

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 20.6.2023

## 152. Návrh Dodatku č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury "Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov"

### Anotace

Předmětem předkládaného dodatku č. 1 je úprava ustanovení týkající se smluvního zajištění přesahů stavby polyfunkčního domu, realizovaného stavebníkem na ulici Železniční, nad pozemky ve vlastnictví města. Původní ustanovení o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene se nahrazuje ustanovením o uzavření smlouvy o umožnění přesahu stavby. Dále se dodatkem doplňuje informace o převzetí stavebně upravené účelové komunikace v ulici Hradlová městskou částí Brno-jih.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**      Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury "Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov" mezi statutárním městem Brnem a společností První Železniční Komárov s.r.o., se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 080 59 969, který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.  
Ověřená příloha je uložena Odboru organizačním MMB.
- 2. pověřuje**      vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedeného dodatku č. 1.

### Stanoviska

Materiál bude projednán na R9/037. schůzi Rady města Brna konané dne 14. 6. 2023.  
Stanovisko bude sděleno.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci



#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec, vz. Ing. Petr Hudec**  
**Ph.D.**

vedoucí odboru - Odbor investiční

12.6.2023 v 14:24

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí úseku - 4. úsek

13.6.2023 v 13:28

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (Smlouva o spolupráci - Polyfunkční dům Železniční.pdf)	5 - 19
Příloha k usnesení (Dodatek č. 1 ke smlouvě o spolupráci Železniční final RMB, ZMB.pdf)	20 - 21

## Důvodová zpráva

Mezi statutárním městem Brnem a společností První Železniční Komárov s. r. o. byla dne 24. 5. 2023 uzavřena Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“ (dále jen „Smlouva“).

Součástí Smlouvy je ujednání o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene k pozemkům ve vlastnictví města, které budou dotčeny přesahy stavby polyfunkčního domu (balkony).

Jedná se o pozemky místní komunikace v ulici Železniční a veřejné účelové komunikace v ulici Hradlová.

Na základě společné konzultace mezi Majetkovým odborem MMB, Odborem dopravy MMB a Odborem investičním MMB bylo dohodnuto, že přesahy stavby bude vhodnější řešit uzavřením smlouvy o umožnění přesahu stavby, a to zejména s ohledem na povolovací procesy při stavebních činnostech na dotčených komunikačních plochách. Stavebník s tímto postupem souhlasí, proto je orgánům města Brna předkládán ke schválení dodatek ke Smlouvě, kterým bude ustanovení o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nahrazeno uzavřením smlouvy o umožnění přesahu stavby.

Dále se dodatkem do Smlouvy doplňuje informace o převzetí účelové komunikace v ulici Hradlová, po provedení jejich stavebních úprav, do správy městskou částí Brno-jih.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Materiál bude projednán na R9/037. schůzi Rady města Brna konané dne 14. 6. 2023.

## Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“

### Čl. 1

#### Smluvní strany

##### 1.1 Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno  
IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna  
k podpisu smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna  
dále jen **Město**

##### 1.2 První Železniční Komárov s.r.o.

se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno  
IČO: 080 59 969

DIČ: CZ 080 59 969

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn.  
C 111671

zastoupená jednatelem Ing. Daliborem Lamkou a Ing. Alexejem Veselým  
(dále také jako **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-jih stavební záměr pod názvem „Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“ (dále jen Stavební záměr).

Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu při ulici Železniční, na pozemcích v katastrálním území Komárov. Navrhovaná stavba navazuje na uliční frontu a tvoří nároží ulic Železniční a Hradlová, obsahuje bytové jednotky, ateliery, obchodní jednotky, parkovací stání a technické prostory. Hmotově je objekt členěn na část uliční a nárožní.

Uliční část obsahuje 10 podlaží (3 podzemní, 6 plných nadzemních a jedno ustoupené).

Nárožní část obsahuje 15 podlaží (3 podzemní a 12 plných nadzemních podlaží). Celkem bude v rámci stavby vybudováno 6 obchodních jednotek, které je možno mezi sebou spojovat a rozdělovat, takže finální počet jednotek může být nižší nebo vyšší a 67 ateliérů (nebytové prostory s malou návštěvností), 56 bytových jednotek různých dispozic, 118 odstavných a parkovacích stání pro automobily. Střechy všech částí navrhované stavby jsou zelené osázené intenzivní a extenzivní zelení, na ploše vnitrobloku budou osázené stromy.

##### 2.2 Z hlediska Územního plánu města Brna je navrhovaný záměr umístěn na pozemky, které jsou součástí převážně stavební návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem

využití stanoveným funkčním typem — smíšená plocha obchodu a služeb SO a částečně pak stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem — plochy všeobecného bydlení BO.

Předkládaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

- 2.3** V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace, chodníky, sjezd a sadové úpravy.
- 2.4** Pro Stavební záměr byla zpracována společností kanceláří ATELIER RAW s.r.o. , IČO: 282 99 442, v 04/2021 dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy

### **Čl. 3**

#### **Účel a předmět smlouvy**

- 3.1** Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci v 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, územním rozhodnutím, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.
- 3.3** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru a poskytnutí investičního příspěvku.

### **Čl. 4**

#### **Veřejná infrastruktura**

- 4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, provozování a údržbu:
- SO 02 Komunikace a zpevněné plochy, úprava dopravního napojení:
    - SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční;
    - SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční;
      - SO 02.2.1 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční

- SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční; pouze:
  - SO 02.3b Obnova vozovky, ul. Železniční – část střed ul. Železniční
  - SO 02.3.1 Obnova vozovky, ul. Železniční
- SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční;
  - SO 02.5.1 Nové chodníky ul. Železniční
- SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční; pouze:
  - SO 02.6b Obnova chodníků, ul. Železniční – část střed ul. Železniční
  - SO 02.6d Obnova chodníků, ul. Železniční – část při ul. Hradlová
  - SO 02.6.1 Obnova chodníků, ul. Železniční
- SO 02.4 Účelová komunikace ulice Hradlová
  - SO 02.4.1 Napojení ul. Hradlová
- SO 03.1 Zeleň veřejná.

#### 4.2 SO 02 Komunikace a zpevněné plochy, úprava dopravního napojení

Stavební objekt SO 02 Komunikace a zpevněné plochy, úprava dopravního napojení bude realizován na pozemku p. č. 1114/1 v k. ú. Komárov.

V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány následující dílčí objekty:

- SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční

V rámci tohoto stavebního objektu bude provedena úprava stávajícího sjezdu na ul. Železniční pro napojení podzemních garáží nového objektu. Šířka vjezdu bude 5,5 m se sníženou hranou. Napojení bude provedeno přes nájezdový obrubník.

- SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční
  - SO 02.2.1 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční

V rámci tohoto stavebního objektu budou v ul. Železniční vybudována 4 podélná venkovní parkovací stání. Parkovací stání budou z drobných žulových kostek kladených do vějíře. Oddělení parkovacích stání od vozovky bude provedeno drobnou žul. kostkou uloženou do řádků.

- SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, pouze:
  - SO 02.3b Obnova vozovky, ul. Železniční – část střed ul. Železniční
  - SO 02.3.1 Obnova vozovky, ul. Železniční

V rámci tohoto stavebního objektu dojde k rekonstrukci stávající vozovky v ul. Železniční. Vozovka ul. Železniční bude mít původní asfaltový povrch.

- SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční
  - SO 02.5.1 Nové chodníky ul. Železniční

V rámci tohoto stavebního objektu dojde k rozšíření stávajícího chodníku v ul. Železniční přiléhajícího k navrhovanému polyfunkčnímu domu na šířku 4 m, který bude proveden z žulové dlažby. U vjezdu do podzemních garáží bude chodník doplněn zvýšenou částí (ostrůvky) pro zvýšení bezpečnosti chodců.

- SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční pouze:
  - SO 02.6b Obnova chodníků, ul. Železniční – část střed ul. Železniční
  - SO 02.6d Obnova chodníků, ul. Železniční – část při ul. Hradlová
  - SO 02.6.1 Obnova chodníků, ul. Železniční

V rámci tohoto stavebního objektu dojde k rekonstrukci stávajícího chodníku v ul. Železniční.

- SO 02.4 Účelová komunikace ulice Hradlová
  - SO 02.4.1 Napojení ul. Hradlová

Ul. Hradlová zůstává jednosměrná a jednopruhová, upravovaná část ul. Hradlové bude z žulové dlažby.

Podrobný popis stavebních objektů SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční, SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční a SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění stavebních objektů SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční, SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční a SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční je zakresleno v situaci č. C.3 „KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES“, která je součástí DÚR.

Stavební objekty SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční, SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční a SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční včetně pozemků budou převedeny do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předány do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 16. 2. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Části stavebních objektů SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční a SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční budou vybudovány jako stavba dočasná, jejíž rozsah je vyznačen na situaci ze dne 16. 2. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.



#### 4.3 SO 03.1 Zeleň veřejná

Stavební objekt SO 03.1 Zeleň veřejná bude realizován na pozemku p. č. 1114/1 v k. ú. Komárov.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vysazeno 6 okrasných stromů s korunou založenou v podchodné výšce 2,2m a průměru koruny 4-5 m.

Podrobný popis SO 03.1 Zeleň veřejná je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 03.1 Zeleň veřejná je zakresleno v situaci č. C.3 „KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES“, která je součástí DÚR.

### Čl. 5 Investiční příspěvek

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 4.641.192 Kč (slovy: čtyři miliony šest set čtyřicet jedna tisíc sto devadesát dva korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti dopravní a technické infrastruktury na území městské části Brno-jih (například na rekonstrukci kanalizace v ulici Železniční).
- 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 m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 7017,74 m<sup>2</sup> x 800 Kč. Ve výši Příspěvku byly zohledněny náklady Stavebníka vynaložené na zpracování dokumentace pro stavební povolení stavby „Přestavba železničního uzlu Brno Prodloužení ulice Kalová, k. ú. Komárov (611026)“ a stavby „Napojení ulice Hradlová na prodloužení ulice Kalová Brno-Komárov“ (dále jen DSP Kalová) a inženýrské činnosti potřebné k zajištění vydání příslušných stavebních povolení pro tyto stavby. Stavebník zajistil zpracování DSP Kalová a vydání stavebních povolení v souladu s Memorandem o spolupráci ze dne 8. 9. 2020. Dne 1. 3. 2023 byla mezi Městem a Stavebníkem uzavřena smlouva, na základě které byla na Město převedena práva k DSP Kalová.
- 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:
- Kompenzační zálohu ve výši 20% z celkové výše Příspěvku, tj. 928.238,40 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.
  - Platbu ve výši 3.712.953,60 Kč do 60 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr. Stavebník je povinen doručit městu takové podání s vyznačením potvrzení o doručení příslušnému stavebnímu úřadu.

V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Městu ve sjednaném termínu doplatit. V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy nižší než dle dokumentace pro územní rozhodnutí, zavazuje se Město uzavřít se stavebníkem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Stavebníkovi ve sjednaném termínu vrátit.

- 5.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž se Město zavazuje je použít finanční prostředky ve výši Příspěvků v oblasti dopravní a technické infrastruktury, která budoucím obyvatelům stavebního záměru bude přímo sloužit na území městské části Brno-jih. Stavebník má právo informovat se na jaký účel byl Příspěvek použit. Pokud Město nevyužije Příspěvek ani do 5 let od kolaudace Stavebního záměru nebo nebude použit v souladu s touto smlouvou může požadovat jeho vrácení.
- 5.5** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována projektová dokumentace pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.
- 5.6** Stavebník se pokusí dohodnout s Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s. na opravě stokové sítě v ulici Železniční. Tuto opravu by bylo dobré z pohledu Stavebníka provést, vzhledem ke stáří sítě. Pokud k takové dohodě mezi Stavebníkem a Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s. dojde, je ochoten tuto kanalizaci opravit. Vyřízení povolení, projektová dokumentace nové stokové sítě by se v takovém případě považovala za nefinanční plnění a byla by odečtena z výše Příspěvků.

## **Čl. 6**

### **Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou**

- 6.1** Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemku p. č. 1114/1 v k. ú. Komárov, který je ve vlastnictví Města.

## Čl. 7

### Pozemky dotčené přesahy balkonů

- 7.1** Stavebník se zavazuje k pozemkům, které budou dotčeny přesahy balkonů staveb budovaných v rámci Stavebního záměru, a které budou dotčeny umístěním stavebních objektů veřejných komunikací, jež budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města (dále jen Dotčené pozemky), uzavřít s vlastníkem Dotčených pozemků (dále jen Vlastník) smlouvu o zřízení věcného břemene umožňující přesahy balkonů nad Dotčené pozemky. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto smlouvu o zřízení věcného břemene před vydáním kolaudačního rozhodnutí nebo vydání kolaudačního souhlasu pro Stavební záměr. Věcné břemeno dle této smlouvy o zřízení věcného břemene bude zřízeno za jednorázovou úplatu. Věcné břemeno bude zřízeno in rem, zatíženou věcí budou Dotčené pozemky, panující věcí pak budou pozemky, jejichž součástí budou stavby s přesahy balkonů nad Dotčené pozemky. Stavebník se zavazuje vyzvat Vlastníka pozemků k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nejméně jeden měsíc před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu pro objekt, jehož součástí bude balkon s přesahy nad Dotčené pozemky. V rámci této výzvy Stavebník předloží Vlastníkovi pozemku návrh smlouvy o zřízení věcného břemene.
- 7.2** Rozsah věcného břemene bude vymezen podle skutečného zaměření přesahů balkonů nad Dotčenými pozemky v geometrickém plánu. Geometrický plán se stane nedílnou součástí smlouvy o zřízení věcného břemene. Náhrada za zřízení věcného břemene bude stanovena znaleckým posudkem na cenu obvyklou vyhotoveným ne dříve než 3 měsíce před učiněním výzvy k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, jejíž bude tento posudek součástí. Stavebník se zavazuje na své náklady zajistit vyhotovení geometrického plánu, vyhotovení znaleckého posudku na cenu obvyklou, vyhotovení smlouvy o zřízení věcného břemene včetně návrhu na zahájení vkladového řízení, podání návrhu na příslušný katastrální úřad včetně úhrady správních poplatků s tím spojených.
- 7.3** Věcné břemeno vzniká v souladu s ustanovením občanského zákoníku zápisem do katastru nemovitostí. Vlastník a Stavebník se zavazují, že pokud příslušný katastrální úřad vyzve účastníky vkladového řízení k odstranění případných nedostatků návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, případně listiny, na základě které má být právo zapsáno, vyvinou potřebnou součinnost k jejich odstranění ve stanovené lhůtě. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu řízení zastaví či zamítne, Vlastník a Stavebník se zavazují poté uzavřít ve lhůtě do 60-ti dní ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení či zamítnutí vkladu novou smlouvu o zřízení věcného břemene s totožným obsahem za stejných cenových podmínek, ve které budou odstraněny všechny nedostatky, které bránily povolení vkladu práva, bude-li to možné. V případě, že Stavební záměr či stavby s balkony přesahujícími nad Dotčené pozemky nebudou realizovány, nejsou Vlastník a Stavebník výše uvedenými závazky vázáni.

## Čl. 8

### Financování veřejné infrastruktury

- 8.1 Financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 8.2 Město se nebude podílet na financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru.

## Čl. 9

### Zahájení a ukončení výstavby infrastruktury

- 9.1 Stavebník předpokládá zahájení výstavby veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy do 5 let od uzavření této smlouvy a do 2 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu veřejné infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy.
- 9.2 Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 3 let ode dne zahájení. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

## Čl. 10

### Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 10.1 Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční, SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční, SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k těmto stavebním objektům, a to včetně částí pozemků dotčených tímto stavebním objektem, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Město se zavazuje bez zbytečných odkladů převzít tyto stavební objekty nebo jejich části do svého vlastnictví a správy. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedeného objektu.

Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 2 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro SO 02.1 Sjezd na ul. Železniční, SO 02.2 Nové veřejné parkovací plochy ul. Železniční, SO 02.3 Obnova vozovky, ul. Železniční, SO 02.5 Nové chodníky ul. Železniční, SO 02.6 Obnova chodníků, ul. Železniční. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve

výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu v rozsahu, jak by ji zajišťovalo samotné Město Brno.

- 10.2** Stavebník se zavazuje zajistit správu, údržbu a předání SO 03.1 Zeleň veřejná v souladu s podmínkami stanovenými budoucím správcem Veřejná zeleň města Brna, p. o.
- 10.3** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 10 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:
- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
  - bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury,
  - budou převedeny pozemky, resp. části pozemků, pod stavebními objekty popsány v Čl. 10. odst. 10.1 této smlouvy, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města, provozovatele a správce příslušné veřejné infrastruktury.
- 10.4** 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, případně okamžikem převodu dojde k zániku takového zatížení.
- 10.5** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohly být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebních objektů veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

## Čl. 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 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 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.
- 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 veřejné infrastruktury, dle Čl. 10 této smlouvy, 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. Město se zavazuje udělit Stavebníkovi souhlas s převzetím závazků Stavebníka z této smlouvy nebo s postoupením práv a závazků z této smlouvy v případě, že přejímatelem závazků nebo postupníkem bude společnost ze skupiny Stavebníka, a to zejména v souvislosti s rozdělením Stavebníka dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, v rámci etapizace Stavebního záměru. Společností ze skupiny Stavebníka se rozumí (i) každá z jeho ovládajících osob či vlivných osob a každá z jím ovládaných osob či ovlivněných osob ve smyslu §§ 71, 74 a 75 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, (ii) každá osobu, s níž Stavebník tvoří koncern ve smyslu § 79 zákona o obchodních korporacích; a (iii) každá osobu, s níž Stavebník jedná ve shodě ve smyslu § 78 zákona o obchodních korporacích. Město je oprávněno odeprít udělení souhlasu v případě důvodných pochybností, že přejímatel závazků nebo postupník bude schopen dostát svým závazkům vůči Městu plynoucích z této smlouvy. 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 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.
- 11.8** Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se

nezbytným opatřením zabráňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.

- 11.9** 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 vlastním zaviněním svůj závazek dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 9 odst. 9.2 této smlouvy a v souladu s povoleními příslušných správních orgánů, DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dnů poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.
- 12.2** Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 10. odst. 10.1 této smlouvy, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dnů poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu 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. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 10. odst. 10.1 této smlouvy je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, jak je tato blíže popsána v Čl. 10. odst. 10.1 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka, přičemž náklady musejí být přiměřené a odpovídat ceně obvyklé v daném místě a čase.
- 12.3** V případě prodloužení Stavebníka s úhradou částky dle Čl. 5 je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 12.4** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu újmy vzniklé Městu v důsledku porušení povinností stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

- 12.5** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu škody, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.
- 12.6** V případě, že Město bezdůvodně nepřevezme veřejnou infrastrukturu dle Čl. 4 a neuzavře se Stavebníkem smlouvy o převodu je povinno zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Povinnost zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Města převzít veřejnou a technickou infrastrukturu dle Čl. 4 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.

### **Čl. 13**

#### **Dohoda o náhradě zrušených veřejných parkovacích stání**

- 13.1** Dle DÚR dojde v důsledku výstavby stavebního záměru k vybudování čtyř nových veřejných parkovacích stání namísto stávajících osmi. Dojde tedy ke zrušení čtyř veřejných parkovacích stání na ulici Železniční.
- 13.2** Stavebník se zavazuje uhradit za každé zrušené stávající veřejné parkovací místo částku ve výši 200.000 Kč, tj. tedy celkem 800.000 Kč, a to nejpozději do 60 dní od podání žádosti o kolaudaci Stavebního záměru.
- 13.3** Pokud v průběhu přípravy projektu stavebník najde plochu, kde by mohl některé z rušených parkovacích stání nahradit, navíc nad rámec požadovaných parkovacích stání pro projekt, bude mu toto každé stání odečteno z výše úhrady.

### **Čl. 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** 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.



- 14.4** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.
- 14.5** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 14.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.
- 14.7** Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město a neučiní-li tak, je oprávněn tak učinit Stavebník.
- 14.8** Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.
- 14.9** Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy, s výjimkou přílohy č. 1, žadateli dle tohoto zákona.
- 14.10** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.
- 14.11** Přílohy smlouvy tvoří:
- Příloha č. 1: DÚR,  
Příloha č. 2: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 16. 2. 2023.

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 Z9/07 konaném dne 16. 5. 2023 .

Statutární město Brno

První Železniční Komárov s.r.o.

V Brně dne 24.5.2023

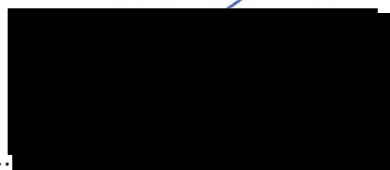
V Brně dne 19.5.2023



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNO  
Odbor investiční  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-901-

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

Ing. Dalibor Lamka  
jednatel společnosti  
První Železniční Komárov s.r.o.



Ing. Alexej Veselý  
jednatel společnosti  
První Železniční Komárov s.r.o.



**Dodatek č. 1**  
**ke Smlouvě o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury**  
**„Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“**

**Čl. 1**  
**Smluvní strany**

**1.1 Statutární město Brno**

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

IČO: 449 92 785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu dodatku č. 1 byl na Z9/... zasedání Zastupitelstva města Brna pověřen

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

(dále také „Město“)

**1.2 První Železniční Komárov s.r.o.**

se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 080 59 969

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 111671

zastoupená jednatelem Ing. Daliborem Lamkou a Ing. Alexejem Veselým

dále jen **Stavebník**

mezi sebou dne 24. 5. 2023 uzavřely Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“ č. 5623172560 (dále jen Smlouva). Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy.

**Čl. 2**  
**Předmět změny**

**2.1 Změna týkající se Čl. 4 odst. 4.2:**

**Čl. 4 odst. 4.2 se na konci doplňuje o větu:**

„Stavební objekt SO 02.4.Účelová komunikace ulice Hradlová bude po dokončení předán Městu prostřednictvím městské části Brno-jih, která zajistí správu tohoto stavebního objektu.“

**2.2 Změna týkající se Čl. 7:**

**Text Čl. 7 se ruší a nahrazuje novým zněním:**

**„Pozemky dotčené přesahy stavby**

Město upozorňuje Stavebníka, že dle ustanovení § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, se zastavěnou plochou stavby rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.

Město dále upozorňuje Stavebníka, že dle ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Stavebník je s těmito skutečnostmi srozuměn a zavazuje se je při výstavbě stavby polyfunkčního domu realizovaného v rámci Stavebního záměru respektovat.

Vzhledem k tomu, že dojde k přesahu stavby balkonů polyfunkčního domu realizovaného v rámci Stavebního záměru na pozemky p. č. 1114/1, p. č. 1005, k. ú. Komárov ve vlastnictví Města, je Stavebník povinen k pozemkům p. č. 1114/1 a p. č. 1005, k. ú. Komárov ve vlastnictví Města, v ulici Železniční (nad místní komunikací) a ulici Hradlová (nad veřejnou účelovou komunikací), které budou dotčeny přesahy stavby balkonů polyfunkčního domu realizovaného v rámci Stavebního záměru, uzavřít s Městem nejpozději ke dni podání žádosti Stavebníka o vyjádření Města ke stavebnímu povolení týkajícího se Stavebního záměru smlouvu o umožnění přesahu stavby balkonů za jednorázovou úplatu ve výši obvyklé ceny

**2.3** Ostatní ustanovení Smlouvy se nemění a zůstávají v platnosti.

### Čl. 3

#### Závěrečná ustanovení

**3.1** Dodatek č. 1 je uzavřen a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která dodatek podepíše jako druhá.

**3.2** Dodatek č. 1 nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění 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). Smluvní strany se dohodly, že dodatek č. 1 zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

**3.3** Dodatek č. 1 je vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží Město a jedno vyhotovení obdrží Stavebník.

Doložka ve smyslu ust. § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tento dodatek č. 1 byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/... zasedání konaném dne .....

Statutární město Brno

První Železniční Komárov s.r.o.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

.....  
Ing. Dalibor Lamka  
jednatel

.....  
Ing. Alexej Veselý  
jednatel