Z9/07. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2023

110. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271, při výstavbě veřejné infrastruktury (komunikační plochy, veřejná zeleň a retenční nádrž) v rámci stavebního záměru „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ v k. ú. Židenice a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 7.713.920 Kč. Příloha smlouvy č. 1: DÚR je pro velký rozsah k dispozici k nahlédnutí na zasedání ZMB.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje	Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ mezi statutárním městem Brnem a společností Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB. Ověřená příloha smlouvy č. 1: DÚR je pro velký rozsah uložena na Odboru investičním MMB.
2. pověřuje	vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/030. schůzi Rady města Brna konané dne 3. 5. 2023.
Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ mezi statutárním městem Brnem a společností Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271 a pověřit vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

9.5.2023 v 13:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

9.5.2023 v 10:02

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Oblast Stavebního záměru_QVADRO_katastrální.pdf)	7 - 7
Příloha (Oblast Stavebního záměru_QVADRO_ortofoto.pdf)	8 - 8
Příloha (Oblast Stavebního záměru_QVADRO_ortofoto_širší.pdf)	9 - 9
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury - Polyfunkční dům QVADRO ul. Gajdošova Brno - Židenice_final_RMB, ZMB.pdf)	10 - 20
Příloha k usnesení (Příloha č. 2_Situace OD MMB a BKOM z 01.09.2022.pdf)	21 - 21

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271 (dále společně jen Stavebník), je realizovat v lokalitě městské části Brno-Židenice stavební záměr pod názvem „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ (dále jen Stavební záměr).

Předmětem Stavebního záměru je stavba polyfunkčního objektu (2 podzemní a 10 nadzemních podlaží) s bytovými a nebytovými jednotkami - kanceláře, ubytování, obchodní jednotky, služby, stravování, sportovní a volnočasové aktivity. Výměra nebytových jednotek převládá nad výměrou bytových jednotek. Stavba obsahuje 4 nadzemní části (A, B, C, D) nad společným podzemním dvoupodlažním podlažím, které jsou vzájemně provázané i v nadzemní části. Část A (7 nadzemních podlaží „dále jen NP“) je s částí B (10 NP) propojena 4 nadzemními podlažími, část C (8 NP) je s částí B propojena lávkou, část D (5 NP) v nadzemní části je samostatně stojícím objektem.
V rámci stavby bude vybudováno celkem 87 bytových jednotek. Společné podzemní podlaží obsahuje plochy technického zázemí a 220 odstavných a parkovacích stání.

V rámci Stavebního záměru bude vybudována dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikační plochy, veřejná zeleň a retenční nádrž.

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemky, které jsou součástí návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Je tedy předkládán návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ (dále jen Smlouva).

V rámci Stavebního záměru bude vybudována následující veřejná dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci předána do vlastnictví Města:

- SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice,
- SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice,
- SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace,
- SO 10 Veřejná zeleň.

V **Čl. 5 odst. 5.1** se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 7.713.920 Kč** (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na vybudování veřejné infrastruktury Města v bezprostředním sousedství Stavebního záměru.

Výpočet příspěvku:
celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m2) podle DÚR, tj. **9.642,4 m^2 x 800 Kč = 7.713.920 Kč**.

V **Čl. 5 odst. 5.3** Smlouvy se Stavebník zavazuje poskytnout Příspěvek Městu bezhotovostním převodem na účet Města následovně:

a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 771.392 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr;

b. Platba ve výši 6.942.528 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

V Čl. 8 odst. 8.2 Smlouvy se Stavebník zavazuje dokončit výstavbu Stavebního záměru nejpozději do **deseti let** ode dne nabytí právní moci rozhodnutí stavebního povolení pro Stavební záměr.

Čl. 11 Smlouvy stanovuje smluvní pokuty za:

- porušení sjednaného závazku Stavebníka dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy ve sjednaném termínu,
- porušení závazku Stavebníka uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu veřejné infrastruktury v termínech dle Čl. 9 Smlouvy,
- porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejné infrastruktury do doby jeho převodu do vlastnictví města.

Přílohy Smlouvy:
Příloha č. 1: DÚR,
Příloha č. 2: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 1. 9. 2022

Přílohy jsou k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

Hlasování KI RMB:

6/8 Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“

Usnesení:
Komise investiční RMB **d o p o r u č u j e** RMB
1. doporučit Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ mezi statutárním městem Brnem a společností Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271;
2. doporučit Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.
Hlasování: přítomno 10 pro 10, proti 0, zdržel se 0 / 13 členů

Kalivoda	Janků	Bernard	Hollan	Hruška	Ides	Borovská	Kotek	Kříž	Leder	Ondřík	Psota	Vondra
Pro	**Pro**	**Omluven**	**Pro**	**Pro**	**Nepřítomen**	**Pro**	**Pro**	**Omluven**	**Pro**	**Pro**	**Pro**	**Pro**

Usnesení bylo přijato

Hlasování Rady města Brna:

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ mezi statutárním městem Brnem a společností Cooptel, stavební a.s. se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 255 60 271.

2. doporučuje

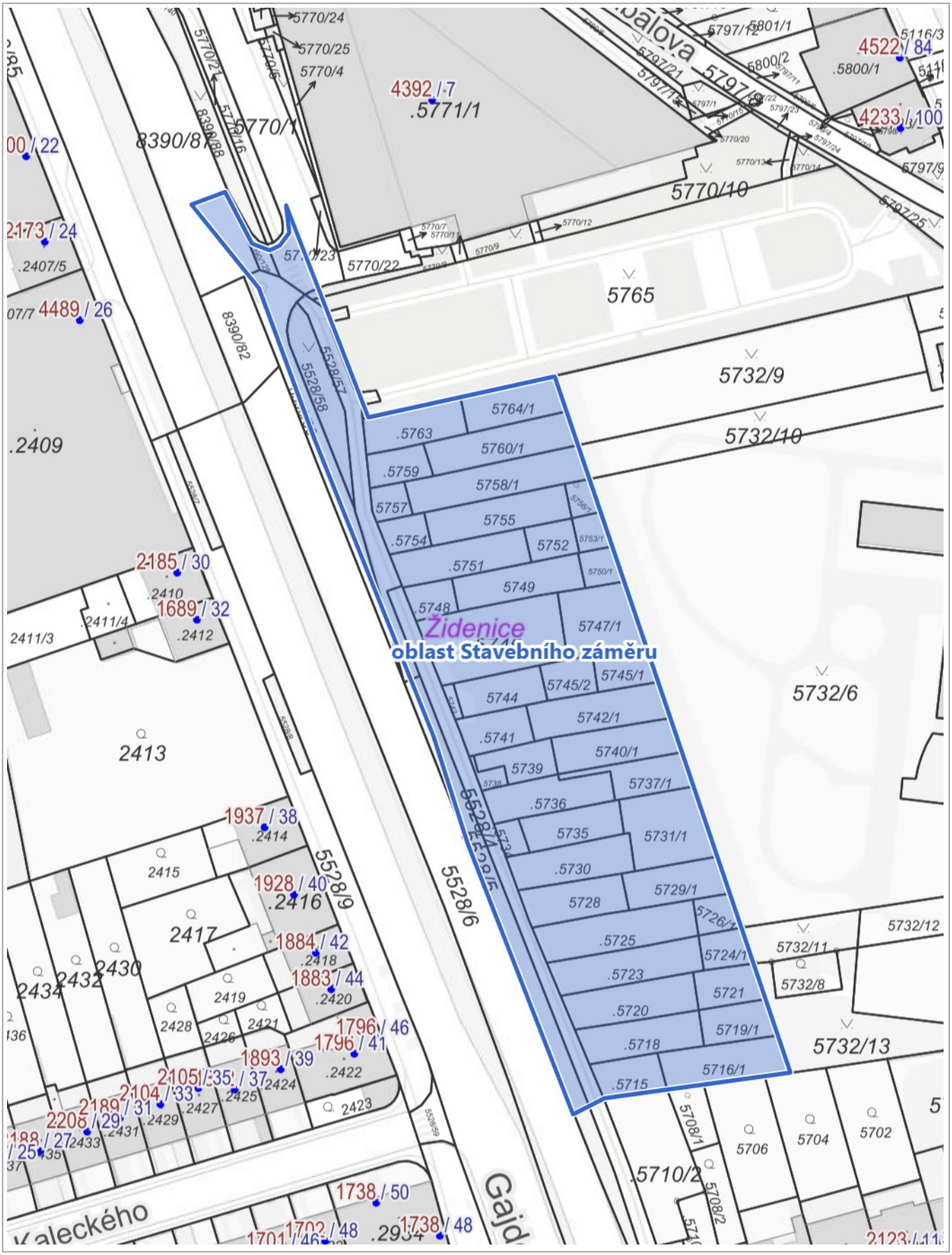
Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	---	pro

Oblast Stavebního záměru

13. 2. 2023



20 m

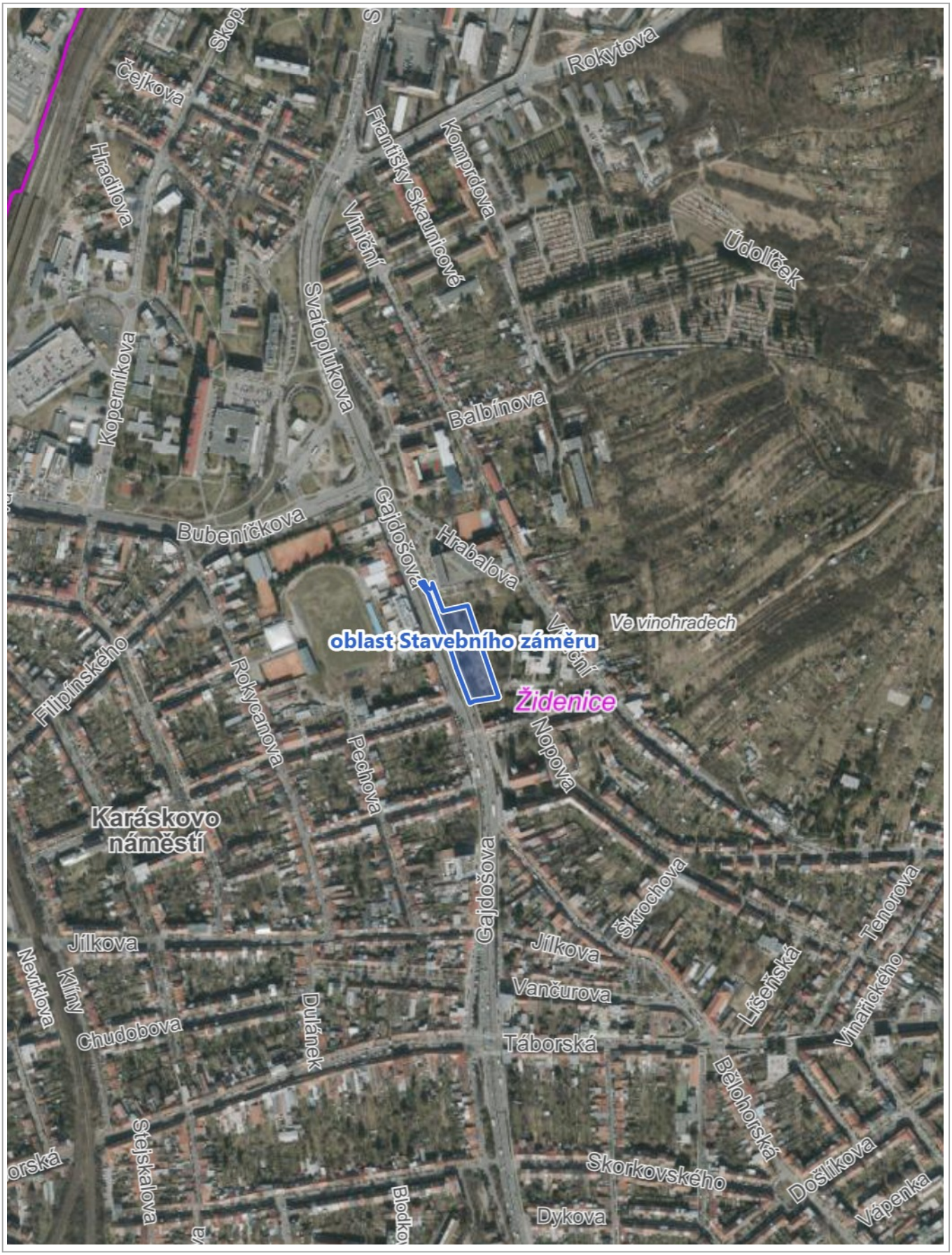
1 : 944

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

20 m

1 : 944

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK



200 m

1 : 7 162

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

č. smlouvy:

Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“

Čl. 1
Smluvní strany

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

1.2 **Cooptel, stavební a.s.**
se sídlem Křenová 119/31, Trnitá, 602 00 Brno
IČO: 255 60 271
společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2918 zastoupená členem správní rady Richardem Horváthem
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-Židenice při ulici Gajdošova stavební záměr pod názvem „Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu (2 podzemní a 10 nadzemních podlaží) s bytovými a nebytovými jednotkami - kanceláře, ubytování, obchodní jednotky, služby, stravování, sportovní a volnočasové aktivity. Výměra nebytových jednotek převládá nad výměrou bytových jednotek. Stavba obsahuje 4 nadzemní části (A, B, C, D) nad společným podzemním dvoupodlažním podlažím, které jsou vzájemně provázané i v nadzemní části. Část A (7 nadzemních podlaží „dále jen NP“) je s částí B (10 NP) propojena 4 nadzemními podlažími, část C (8 NP) je s částí B propojena lávkou, část D (5 NP) v nadzemní části je samostatně stojícím objektem.
V rámci stavby bude vybudováno celkem 87 bytových jednotek. Společné podzemní podlaží obsahuje plochy technického zázemí a 220 odstavných a parkovacích stání.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemky, které jsou součástí návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a stavební plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

2.4. V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikační plochy, veřejnou zeleň a retenční nádrž.

2.5. Pro Stavební záměr byla v 10/2022 zpracována společností Hexaplan International spol. s r.o., Jílkova 1537/124, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 607 45 665, 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 pro Stavební záměr.

3.2. Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, 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 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice
- SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice
- SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace
- SO 10 Veřejná zeleň

4.2. SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice

Stavební objekt SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice bude realizován na pozemcích p. č. 5528/57 a 5528/58 v k. ú. Židenice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována retenční nádrž „C“. Bude umístěna v travnaté ploše a bude sloužit pro zadržení dešťových vod z veřejných ploch - z ramp do 1. PP, odbočovacího pruhu a části cyklostezky.
Regulovaný odtok dešťů z retenční nádrže „C“ bude napojen do nově navržené dešťové kanalizační přípojky DN 150 a dále do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 600/9000 BET.

Podrobný popis SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice je zakresleno v situaci č. C.2 „Katastrální situační výkres“, která je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice včetně pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města.

4.3. SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice

Stavební objekt SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice bude realizován na pozemcích p. č. 8390/87, 8390/88, 5770/21, 5770/16, 8390/128, 5770/1, 8390/86, 5528/58, 5528/57, 5528/5, 5528/4, 5743, 5746, 5748, 5751, 5757 a 5759 v k. ú. Židenice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována účelová veřejně přístupná komunikace šířky 3,00 m s volnou šířkou 4,00 m navazující na jízdní pás ul. Gajdošovy.
Napojení účelové komunikace na stávající stav bude v prostoru vjezdu do areálu Nová Osada.

Podrobný popis SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice je zakresleno v situaci č. 02 „SITUACE DOPRAVNÍ“, která je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice včetně pozemků bude převeden do vlastnictví Města a předán do správy Městské části Brno-Židenice, dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města.

4.4. SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace

Stavební objekt SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace bude realizován na pozemcích p. č. 5528/57, 5528/58, 5763, 5759, 5757, 5754, 5751, 5748, 5746, 5743, 5744, 5741, 5739, 5738, 5736, 5528/4, 5528/5, 5734, 5730, 5728, 5725, 5723, 5720, 5718 a 5715 v k. ú. Židenice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudována výhledová stezka pro společný provoz cyklistů a chodců v šíři 3,00 m v úrovni upraveného terénu před areálem polyfunkčního domu QVADRO.
Napojení cyklostezky na stávající stav bude v prostoru vjezdu do areálu Nová Osada.

Podrobný popis SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace je zakresleno v situaci č. 02 „SITUACE DOPRAVNÍ“, která je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace včetně pozemků bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 1. 9. 2022, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4.5. SO 10 Veřejná zeleň

Stavební objekt SO 10 Veřejná zeleň bude realizován na pozemcích p. č. 5528/4, 5528/5, 5528/57, 5528/58, 5746, 5748, 5751, 5754 a 5757 v k. ú. Židenice.

V rámci tohoto stavebního objektu bude na pozemcích p. č. 5528/4, 5528/5, 5528/57 a 5528/58 v k. ú. Židenice vybudován pás zeleně v proměnné šíři. V tomto pruhu bude vysázeno stromořadí 10 stromů - habru obecného (dále jen Pás zeleně se stromořadím).

V rámci tohoto stavebního objektu bude dále na pozemcích p. č. 5528/4, 5528/57, 5746, 5748, 5751, 5754 a 5757 v k. ú. Židenice vybudovány tři pásy s květinovou výsadbou (dále jen Pásy s květinovou výsadbou).

Podrobný popis SO 10 Veřejná zeleň je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 10 Veřejná zeleň je zakresleno v situaci č. C.2 „Katastrální situační výkres“, která je součástí DÚR.

Pás zeleně se stromořadím bude včetně pozemků převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci ze dne 1. 9. 2022, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
Pásy s květinovou výsadbou budou včetně pozemků převedeny do vlastnictví Města a předány do správy Městské části Brno-Židenice.

Čl. 5
Investiční příspěvek

5.1. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 7.713.920 Kč (slovy: deset milionů tři sta třicet jedna tisíc šest set osmdesát korun českých), který bude Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-Židenice (dále jen Příspěvek).

5.2. Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m2) podle DÚR, tj. 9.642,4 m2 x 800 Kč.

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

a. Kompenzační záloha ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 771.392 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

b. Platba ve výši 6.942.528 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro Stavební záměr.

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

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

5.4. Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použít finanční prostředky ve výši Příspěvku v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-Židenice.

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

Čl. 6
Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

6.1. Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 5528/57, 5528/58, 8390/128, 5528/5, 5528/4 ve vlastnictví Města, p. č. 5763, 5759, 5757, 5754, 5751, 5748, 5746, 5744, 5743, 5741, 5739, 5738, 5736, 5734, 5730, 5728, 5725, 5723, 5720, 5718, 5715 ve vlastnictví Stavebníka, p. č. 8390/86 ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových vše v k. ú. Židenice, p. č. 5770/21, 5770/16, 5770/1 ve spoluvlastnictví Města a třetí osoby, p. č. 8390/87, 8390/88 ve vlastnictví třetích osob vše v k. ú. Židenice.

Čl. 7
Financování veřejné infrastruktury

7.1. Financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

7.2. Město se nebude podílet na financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru.

Čl. 8
Zahájení a ukončení výstavby Stavebního záměru

8.1. Stavebník předpokládá zahájení výstavby Stavebního záměru do jednoho roku od nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr

8.2. Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu Stavebního záměru nejpozději do deseti let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí stavebního povolení pro Stavební záměr.

8.3. Dokončením výstavby se rozumí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty Stavebního záměru veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

Čl. 9
Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

9.1. Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice, SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice, SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace, SO 10 Veřejná zeleň doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k těmto stavebním objektům, a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty uvedené v tomto odstavci Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH,. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření tohoto stavebního objektu, 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.

Současně s uzavřením kupní smlouvy dle tohoto odstavce se Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem bezúplatnou smlouvu o zřízení věcného břemene o umístění cyklostezky na nové mostní konstrukci u vjezdu do garáží. V případě, že bude potřeba pro tento účel vyhotovení geometrického plánu, zavazuje se Stavebník tento geometrický plán zajistit a uhradit na své náklady.

9.2. Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její správu a údržbu za těchto podmínek:
- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury
- bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene o umístění cyklostezky na nové mostní konstrukci u vjezdu do garáží.

9.3. 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. 10
Další práva a povinnosti smluvních stran

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

10.2. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dní od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67, 601 67 Brno.

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 na své náklady.

10.3. Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.

10.4. Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její správu a údržbu příslušným správcem.

10.5. 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 nebo stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.

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

10.7. 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. 11
Sankce

11.1. Pokud Stavebník poruší svůj závazek dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 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 200.000 Kč. To neplatí v případě, že k porušení závazku Stavebníka dle předchozí věty dojde z důvodu vzniku a/nebo existence okolností, které nemohl Stavebník ovlivnit. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.2. Pokud Stavebník poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádné kupní smlouvy o převodu stavebních objektů SO 03.1 Kanalizace, retence – BKOM, městská část Židenice, SO 06.1 Komunikace, zpevněné plochy - Správa ÚMČ Židenice, SO 06.3 Komunikace, zpevněné plochy - Správa Brněnské komunikace, SO 10 Veřejná zeleň, v termínu uvedeném v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každé takové porušení povinnosti. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.3. Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 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 100.000 Kč za každé takové porušení závazku. 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 100.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu infrastruktury do

doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury, jak je tato blíže popsána v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.

11.4. 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 a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

11.5. Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, 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.

Čl. 12
Závěrečná ustanovení

12.1. 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.

12.2. Stavebník bere na vědomí, že Město uzavírá tuto smlouvu v rámci své samostatné působnosti a při plnění svých závazků z této smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů.

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

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

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

12.6. 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.

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

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

12.9. 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. Smluvní strany se dále dohodly, že smlouva rovněž nenabude účinnosti dříve, než bude proveden zápis vkladu zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení dle Čl. 12 této smlouvy.

12.10. 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.

12.11. 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, a to s výhradou, že (i) v kopiích smlouvy a jejích příloh nebudou poskytnuty informace, které jsou pro Stavebníka obchodním tajemstvím ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přičemž v případě pochybností se Stavebník zavazuje poskytnout Městu na výzvu součinnost a odůvodnit naplnění definičních znaků obchodního tajemství ve vztahu ke každé vyžádané informaci, a dále osobní údaje účastníků a třetích osob; (ii) částí přílohy č. 1, které jsou předmětem ochrany podle autorského práva.
Stavebník si současně vyhrazuje udělení předchozího písemného souhlasu s obsahem tiskového prohlášení tiskového oddělení Města, bude-li se týkat přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci v Stavebního záměru či samotného Stavebního záměru.

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

12.13. 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.

12.14. Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR,
Příloha č. 2: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 1. 9. 2022

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/.... konaném dne ..... .

Statutární město Brno

V Brně dne .....

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

Cooptel, stavební a.s.

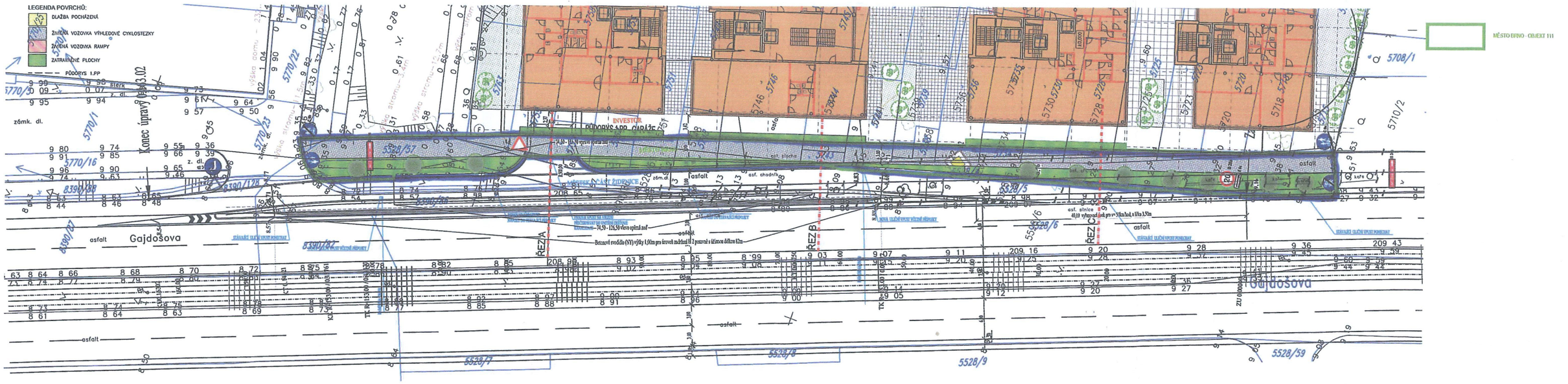
V Brně dne .....

.....
Richard Horváth
člen správní rady společnosti
Cooptel, stavební a.s.

Souhlasíme s převodem do vlastnictví SMB

a správy společnosti Brněnské komunikace a.s. ZA PODMÍNKY ZŘÍZENÍ VB PRO UMÍSTĚNÍ CYKLOSTEZKY NA MOSTNÍ KONSTRUKCI VJEZDU DO GARÁŽÍ.

V Brně dne 1.9.2022

OD MMB : [redacted]

BKOM : [redacted]