováno jeho prodloužení v délce cca 16 m tak, aby bylo možno za stávajícím rozštěpem komunikací vybudovat nové místo pro přecházení do vnitřního prostoru smyčky. Zde je navržen systém chodníků, které chodce dovedou k nové zástavbě. Druhým pěším napojením je přímý přístup z ul. Jarní, která je obsluhována autobusy MHD.

2.6 Čtvrť Pod Hády bude napojena na stávající vodovodní řad a horkovod. Na splaškovou kanalizaci bude čtvrť napojena přes prodloužení kanalizační stoky v ul. Zimní. Řešení spočívá

ve vybudování nové stoky splaškové kanalizace v ulici Zimní. Navrhovaná kanalizace bude zaústěna do koncové šachty stávající jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 500 BET v této ulici, která je v provozování BVK, a.s. Odtud bude navrhovaná stoka vedena ve středu jízdního pruhu až ke křižovatce s ulicí Jarní, kde do ní bude zaústěna navrhovaná splašková kanalizace z připravovaného obytného souboru Čtvrť Pod Hády.

Dešťové vody budou řešeny zásakem do podloží na pozemku stavebníka bez nároku na jakékoliv zaústění do kanalizace pro veřejnou potřebu, v areálu jsou navrženy retenční nádrže.

2.7 Pro Stavební záměr byla v 12/2018 zpracována společností Kuba & Pilař architekti s.r.o. dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3

Účel smlouvy

3.1 Účelem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury budované současně pro I. Etapu a případné další etapy Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

3.2 Stavebník se zavazuje dle této smlouvy vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu současně pro I. etapu a případné další etapy Stavebního záměru v souladu s DÚR a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické 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

Dopravní a technická infrastruktura

4.1 V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující dopravní a technická infrastruktura:

- 100 - Objekty pozemních komunikací
 - 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. Etapa
 - 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
 - 103 Povrchové parkoviště
 - 104 Sjezdy do hromadných garáží
 - 105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy
- 200 - Mostní objekty a zdi
- 300 - Vodohospodářské objekty
 - 301 Vodovod
 - 302 Hospodaření s dešťovou vodou
 - 303 Splašková kanalizace
- 400 - Elektro a sdělovací objekty
 - 401 VN
 - 402 Kabelové rozvody NN

- 403 Areálové rozvody SEK
- 404 Veřejné osvětlení
- 405 Areálové osvětlení
- 500 - Objekty trubních vedení
 - 501 Horkovod
- 700 - Objekty pozemních staveb
- 800 - Objekty úpravy území
 - 801 Hrubé terénní úpravy
 - 802 Sadové úpravy
 - 803 Mezideponie
- 900 - Ostatní objekty
 - 901 Sportovní a dětské hřiště
 - 902 Zemní val

Dále se v této smlouvě pojednává pouze o stavebních objektech dopravní a technické infrastruktury, které budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města. V případě ostatních stavebních objektů zajistí jejich vlastnictví a budoucí správu či provozování Stavebník s příslušnými vlastníky, správci a provozovateli předmětné technické infrastruktury.

4.1.1 100 Objekty pozemních komunikací

101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa

Dopravně bude celá zájmová lokalita napojená na stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci na ul. Pod Hády. Stávající komunikace má délku cca 1000 m a je zaústěna pomocí stykové křižovatky do místní sběrné obousměrné směrové rozdělené komunikace v ulici Jedovnická. Blíže je o komunikaci v ulici Pod Hády pojednáno samostatně v Čl. 5. této smlouvy.

Páteřní komunikace pro řešenou lokalitu vznikne v prodloužení stávající komunikace v ulici Pod Hády. V současné době se jedná o slepou komunikaci, která je v místě před stávajícím nedokončeným továrním areálem zakončena smyčkou. Nejzazší část komunikace bude zrušena, její ponechávaná východní část bude sloužit obousměrně, západní část pak bude možno využít pouze pro odjezd z lokality. V prostoru při zrušené části smyčky bude vybudováno povrchové parkoviště o kapacitě 32 kolmých parkovacích stání pro osobní vozidla.

Prodloužení komunikace ulice Pod Hády bude mít délku cca 120 m a bude zakončeno úvratovým obratištěm, které mimo jiné umožní otáčení vozidel komunálních služeb a integrovaného záchranného systému a zároveň je do tohoto místa situováno dopravní napojení hromadných garáží pod objektem D.

Stavební objekt 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/9, 2232/16, 2232/69, 2232/70, 2232/77, 2232/90, 2232/92, 2232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/108, 2232/110, 2232/114, 2232/116, 2232/117, 2232/161, 2232/166, 2232/167, 2232/168, 2232/179, 2232/180, 2232/181, 2232/182, 2232/183, 2232/184, 2232/185, 2232/186, 2232/190, 2232/191, 2232/192, 2232/193, 2232/197, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/207, 2232/209, 2232/211, 2232/213, 2232/214, 2232/387, 2232/390, 2232/391, 2230/51 v k. ú. Maloměřice.

102 Obslužná komunikace viladomy a RD

Další slepá obslužná komunikace o délce cca 260 m je navržena při jižním okraji řešeného území a bude zakončena sjezdem do hromadné garáže další etapy. Obě zmíněné komunikace budou vybudovány o šířce 6,00 m resp. 5,50 m.

Stavební objekt 102 Obslužná komunikace viladomy a RD bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/90, 2232/162, 2232/163, 2232/164, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2232/258, 2232/259, 2232/260, 2232/261, 2232/262, 2232/263, 2232/264, 2232/265, 2232/266, 2232/267, 2232/268, 2230/51 v k. ú. Maloměřice.

103 Povrchové parkoviště

Stavební objekt 103 Povrchové parkoviště bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/9, 2232/102, 2232/103, 2232/115, 2232/185, 2232/187, 2232/188, 2232/189, 2232/191, 2232/193, 2232/194, 2232/195, 2232/196, 2232/197, 2232/198, 2232/199, 2232/200, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/205, 2232/207, 2232/388 v k. ú. Maloměřice.

105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy

Stavební objekt 105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy se bude skládat z následujících stavebních podobjektů:

105.1 Chodník podél SO 101

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/70, 2232/77, 2232/90, 2232/92, 2232/102, 2232/103, 2232/108, 2232/109, 2232/161, 2232/163, 2232/166, 2232/168, 2232/201, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/206, 2232/207, 2232/208, 2232/209, 2232/210, 2232/211, 2232/212, 2232/213, 2232/281, 2232/391 v k. ú. Maloměřice.

105.2 Náměstí

bude umístěno na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/53, 2232/56, 2232/77, 2232/162, 2232/164 v k. ú. Maloměřice.

105.3 Chodník podél SO 102

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/90, 2232/162, 2232/163, 2232/164, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2232/258, 2232/259, 2232/260, 2232/264, 2232/265, 2232/267, 2232/268 v k. ú. Maloměřice

105.5 Chodník – jihozápad

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/222, 2232/223, 2232/245, 2232/246, 2232/247, 2232/249, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2230/51, 2230/52, 2230/112, 2230/113, 2230/114, 2230/115 v k. ú. Maloměřice

105.6 Chodník - napojení ul. Jarní

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/245, 2230/1, 2230/8, 2230/10, 2230/51, 2230/112, 2230/117, 2230/118, 2230/119, 2229/1, 2229/16 v k. ú. Maloměřice

105.7 Schodiště - napojení ul. Jarní

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/61, 2232/77, 2230/112, 2230/113, 2230/118, 2230/119, 2229/27, 2229/28 v k. ú. Maloměřice

105.9.1 Chodníky – skupina E

budou umístěny na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/53, 2232/77, 2232/253, 2232/254, 232/257, 232/258, 2232/259 v k. ú. Maloměřice

Bližší popis objektů pozemních komunikací je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Stavební objekty:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní

budou převedeny do vlastnictví Města a předány do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s.

Stavební objekty:

- 105.2 Náměstí
- 105.9.1 Chodníky - skupina E

budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek.

300 - Vodohospodářské objekty

301 Vodovod

Z důvodu napojení obytného souboru na vodovod je navrženo prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Navrženy jsou dva na sebe navazující vodovodní řády: V1 (DN 200 LT délky 392,8 m, napojení na stávající vodovodní řád pro veřejnou potřebu DN 200 LI v místě stávajícího podzemního hydrantu na pozemku p. č. 2370/10) a na něj navazující V2 (DN 150 LT délky 267,0 m, na konec řadu). Zrušena bude nevyužívaná vodovodní přípojka DN150 LI pro areál Ergon.

Vodovodní řady budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města a předány k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

302 Hospodaření s dešťovou vodou

Dle předložené projektové dokumentace budou veškeré dešťové vody z navržených staveb (komunikace, bytové domy, rodinné domy) likvidovány vsakem bez vazby na kanalizační síť v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Dle DÚR nebude stoka K3

odvodňující 13 RD kanalizací pro veřejnou potřebu a zůstane ve správě společenství vlastníků, příp. spravována externí firmou.

Odvodňovací zařízení sloužící k odvádění dešťových vod z ploch budoucích místních komunikací bude převedeno do vlastnictví Města a předáno do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s. V rámci SO 302.2.1 bude do vlastnictví Města a do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s. převedena dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů. Dešťová stoka K2.1 bude předmětem převodu v případě, že bude sloužit k odvodnění zpevněné plochy ve vlastnictví Města. Dále bude převedena soustava odvodnění v prodloužení ulice Pod Hády vedená jako objekt 302.1. (průlehy, drenážní potrubí, bezpečnostní přepad, vsakovací vrty...)

303 Splašková kanalizace

V rámci výstavby obytného souboru je navržen oddílný systém odkanalizování. Z důvodů napojení jednotlivých objektů na splaškovou kanalizaci bude provedeno prodloužení splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Nová stoka bude vybudována z trub DN 300 KAM, délka prodloužení splaškové kanalizace S1 je 419,5 m, z této stoky bude vyvedena odbočka pro plánovanou výstavbu další etapy S1.1 délky 8,5 m. Kanalizace je navržena jako kanalizace pro veřejnou potřebu a bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města a předána k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Stoka S1 bude napojena do koncové šachty navržené splaškové kanalizace DN 300 KAM v ulici Zimní (jedná se o stavbu, která je předmětem jiné projektové dokumentace). Tato kanalizační stoka bude převedena do vlastnictví Města a předána k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Podrobný popis vodohospodářských objektů je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

404 Veřejné osvětlení

Součástí Stavebního záměru je vybudování veřejného osvětlení nově budovaných komunikací a chodníků, které budou převedeny do vlastnictví Města. Osvětlení bude provedeno pomocí silničních stožárů s výložníky, na kterých budou umístěna svítidla pro osvětlení komunikací. Dále dojde k osvětlení komunikace pro pěší z ulice Jarní. Osvětlení bude řešeno sadovými sloupy se svítidly. Napájení nových světelných míst bude provedeno z nového zapínacího rozvaděče, který bude umístěn u nové komunikace poblíž objektu E.2.0. V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno 48 světelných míst.

Stavební objekt 404 Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Podrobný popis veřejného osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

802 Sadové úpravy

V rámci stavebního objektu 802 Sadové úpravy vzniknou na částech pozemků p. č. 2232/259, 2232/260, 2232/261, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2229/2, 2230/8, 2230/112, 2230/113, 2230/114, 2230/115, 2230/116, 2230/117, 2230/118, 2230/119, 2230/120, 2230/121,

2230/122, 2230/1, 2230/10, 2229/27, 2229/28, 2229/29, 2229/30, 2229/31 v k. ú. Maloměřice zelené plochy, které budou sloužit jako veřejné prostranství. Je ve veřejném zájmu, aby tyto veřejně přístupné plochy zeleně mohli užívat občané obvyklým způsobem. Příslušné části pozemků, jejichž součástí budou zelené plochy, budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek. Tyto plochy jsou vyznačeny v příloze č. 2 této smlouvy.

Vzrostlé stromy do stromořadí, které budou vysazeny do silniční zeleně, převezme do údržby Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, podrobnější řešení stromořadí především počet a druhová skladba vzrostlých stromů bude podrobněji řešeno v dokumentaci pro stavební povolení, která bude odsouhlasena budoucím správcem Veřejnou zelení města Brna, příspěvkovou organizací.

900 - Ostatní objekty

SO 901 Sportovní a dětské hřiště, včetně přístřešku pro volnočasové aktivity a zahrada pro mateřskou školu a SO 902 Zemní val bude vybudován na pozemcích p. č. 2232/16, 232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/179, 2232/180, 2232/186, 2232/187, 2232/188, 2232/205, 2232/207, 2232/209, 2232/211, 2232/213, 2232/387, 2232/388, 2232/391, 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice.

Z toho hřiště pro MŠ se nachází na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice. Na ploše v jihovýchodní části území je navržena úprava plochy zeleně pro trávení volného času, rekreaci a sport. Část je vyhrazena hřišti s venkovními posilovacími stroji, s přístřeškem pro volnočasové aktivity (SO 901.1) a plochou pro míčové hry (SO 901.2). Na tuto plochu navazuje zahrada mateřské školy s herními prvky odpovídajícími věku předškolních dětí. Celou plochu obklopuje zemní val (SO 902) s izolační funkcí vůči přilehlým komunikacím, který bude dosahovat výšky 2,5 m nad úroveň upraveného terénu.

Všechny součásti SO 900 Ostatní objekty: SO 901 Sportovní a dětské hřiště, včetně přístřešku pro volnočasové aktivity SO 901.1, plocha pro míčové hry SO 901.2, zemní val SO 902, budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek.

Čl. 5

Veřejná účelová komunikace v ulici Pod Hády

5.1 Příjezd do nového obytného souboru budovaného v rámci Stavebního záměru bude zajištěn napojením na stávající veřejnou účelovou komunikaci v ulici Pod Hády, která je napojena křižovatkou na silnici č. II/373 v ulici Jedovnická, (dále jen Komunikace Pod Hády).

5.2 Pro Komunikaci Pod Hády vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství (dále jen Stavební úřad) dne 22.8. 2018 pod č.j. McBMOB/04395/18 deklaratorní rozhodnutí o existenci veřejně přístupné účelové Komunikace Pod Hády (dále jen Deklaratorní rozhodnutí).

5.3 Dle Deklaratorního rozhodnutí se Komunikace Pod Hády nachází na pozemcích p. č. 7988/1, 7988/3, 7988/10, 7988/11, 7988/14, 7988/29, 7988/8, 7989/9, 7989/17 v k. ú. Židenice, na pozemku p. č. 6191/1 v k. ú. Líšeň, na pozemcích p. č. 2232/7, 2232/8, 2232/10, 2232/13, 2232/15, 2232/16, 2232/18, 2232/92, 2232/99, 2232/100, 2232/101, 2232/101, 2232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/105, 2232/106, 2232/107, 2232/108, 2232/109, 2232/110, 2232/111, 2232/112, 2232/113, 2232/114, 2232/115, 2232/116, 2232/170, 2232/171, 2232/172, 2232/173, 2232/174, 2232/175, 2232/176, 2232/177, 2232/179, 2232/180, 2232/181, 2232/182, 2232/186, 2232/187, 2232/188, 2232/189, 2232/193, 2232/194, 2232/196, 2232/197, 2232/198, 2232/200, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/206, 2232/207, 2232/208, 2232/209, 2232/210, 2232/211, 2232/212, 2232/213, 2232/235, 2232/236, 2232/237, 2232/276, 2232/277, 2232/281, 2232/385, 2232/386, 2232/387, 2232/388, 2232/391 v k. ú. Maloměřice. Tento právní stav trvá minimálně od roku 1991, kdy byla stavba Komunikace Pod Hády povolena rozhodnutím Úřadu městské části Brno-sever, odbor výstavby a územního plánování č.j. OVÚP 1563/90 ze dne 28. 3. 1991 jako SO 020 – příjezdová komunikace do nového závodu Ergon Brno-Hády.

5.4 Komunikace Pod Hády parametrově vyhovuje místní komunikaci dle „Pasportizace vozovky místní komunikace Ulice Pod Hády, Brno“ uvedené v čl. 5.5. Stávající chodník má šířku 1,5 m, což neodpovídá standardům Města, ale jde o stávající stav, který lze, dle vyjádření odboru dopravy MMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s, ze dne 31. 8. 2018 akceptovat a bude ponechán. Likvidace dešťových vod odtékajících ze zpevněného povrchu komunikace probíhá vsakem do okolního terénu. Není technicky možné vytvořit odvodňovací příkop, proto bude i tento stav ponechán.

5.5 Stavebník se zavazuje provést na své náklady obnovu Komunikace Pod Hády, a to dle požadavků Města a společnosti Brněnské komunikace, a.s. tak, aby mohla být Komunikace Pod Hády zařazena do sítě místních komunikací. Stavebník za tím účelem nechal na své náklady zpracovat u společnosti Atelier DPK, s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, dokumentaci pro provádění stavby (03/2018), Tato dokumentace tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Součástí technické zprávy je „Pasportizace vozovky místní komunikace Ulice Pod Hády, Brno“ ze dne 6. 6. 2017. Dále byla vytvořena dokumentace umístění veřejného osvětlení projekční kanceláří Puttner s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno (07/2019), která je součástí přílohy č. 4.

5.6 Stavebník na své náklady nechal zpracovat u společnosti Atelier DPK, s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, „Kapacitní posouzení dopravního napojení obytných souborů *Pod Hády a Nové Vinohrady* na ulici Jedovnická (SIL.II/373), ze kterého vyplývá, že křižovatka ulic Jedovnická a Pod Hády na výhledové intenzity dopravy vyhoví bez jakýchkoliv stavebních úprav, Toto kapacitní posouzení tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

5.7 Stavebník se zavazuje dokončit obnovu Komunikace Pod Hády v termínu nejpozději ke dni vydání kolaudačního souhlasu nebo ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro komunikace budované v areálu obytného souboru, a to kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, které bylo v rámci výstavby vydáno jako poslední.

5.8 Stavebník se zavazuje převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády nejpozději současně s komunikacemi vybudovanými v areálu obytného souboru. V případě porušení této povinnosti bude povinen uhradit smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.5 této smlouvy.

5.9 Stavebník se zavazuje převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády včetně dotčených pozemků v jeho vlastnictví a zajistit převod vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví jiných osob na Město. Nebude-li možné zajistit převod vlastnického práva k pozemkům dotčeným Komunikací Pod Hády na Město, zavazuje se Stavebník zajistit bezúplatné zřízení věcného břemene in rem k pozemkům dotčeným stavbou Komunikace Pod Hády ve prospěch Města. V případě potřeby zajistí investor na své náklady za tímto účelem zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení věcného břemene, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti.

5.10 Město převezme do svého vlastnictví Komunikaci Pod Hády poté, co bude dokončena její obnova v souladu se stavební dokumentací a s požadavky Města a společnosti Brněnské komunikace, a.s. a současně bude ve prospěch Města zajištěn právní vztah ke všem pozemkům dotčeným stavbou Komunikace Pod Hády.

5.11 Stavebník je povinen zajistit na své náklady správu a údržbu Komunikace Pod Hády do doby jejího převodu do vlastnictví Města. V případě porušení této povinnosti bude povinen uhradit smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.6 této smlouvy.

5.12. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na obnovu Komunikace Pod Hády a veškeré náklady na správu a údržbu Komunikace Pod Hády ponese Stavebník anebo jeho případní právní nástupci. Smluvní strany se tedy výslovně dohodly, že v souvislosti s obnovou Komunikace Pod Hády dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy a v souvislosti s obecním užíváním Komunikace Pod Hády nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům 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.

Čl. 6 **Mateřská škola**

6.1 Součástí Stavebního záměru je vybudování mateřské školy s kapacitou pro 24 dětí v objektu bytového domu označeného v projektové dokumentaci jako objekt D.1.1. Mateřská škola má navrženou vlastní menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a dále školní zahradu umístěnou v docházkové vzdálenosti, na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice, vedle veřejného venkovního hřiště a ploch pro sportovní aktivity dospělých. Umístění mateřské školy a školních zahrad je zakresleno v situacích, které jsou přílohami č. 6 a 7 této smlouvy.

6.2 Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu včetně školních zahrad jako mateřskou školu pro veřejnou potřebu dle požadavků Města a v termínu nejpozději do doby kolaudace bytových domů.

6.3 Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu včetně školních zahrad na své náklady.

6.4 Stavebník se zavazuje nejpozději do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřít s Městem kupní smlouvu, na základě které převede na Město vlastnické právo k:

- jednotce - nebytovému prostoru, jehož součástí bude mateřská škola
- podílu na společných částech budovy, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola
- podílu na pozemku, jehož součástí bude budova, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola
- pozemkům, na nichž budou umístěny školní zahrady

vše za 1.000,- Kč vč. DPH. Bližší podmínky převodu výše uvedených nemovitých věcí do vlastnictví Města budou upraveny v samostatné smlouvě o budoucí kupní smlouvě, kterou za Město uzavře se Stavebníkem městská část města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí.

6.5 Ve věci převodu výše uvedených nemovitých věcí do vlastnictví Města bude jednat Městská část města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, která bude zřizovatelem mateřské školy.

6.6 Stavebník se zavazuje konzultovat všechny další navazující stupně projektové dokumentace mateřské školy, včetně školních zahrad, se zástupci Městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany.

6.7 V případě, že Stavebník nevybuduje mateřskou školu, včetně zahrad k ní přináležejících, dle požadavků Města a stavební dokumentace a nebude tak možné převést do vlastnictví Města výše uvedené nemovité věci, anebo neuzavře s Městem kupní smlouvu na převod vlastnického práva k nemovitým věcem dle odst. 6.4, uradí na výzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.8 této smlouvy.

Čl. 7

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným dopravní a technickou infrastrukturou

7.1 Stavebními objekty:

- vodovodním řádem
- dešťovou kanalizací
- veřejným osvětlením
- komunikacemi vč. parkovacích stání
- sadovými a terénními úpravami

budou dotčeny pozemky p. č. 2230/51, 2232/103, 2233/19, 2370/49, 2232/109, 2232/115 a 2232/193 v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Města.

Ostatní pozemky, na nichž bude umístěna dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy, se nachází ve vlastnictví Stavebníka nebo jiných osob.

7.2 Město jako vlastník výše uvedených pozemků souhlasí s umístěním dopravní a technické infrastruktury na svých pozemcích.

Čl. 8

Financování dopravní a technické infrastruktury

8.1 Financování výstavby stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, obnovy komunikace Pod Hády a výstavby mateřské školy včetně školních zahrad budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

8.2 Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, nákladů na obnovu Komunikace Pod Hády a výstavbu mateřské školy spolu se školními zahradami činí dle odborného odhadu Stavebníka 99.000.000 Kč bez DPH.

Čl. 9

Zahájení a ukončení výstavby dopravní a technické infrastruktury

9.1 Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu dopravní a technické infrastruktury, resp. jednotlivých objektů uvedených v čl. 4 této smlouvy, nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury. Zahájením výstavby se rozumí nejen formální zahájení stavebních prací, ale i reálný výkon stavební činnosti.

9.2 Stavebník se zavazuje doručit Městu územní rozhodnutí s vyznačenou doložkou nabytí právní moci, kterým bude povoleno umístění dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

9.3 Stavebník se zavazuje doručit Městu stavební povolení s vyznačenými doložkami nabytí právní moci, kterými budou povoleny jednotlivé objekty dopravní a technické infrastruktury uvedené v čl. 4 této smlouvy, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci každého stavebního povolení zvlášť.

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

Čl. 10

Budoucí vlastnictví a správa dopravní a technické infrastruktury

10.1 Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručit Městu žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 součást objektu 302.2. s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- odvodnění náměstí součást objektu 302.2

- odvodnění páteřní komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – objekt 302.1
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.2 Náměstí
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní
- 105.9.1 Chodníky - skupina E
- Komunikace Pod Hády
- Hřiště + zemní val, přístřešek pro volnočasové aktivity a hřiště pro MŠ
- Zelené plochy se sadovými úpravami

a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu těchto stavebních objektů vč. dotčených částí pozemků nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do vlastnictví Města a Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH v případě každé kupní smlouvy zvlášť. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů 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.

10.2 Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 pracovních dní po vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručí Městu žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu 404 Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH.

Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní od 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 za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu 404 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

10.3 Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, doručit Městu žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebním objektům 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za každý stavebník objekt.

Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní od obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města.

V případě, že se, v době převodu stavebních objektů 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace do vlastnictví Města, budou tyto stavební objekty 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 částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

10.4 Město se zavazuje převzít dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 10 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování a správu za těchto podmínek:

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s Městskými standardy,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované dopravní a technické infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod komunikačními plochami, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města
- převedeny pozemky, na nichž bude umístěno veřejné osvětlení do vlastnictví Města, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaravatele veřejného osvětlení.

10.5 Pokud nebude dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 10 této smlouvy převedena z jakéhokoli důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 2 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti 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 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.

10.6 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.

10.7 Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty dopravní a technické 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 jednotlivých stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům 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.

Čl. 11

Další práva a povinnosti smluvních stran

11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 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.

11.5 Po převedení dopravní a technické infrastruktury se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí,

zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 12 Sankce

12.1 Pokud Stavebník poruší sjednaný závazek dokončit výstavbu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 9 této smlouvy a v souladu s DÚR, Městskými standardy a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.2 Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh na uzavření smlouvy o převodu dopravní a technické infrastruktury v termínech dle Čl. 10 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 40.000 Kč v případě každé dopravní a technické infrastruktury jednotlivě. 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.3 Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.2 Náměstí
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní
- 105.9.1 Chodníky - skupina E

nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.4 Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebního objektu 404 Veřejné osvětlení, dále poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč v případě každého stavebního objektu jednotlivě. 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.5. Pokud Stavebník poruší závazek převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády v termínu dle Čl. 5 odst. 5.8, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.6 Pokud Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu dopravní 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 1.000.000 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 1.000.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.7 Pokud Stavebník poruší závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení 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 300.000 Kč. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jeho 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.8 Pokud Stavebník poruší závazek vybudovat mateřskou školu, včetně školních zahrad, dle požadavků Města a nebude je tak možné převést do vlastnictví Města, anebo pokud poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem dle čl. 6, odst. 6.4 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 12.000.000 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

12.9 Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu újmy vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou.

12.10 Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, dále v souvislosti s výstavbou Komunikace Pod Hády uvedené v čl. 5 této smlouvy a v souvislosti s výstavbou mateřské školy vč. zahrady a hřiště dle čl. 6 této smlouvy.

Čl. 13

Bankovní záruka

13.1 Smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada újmy vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, dále v souvislosti s obnovou Komunikace Pod Hády uvedené v čl. 5 této smlouvy a

v souvislosti s výstavbou mateřské školy včetně školních zahrad dle čl. 6 této smlouvy, jsou zajištěny bankovní zárukou ve výši 15.000.000 Kč.

Bankovní záruka byla sjednána jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání.

Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky vystavené bankou do 15ti pracovních dnů od nabytí právní moci územního rozhodnutí na předmět této smlouvy popsany v Čl. 4, Čl. 5 a Čl. 6. této smlouvy. Pokud tak stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, tj. z 15.000.000 Kč, za každý den prodlení. Ke dni podpisu této smlouvy předal Stavebník Městu originál příslibu bankovní záruky.

13.2 Město je povinno před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení této Smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a uvedením konkrétních skutkových okolností, ze kterých porušení vyplývá, vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy a upozornit Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava. Město je oprávněno bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nápravu nezjedná ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od obdržení upozornění. O čerpání bankovní záruky Město bude Stavebníka písemně informovat.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

14.1 Tato smlouva je uzavřena dle ust. § 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).

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. 9 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 9 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 smlouvu jako poslední.

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.

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Situace – plochy veřejné zeleně

Příloha č. 3: Dokumentace pro provádění stavby (03/2018) účelové komunikace v ulici Pod Hády

Příloha č. 4: Dokumentace umístění veřejného osvětlení (07/2019) účelové komunikace v ulici Pod Hády

Příloha č. 5: Kapacitní posouzení dopravního napojení obytných souborů Pod Hády a Nové Vinohrady na ulici Jedovnická (Sil. II/373)

Příloha č. 6 a 7: Situace umístění mateřské školy a školní zahrady

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 Z8/..... konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Statutární město Brno

Developer Brno Hády a.s.

.....
Ing. Tomáš Pivec

.....
Ing. Alexej Veselý

.....
Ing. Dalibor Lamka

