

Z9/02. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 15.11.2022

## 88. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Revitalizace areálu Obora“

### Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti ČEVS a.s., IČO: 262 82 658, při výstavbě veřejné infrastruktury v rámci stavebního záměru „Revitalizace areálu Obora“ v k. ú. Bystrc. Součástí smlouvy je závazek stavebníka poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 3.813.280 Kč, který bude použit na veřejnou infrastrukturu v městské části Brno-Bystrc. Přílohy č. 1 a č.2 smlouvy -DŮR jsou pro jejich velký rozsah k dispozici k nahlédnutí na zasedání ZMB.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Revitalizace areálu Obora“ mezi statutárním městem Brnem a společností ČEVS a.s., se sídlem Pisárecká 269/6, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 262 82 658, která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.  
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.  
Ověřené přílohy č. 1 a č.2 smlouvy -DŮR jsou pro velký rozsah uloženy na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

### Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/003. schůzi Rady města Brna konané dne 9. 11. 2022. Stanovisko bylo sděleno.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec**

vedoucí odboru - Odbor investiční

8.11.2022 v 08:03

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

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

8.11.2022 v 10:48

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Pozemková mapa.pdf)	6 - 6
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci Revitalizace areálu Obora záměry.pdf)	7 - 18

## Důvodová zpráva

Záměrem společnosti ČEVS a.s., IČO: 262 82 658, se sídlem Pisárcká 269/6, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „Revitalizace areálu Obora“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru, který je rozdělen na dvě části: „Revitalizace areálu Obora – rekreační resort“ - Stavební záměr č. 1 a „Revitalizace areálu Obora – hotel, wellness, var. 2“ - Stavební záměr č. 2 (dále také společně jako „Stavební záměry“). Předmětem Stavebního záměru č.1 je kompletní modernizace, revitalizace a přestavba stávajícího rekreačního areálu Autokempu Obora, který se nachází při ulici Rakovecká, na pozemcích v katastrálním území Bystrc. Jedná se o umístění rekreačních domů v sousedství nově budovaného sportovně-rekreačního centra. Konkrétně se jedná o objekt recepce a správy areálu, který bude umístěn u vjezdové brány do areálu, dále o společenský objekt navržený jako přízemní objekt s plochou střechou a 22 rekreačních objektů. Dešťové vody z komunikací a parkovacích ploch budou zasakovány do průlehlů.

Předmětem Stavebního záměru č.2 je novostavba hotelu a wellness. Konkrétně se jedná o objekt hotelového typu obsahující mimo ubytovací prostory také restauraci a celoročně využitelný wellness provoz pro hotelové klienty i veřejnost, se zajištěným parkováním pro obě skupiny hostů. Novostavba hotelu a wellness prostor je řešena jako pětipodlažní objekt s plochou střechou obsahující tři nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží. Hotelová část obsahuje 38 pokojů (72 lůžek), uvažovaná kapacita provozu wellness je 300 návštěvníků a 400 návštěvníků restaurace. V rámci řešeného území je navrženo 199 parkovacích míst pro osobní vozidla (40 krytých a 159 venkovních) a dvě autobusová stání. Součástí zpevněných ploch jsou chodníky.

Rekreační areál bude dopravně napojený stávajícím sjezdy z hlavní komunikace II/384 v ulici Rakovecká. „Západní“ – hlavní areálový vjezd na jihozápadní části řešeného území je napojen na stávající komunikaci (návrh předpokládá její rekonstrukci), na kterou navazuje navrhovaná obslužná areálová komunikace, která bude součástí venkovních parkovacích ploch. „Východní“ sjezd na jihovýchodní části řešeného území umožňuje příjezd k podzemním parkovacím plochám a technickému zázemí areálu.

V rámci Stavebních záměrů bude vybudována veřejná infrastruktura (smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů, veřejné osvětlení), která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví města, které zajistí její provozování, správu a údržbu.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky Stavebního záměru č.1 součástí plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha rekreační zeleně (ZR) a plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch ZR a plochy komunikací a prostranství místního významu a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky Stavebního záměru č.2 součástí stavební stabilizované funkční zvláštní plochy pro rekreaci „R“ a stavební stabilizované plochy pro dopravu se stanoveným funkčním typem „DP“ – významná parkoviště a plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch R a DP a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Součástí smlouvy je dohoda mezi Městem a Stavebníkem o poskytnutí investičního příspěvku ve výši 3.813.280 Kč, který bude městem použit na veřejnou infrastrukturu na území městské části Brno-Bystrc. Výše příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, čistá podlahová plocha 4.766,6 m<sup>2</sup> x 800 Kč.

Stavebník se zavazuje poskytnout příspěvek Městu bezhotovostním převodem na developerský účet města, a to následovně:

a. Kompenzační zálohu č. 1 ve výši 20% z celkové výše Příspěvku vypočtenou pro Stavební záměr č. 1, tj. 535.184 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr č. 1.

Kompenzační zálohu č. 2 ve výši 20% z celkové výše Příspěvku vypočtenou pro Stavební záměr č. 2, tj. 227.472 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr č. 2.

b. Doplatek Příspěvku pro Stavební záměr č. 1 ve výši 2.140.736 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr č.1.

Doplatek Příspěvku pro Stavební záměr č. 2 ve výši 909.888 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr č. 2.

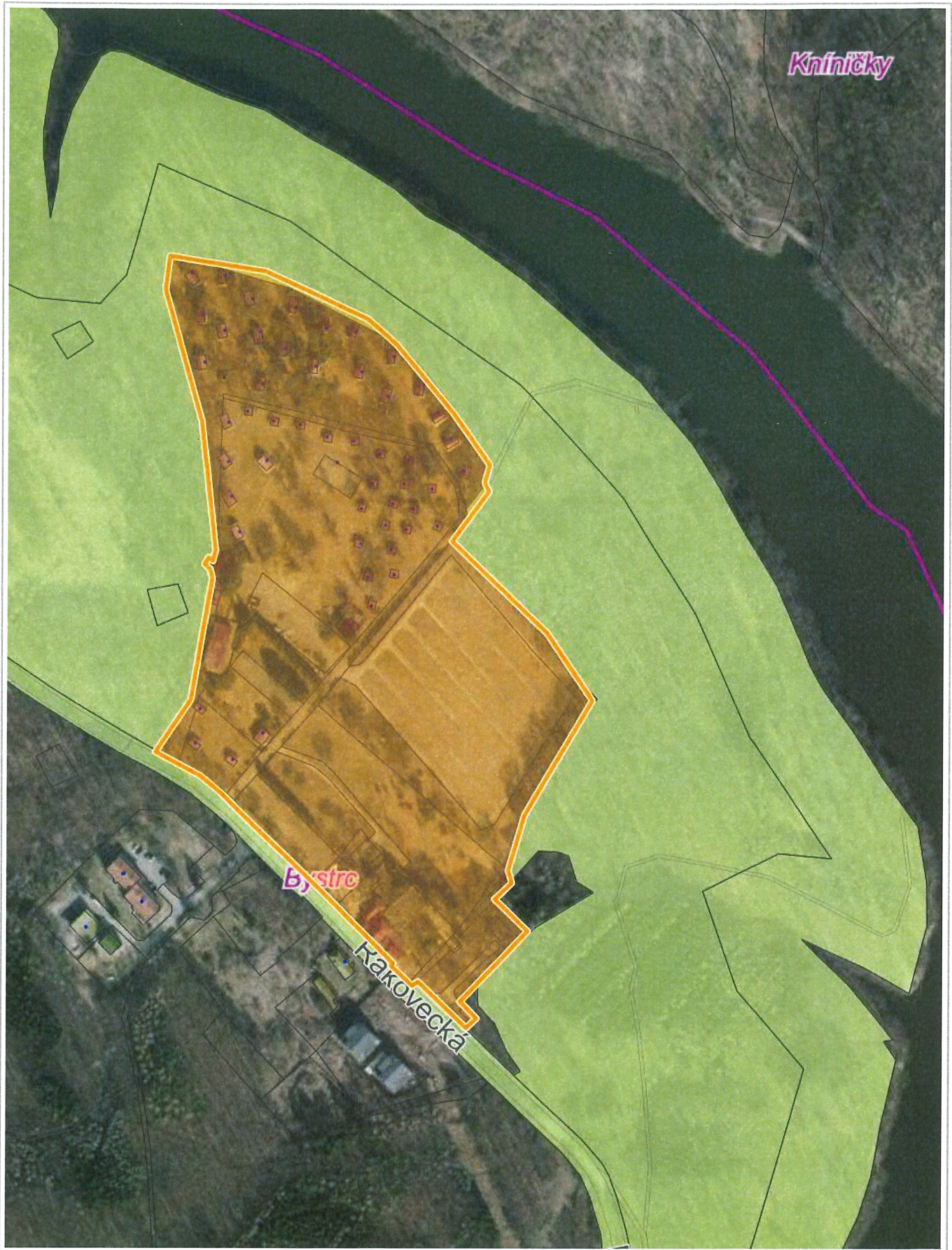
Zajištění závazků Stavebníka:

- Povinnost zaplacení investičního příspěvku a smluvních pokut stanovených v této Smlouvě, se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 1.906.640 Kč (1/2 výše Příspěvku) ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS: (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 1.906.640 Kč na uvedený bankovní účet.
- Smluvní strany se dohodly, že výše Kompenzačních záloh a Doplatků Příspěvku dle Čl. 5 této smlouvy budou započteny vůči kauci.

Přílohy smlouvy jsou k dispozici k nahlédnutí na jednání orgánů statutárního města Brna.

Komise investiční RMB materiál neprojednala, neboť ke dni odevzdání materiálu do RMB prozatím nezasedala.





1 : 3 000



## **Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Revitalizace areálu Obora“**

### **Čl. 1 Smluvní strany**

#### **1.1 Statutární město Brno**

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

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ 449 92 785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy byl na ..... zasedání Zastupitelstva města Brna pověřen

vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

(dále také jako **Město**)

#### **1.2 ČEVS a.s.**

se sídlem Pisárecká 269/6, Pisárky, 603 00 Brno

IČO: 262 82 658

DIČ: CZ 262 82 658

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3726

společnost zastupuje člen představenstva Karel Navara

(dále také jako **Stavebník**)

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

### **Čl. 2 Stavební záměr**

**2.1** Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměry pod názvem „Revitalizace areálu Obora – rekreační resort“ - Stavební záměr č. 1 a „Revitalizace areálu Obora – hotel, wellness, var. 2“ - Stavební záměr č. 2 (dále také společně jako „Stavební záměry“). Předmětem Stavebního záměru č. 1 je kompletní modernizace, revitalizace a přestavba stávajícího rekreačního areálu Autokempu Obora, který se nachází při ulici Rakovecká, na pozemcích v katastrálním území Bystřec. Jedná se o umístění rekreačních domů v sousedství nově budovaného sportovně-rekreačního centra. Konkrétně se jedná o objekt recepce a správy areálu, který bude umístěn u vjezdové brány do areálu, dále o společenský objekt navržený jako přízemní objekt s plochou střechou a 22 rekreačních objektů.

Předmětem Stavebního záměru č. 2 je novostavba hotelu a wellness. Konkrétně se jedná o objekt hotelového typu obsahující mimo ubytovací prostory také restauraci a celoročně využitelný wellness provoz pro hotelové klienty i veřejnost, se zajištěným parkováním pro obě skupiny hostů. Novostavba hotelu a wellness prostor je řešena jako pětipodlažní objekt s plochou střechou obsahující tři nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží. Hotelová část obsahuje 38 pokojů (72 lůžek), uvažovaná kapacita provozu wellness je 300 návštěvníků a 400 návštěvníků restaurace. V rámci řešeného území je navrženo 199 parkovacích míst pro osobní vozidla (40 krytých a 159 venkovních) a dvě autobusová stání. Součástí zpevněných ploch jsou chodníky. Rekreační areál bude dopravně napojený stávajícím sjezdy z hlavní komunikace II/384 v ulici Rakovecká. „Západní“ – hlavní areálový vjezd na jihozápadní části řešeného území je napojen na stávající komunikaci (návrh předpokládá její rekonstrukci), na kterou navazuje navrhovaná

obslužná areálová komunikace, která bude součástí venkovních parkovacích ploch. „Východní“ sjezd na jihovýchodní části řešeného území umožňuje příjezd k podzemním parkovacím plochám a technickému zázemí areálu.

**2.3** Součástí Stavebních záměrů je i umístění technické infrastruktury. Konkrétně se jedná o vybudování 3 studní, areálového rozvodu vody, areálových rozvodů splaškové a dešťové kanalizace, čističky odpadních vod, akumulční nádrže, úpravní vody, odlučovače ropných látek, vsakovacího objektu, přípojky VN a areálového rozvodu NN, dále objektu trafostanice, vedení venkovního osvětlení a slaboproudu. Splaškové vody budou svedeny do nově navržené samostatné žumpy „1“, která bude pravidelně vyvážena. Přípojka splaškové kanalizace bude umístěna pod tzv. osovou komunikací sloužící pro obě etapy revitalizace areálu Obora (hotel/resort), která bude zaústěna do řady splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Rakovecká výhledově budovanou podle platných územně plánovacích podkladů. Navrhované řešení odvádění splaškových vod do žumpy „1“ je tedy řešením dočasným. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny do vsakovací nádrže, dešťové vody ze střechy hlavního objektu budou svedeny do akumulční nádrže a po jejich úpravě budou užívány pro úklid areálu a závlahu zatravněných ploch. Dešťové vody ze střech samostatných objektů a ploch wellness budou svedeny do jezírka za hotelem.

**2.4** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky Stavebního záměru č.1 součástí plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha rekreační zeleně (ZR) a plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch ZR a plochy komunikací a prostranství místního významu a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky Stavebního záměru č.2 součástí stavební stabilizované funkční zvláštní plochy pro rekreaci „R“ a stavební stabilizované plochy pro dopravu se stanoveným funkčním typem „DP“ – významná parkoviště a plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch R a DP a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

**2.5** Pro Stavební záměr č. 1 byla v 3/2022 zpracována společností PROAM, s.r.o., Heršpická 813/5, 639 00, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Pro Stavební záměr č. 2 byla v 11/2021 zpracována společností PROAM, s.r.o., Heršpická 813/5, 639 00, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

### **Čl. 3** **Účel smlouvy**

**3.1** Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru č.2.

Předmětem této smlouvy je dále dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku Stavebníkem na vybudování veřejné infrastruktury Městem.

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

**3.2** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru č. 2 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 Stavebních záměrů a poskytnutí investičního příspěvku.

## **Čl. 4**

### **Veřejná dopravní a technická infrastruktura Stavebníka**

**4.1** V rámci Stavebního záměru č.2 bude dle DÚR vybudována následující veřejná dopravní a technická infrastruktura, která bude za dále sjednaných podmínek po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, provozování a údržbu:

SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů  
IO 31. 1 Veřejné osvětlení

#### **4.2 SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů**

Stavební objekt 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů bude realizován na pozemcích p. č. 5094, 5092, 5083/4, 5083/6, 5082/1, 5081/3, 5078/11, 5078/7, 5078/8, 604/1 v k. ú. Bystrc.

Součástí stavby je návrh cyklostezky, která je navržena v souběhu se státní silnicí a bude navazovat na cyklostezku podél celé státní silnice – přípravu opravy silnice připravuje SÚS JmK Brno a obě stavby jsou koordinovány. Cyklostezka je navržena v šířce 3,0 m, od nástupiště (autobusové zastávky) bude oddělena zvýšeným ostrůvkem šířky 0,50 m opatřeným zábradlím, aby nedocházelo ke kolizím mezi cyklisty a cestujícími stojícími na zastávce autobusu.

Podrobný popis SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění stavebního objektu je zakresleno v koordinačním situačním výkresu číslo C.3, který je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů bude po kolaudaci převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města.

#### **4.3 IO 31.1 Veřejné osvětlení**

Inženýrský objekt IO 31.1 Veřejné osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 604/1, 5081/3, 5082/1, 5083/4, 5083/6, 5092, 5127/1, 5127/3 v k. ú. Bystrc.

Nové veřejné osvětlení je navrženo podél rekonstruované osové komunikace od komunikace Rakovecká směrem k přehradě, dále u přesunutě zastávky autobusové dopravy. Doplněno je prodloužení stávajícího osvětlení v ulici Rakovecká západním směrem.

Podrobný popis IO 31.1 Veřejné osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění inženýrského objektu je zakresleno v koordinačním situačním výkresu číslo C.3, který je součástí DÚR.

Inženýrský objekt IO 31.1 Veřejné osvětlení (v počtu 12 světelných míst) bude převeden do vlastnictví Města a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

## **Čl. 5 Investiční příspěvek**

**5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 3.813.280 Kč (slovy: pět milionů sedm set tři tisíc sedm set šedesát korun českých (dále jen „Příspěvek“), který bude Městem použit na vybudování veřejné infrastruktury Města na území městské části Brno-Bystrc.

**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 č. 1 (v m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 3.344,9 m<sup>2</sup> plus celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru č. 2 (v m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 1.421,7 m<sup>2</sup> dohromady celkem 4.766,6 m<sup>2</sup> x 800 Kč.

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

a. Kompenzační zálohu č. 1 ve výši 20% z celkové výše Příspěvku vypočtenou pro Stavební záměr č. 1, tj. 535.184 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr č. 1.

Kompenzační zálohu č. 2 ve výši 20% z celkové výše Příspěvku vypočtenou pro Stavební záměr č. 2, tj. 227.472 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr č. 2.

b. Doplatek Příspěvku pro Stavební záměr č. 1 ve výši 2.140.736 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr č.1.

Doplatek Příspěvku pro Stavební záměr č. 2 ve výši 909.888 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr č. 2.

V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení pro jednotlivé stavební záměry vyšší než v DÚR zavazují se Stavebník a Město uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvku. V případě vyšší hodnoty čisté podlahové plochy než v DÚR se Stavebník zavazuje Městu doplatit rozdíl mezi původní výší Příspěvku a jeho novou výší.

**5.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad a bude použit na vybudování veřejné infrastruktury Města,

přičemž Město se zavazuje, že zajistí, aby subjekt budující veřejnou infrastrukturu Města svým postupem nebránil ani neoddaloval kolaudaci Stavebních záměrů.

**5.5** Kompenzační zálohou č. 1 a č. 2 se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační zálohy č. 1 a č. 2 budou v případě splnění závazků Stavebníka započítány na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tyto Kompenzační zálohy využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že se Stavebník po vydání stavebních povolení pro Stavební záměry rozhodne, že nebude realizovat svoje Stavební záměry, má nárok na vrácení těchto Kompenzačních záloh. Pokud již bude Městem z Kompenzačních záloh č. 1 a č.2 uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzačních záloh č. 1 a č. 2 tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

**5.6** V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 12 této Smlouvy.

## **Čl. 6**

### **Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou Stavebníka**

**6.1** Veřejná infrastruktura Stavebníka uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 5094, 5092, 5083/6, 5082/1, 5078/11, 5078/7, 5078/8, 5127/1, 5127/3 (pozemky ve vlastnictví fyzické osoby), 5083/4, 5081/3 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 604/1 (pozemek ve vlastnictví Města), vše v katastrálním území Bystrc.

## **Čl. 7**

### **Financování veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebníka**

**7.1** Financování výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru č. 2 zajistí Stavebník na své náklady.

**7.2** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury Stavebníka.

## **Čl. 8**

### **Zahájení a ukončení výstavby Stavebních záměrů Stavebníka**

**8.1** Stavebník předpokládá zahájení výstavby Stavebníka uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr č. 2.

**8.2** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu Stavebních záměrů nejpozději do 4 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr č. 2. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební a inženýrské objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebníka.

## Čl. 9

### **Budoucí vlastnictví a správa veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebníka**

**9.1** Město a Stavebník se dohodli, že Stavebník nejpozději do půl roku po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 4 Smlouvy doručí Městu výzvu k uzavření smlouvy, na základě, které převede do vlastnictví Města stavební objekty SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů a IO 31.1 Veřejné osvětlení, a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města.

Město se zavazuje převzít stavební objekty uvedené v tomto odstavci do svého vlastnictví v souladu s platnými podmínkami pro převody novostaveb do vlastnictví Města a zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito stavebními objekty částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH za každý stavební objekt.

Stavebník se zavazuje předat tyto stavební objekty nejpozději do 2 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu pro tyto stavební objekty.

Stavebník se dále zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů, resp. pozemků pod těmito objekty, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

**9.2** Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem a obstaratelem veřejného osvětlení k pozemkům ve svém vlastnictví bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti na dobu neurčitou. V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází výše v tomto odstavci uvedený stavební objekt.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebních objektů SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů a IO 31.1 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jejich provoz, správu a údržbu.

**9.3** Město se zavazuje převzít veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu Stavebníka uvedenou v Čl. 9 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:

- Veřejná dopravní a technická infrastruktura Stavebníka bude vybudována v souladu s městskými standardy, resp. v souladu se souhlasnými stanovisky dotčených orgánů státní správy a samosprávy, provozovateli a správci veřejné infrastruktury a v souladu s rozhodnutími a povoleními příslušných správních orgánů,



- bude zajištěna funkčnost Stavebníkem vybudované části systému veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebníka,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod stavebním objektem SO 03.2 Smíšená stezka pro cyklisty a chodce včetně odvodnění a části sjezdů do vlastnictví Města a uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaratele veřejného osvětlení.

**9.4** Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, zástavním, předkupním či jiným právem třetích osob. To se netýká práv k inženýrským sítím ve vlastnictví Stavebníka nebo Města.

## Čl. 10

### Služebnost cesta a stezky

**10.1** Město a Stavebník se touto smlouvou zavazují uzavřít mezi sebou smlouvu o zřízení služebnosti stezky a cesty jako veřejného statku, jejímž předmětem bude:

- obecné užívání veřejně přístupných prostor vybudovaných v rámci zrekonstruované stávající komunikace, napojené „západním“ sjezdem na komunikaci II/348 v ulici Rakovecká, která bude veřejnou neuzavřenou komunikací umožňující prostupnost řešeného a přilehlého území umožňující přístup k jednotlivým rekreačním objektům, vodní ploše a k budoucí zastávce lodní dopravy Dopravního podniku města Brna, a.s., vybudované v rámci plánovaného znovuoobnovení přístaviště Obora. S tím, že po veřejně přístupné komunikaci lze chodit a dopravovat se po ní lidskou silou, zdržovat se na ní a na vozovce jezdit jakýmkoliv vozidly.

Rozsah služebnosti bude vymezen geometrickým plánem pro vymezení rozsahu služebnosti veřejného statku.

- Služebnost stezky a cesty jako veřejného statku bude ve prospěch Města zřízena bezúplatně a na dobu neurčitou.
- Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré náklady na údržbu veřejně přístupných prostor ponese vlastník služebných pozemků. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s užíváním veřejně přístupných prostor nebude vlastníkově služebných pozemků náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

**10.2** Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti stezky a cesty jako veřejného statku dle odst. 10.1 této smlouvy nejpozději do dne kolaudace Stavebního záměru č. 2. Účinnost smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku bude odložena na okamžik nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr č. 2. Stavebník se zavazuje, že Město o plánované kolaudaci dopředu vyrozumí a v této souvislosti připraví návrh smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku v souladu s odst. 10.1 této smlouvy, včetně všech nezbytných podkladů, které zašle Městu minimálně tři měsíce před plánovaným dnem kolaudace.

**10.3** V případě, kdy by z jakýchkoliv právních či faktických důvodů v době, kdy by služebnost dle odst. 10.1 této smlouvy měla být zřízena, nebylo možno volit institut služebnosti veřejného statku, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem jinou smlouvu či učinit jiné jednání, které zajistí, aby veřejně přístupný prostor mohly bez omezení a bezúplatně užívat všechny fyzické osoby po dobu neurčitou. Jestliže služebnost veřejného statku nebude z jakéhokoliv důvodu zřízena ke dni kolaudace, zavazuje se Stavebník strpět bezúplatné užívání veřejně přístupného prostoru ze strany veřejnosti na základě závazku sjednaného touto smlouvou a stejný závazek sjednat i pro své právní nástupce.

**10.4** Stavebník se zavazuje, že se v době ode dne uzavření této smlouvy do až do dne uzavření smlouvy o zřízení služebnosti veřejného statku zdrží jakéhokoliv jednání (právního i faktického), které by zmařilo či jen bylo způsobilé zmařit zřízení služebnosti veřejného statku dle odst. 10.1 této smlouvy.

## Čl. 11

### Další práva a povinnosti smluvních stran

**11.1** Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedené Stavební záměry, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných správních 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 67a, 601 67 Brno.

**11.3** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebních záměrů a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Magistrátu města Brna a jednotlivými správci a provozovateli budované veřejné dopravní a technické infrastruktury, uzavrou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebníka zajišťuje výlučně Stavebník.

**11.4** Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebních záměrů dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ani svých dceřiných společností ke Stavebním záměrům, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.

Město na základě žádosti Stavebníka poskytne Stavebníkovi potřebnou možnou součinnost při jednáních se svými dceřinými společnostmi a obdobnými subjekty, nad kterými vykonává vlastnickou nebo obdobnou kontrolu tak, aby v zákonných lhůtách vydaly nezbytná stanoviska a vyjádření (za předpokladu splnění povinností Stavebníka pro vydání příslušného stanoviska nebo vyjádření).

**11.5** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města, a to s výjimkou případů, kdy se tak stane v souvislosti s dělením Stavebních záměrů během jejich realizace a převodem jejich částí na jednotlivé projektové společnosti. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že jednotlivé projektové společnosti nebudou ručit navzájem za plnění svých závazků z této smlouvy ani za plnění závazků z této Smlouvy Stavebníkem, a budou odpovídat pouze v tom rozsahu, který vyplývá z té části Stavebních záměrů, která byla na ně přenesena. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro něj 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.

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

**11.7** Stavebník se zavazuje, že Stavebními záměry 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 veřejné infrastruktury Stavebníka ve sjednaném termínu dle Čl. 8 této smlouvy, 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 zaplácena, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.2** Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvy o převodu veřejné infrastruktury Stavebníka dle Čl. 9 této smlouvy je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč v případě každé veřejné infrastruktury Stavebníka 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 zaplácena, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.3** Pokud Stavebník poruší závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejné infrastruktury Stavebníka do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč v případě každé veřejné infrastruktury Stavebníka jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit

Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejné infrastruktury Stavebníka do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.4** Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v Čl. 5 této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.

**12.5** Pokud Stavebník nesplní svůj závazek uzavřít s Městem smlouvu o zřízení služebnosti veřejného statku dle Čl. 10 této smlouvy nebo jinou smlouvu se závazkem neomezeného a bezúplatného užívání veřejně přístupných prostor dle Čl. 10 této smlouvy nebo neposkytne Městu součinnost nutnou k uzavření těchto smluv, a to ani v náhradní lhůtě stanovené v písemné výzvě Města, uhradí na výzvu Města smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých).

**12.6** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury Stavebníka, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

### **Čl. 13 Zajištění závazků kaucí**

**13.1** Povinnost zaplacení investičního příspěvku a smluvních pokut stanovených v této Smlouvě, se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 1.906.640 Kč (1/2 výše Příspěvku) ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS: (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 1.906.640 Kč na uvedený bankovní účet.

**13.2** Smluvní strany se dohodly, že výše Kompenzačních záloh a Doplatků Příspěvku dle Čl. 5 této smlouvy budou započteny vůči kauci.

**13.3** Město je povinno před čerpáním části kauce ve výši 400.000 Kč určené k zajištění zaplacení smluvních pokut dle této smlouvy, nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývající z této Smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na čerpání kauce, pokud nebude zjednána náprava či zaplácena smluvní pokuta. O čerpání kauce bude Město Stavebníka písemně informovat.

**13.4** Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vrátit Stavebníkovi kauci, a to do 30 dní po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této Smlouvy.



## **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 podřízeny těmto zásadám.

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

**14.3** Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezahájí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8 této smlouvy.

**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. Pokud dojde k realizaci dalších etap Stavebního záměru Stavebníka ze strany Stavebníka nebo jiných společností z jeho skupiny, Město se zavazuje s nimi uzavřít příslušnou smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury, a to na stejných principech, na kterých je založena tato smlouva, a v souladu se Zásadami platnými v době uzavření takové smlouvy o spolupráci.

**14.7** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto 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 a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně příloh žadateli dle tohoto zákona.

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

**14.12** Smluvní strany souhlasí ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 234/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že faktury mohou být vystavovány i v elektronické podobě.

**14.13** Přílohy této smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR pro Stavební záměr č.1

Příloha č. 2: DÚR pro Stavební záměr č.2

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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání ..... konaném dne .....

Statutární město Brno

ČEVS a.s.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

.....  
Karel Navara  
člen představenstva společnosti  
ČEVS a.s.