



MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

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
(dále jen „*Město Brno*“)

a

Hutcham Real, s.r.o.

se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3
společnost zapsaná pod sp. zn. C 312695 vedenou u Městského soudu v Praze
IČO: 080 82 065
zastoupená Ing. Ladislavem Fňoukou, jednatelem a Franciscus Albertus Achten, jednatelem
(dále jen „*Hutcham Real*“)

uzavírají následující memorandum o spolupráci (dále jen „*Memorandum*“):

PREAMBULE

Hutcham Real bere na vědomí, že Město Brno je veřejnoprávní korporací a jeho činnost, zejména pak nabytí majetku, pozbývání majetku a nakládání s prostředky, podléhá zvláštní zákonné a podzákonné úpravě a jakákoliv právní jednání vztahující se k předmětu tohoto Memoranda a naplňující jeho účel, která zavazují Město Brno, musí být předem schválena orgány Města Brna.

V návaznosti na výše uvedené se Město Brno a Hutcham Real úvodem tohoto Memoranda dohodli na níže uvedených základních principech, jejichž nedodržení či zpochybnění kteroukoliv ze smluvních stran odnímá tomuto Memorandu účinky od samého začátku, a to, že

- a) účelem tohoto Memoranda je vymezení základních očekávání stran Memoranda a principů budoucích jednání mezi stranami Memoranda v souvislosti se záměrem na realizaci projektu výstavby, který je popsán v čl. 3. Memoranda a v souvislosti s tím hledání shody mezi stranami Memoranda navzájem tak, aby byl projekt výstavby realizován dle těchto základních principů;
- b) z tohoto Memoranda nevznikají jeho stranám žádná práva a povinnosti, pokud to není v Memorandu výslovně uvedeno a Memorandum slouží jako vymezení předpokladů pro možné jednání mezi jeho stranami;
- c) podmínky a požadavky Města Brna uvedené v tomto Memorandu budou v budoucnu upřesňovány a současně další podmínky a požadavky Města Brna, které nejsou uvedeny v tomto Memorandu, budou vznikat zejména v návaznosti na přípravu projednání

- konkrétních smluv vycházejících z tohoto Memoranda v orgánech Města Brna a v souvislosti s ním;
- d) Město Brno nezaručuje výsledek projednání kterékoliv záležitosti ve svých orgánech, které jsou u Zastupitelstva města Brna a Rady města Brna tvořeny volenými zástupci občanů, kteří musí dbát svého slibu, který složili a mají volný mandát;
 - e) v případě, že nebudou naplněna jakákoliv očekávání Hutcham Real z tohoto Memoranda, ať už z důvodu nesouladu s platnými a účinnými právními předpisy či neschválení konkrétního právního jednání orgány Města Brna či z důvodu spočívajících na straně třetí osoby či orgánů veřejné moci, není Město Brno povinno k náhradě jakékoliv újmy a Hutcham Real se náhrady jakékoliv újmy od Města Brna v souvislosti s tímto Memorandem výslovně vzdává a nebude takovou újmu po Městu Brnu žádat k náhradě;
 - f) podmínkou realizace projektu výstavby je změna územního plánu, jak je podrobněji popsáno v čl. 3 odst. 3.2., písm. d) Memoranda, přičemž taková změna územního plánu není závazkem Města Brna.

1. VLASTNICKÉ VZTAHY

- 1.1. Hutcham Real je vlastníkem pozemků parc. č. 1087/1, 1087/2, 1087/3 (součástí je stavba bez č.p./č.e.), 1087/4, 1087/5, 1087/6 (na které stojí stavba bez č.p./č.e.), 1088/1 a 1088/2, zapsaných na listu vlastnictví č. 295 pro kat. území Trnitá, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „*Pozemky Hutcham Real*“).
- 1.2. Město Brno je vlastníkem pozemků parc. č. 1083, 1084 (jehož součástí je stavba s č.p. 368), 1092/3 (na které stojí stavba bez č.p./č.e. ve vlastnictví *Hutcham Real*), 1092/2, 1092/1, 1092/4, 1096, 1097, 1098 a 1102, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro kat. území Trnitá, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „*Pozemky Města Brna*“).
- 1.3. Město Brno prohlašuje, že ke dni uzavření tohoto Memoranda vede s Českou republikou jednání o odkupu pozemků, ke kterým má právo hospodařit Správa železnic, státní organizace, a to pozemek parc. č. 1090/1, 1091/1 a část pozemku parc. č. 1093/1 oddělenou geometrickým plánem č. 1288-82/2018 ze dne 14.2.2019, zapsaných na listu vlastnictví č. 3 pro kat. území Trnitá, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „*Pozemky České republiky*“).
- 1.4. Zobrazení pozemků s uvedením současných vlastníků tvoří přílohu č. 1 tohoto Memoranda.

2. SMĚNA POZEMKŮ

2.1. Město Brno a Hutcham Real budou jednat o podmínkách vzájemné směny pozemků, v rámci které:

a) Hutcham Real by převedl na Město Brno části pozemků parc. č. 1087/1, 1087/2 a 1087/6, a to v rozsahu vyznačeném v příloze č. 2 tohoto Memoranda (dále jen „*Pozemek pro Denní centrum Koliště*“);

b) Město Brno by převedlo na Hutcham Real Pozemky Města Brna a zároveň Pozemky České republiky (po jejich odkupu ze strany Města Brna).

(dále též jen jako „*směna*“).

Realizace směny pozemků dle tohoto odstavce tohoto Memoranda bude, dojde-li k dohodě smluvních stran na realizaci a podmínkách směny, samostatně smluvně upravena (případně i budoucí) směnnou smlouvou, pokud bude schválena orgány Města Brna.

Hutcham Real bere na vědomí a souhlasí s tím, že podmínkou směny je taktéž shoda na konkrétní podobě a průběhu realizace výstavby dle odst. 3.2 písm. a) až c) tohoto Memoranda.

2.2. Základem pro jednání o možnostech směny a jejích podmínkách je předpoklad, že hodnota všech převáděných pozemků v rámci směny bude stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, tj. cenou obvyklou, která bude stanovena na základě znaleckého posudku, který zajistí Město Brno u znalce předem odsouhlaseného ze strany Hutcham Real (dále jen „*hodnota pozemků*“).

2.3. O rozsahu, v jakém bude hodnota pozemků Města Brna převyšovat hodnotu pozemků Hutcham Real či naopak (dále jen „*Doplatek směny*“), bude mezi Městem Brnem a Hutcham Real před předložením směnné smlouvy k projednání orgánům Města Brna vedeno společné jednání o tom, jak v souvislosti s Doplatkem směny vypořádat vzájemné pohledávky stran, včetně těch plynoucích na straně Města Brna z nároků vyplývajících z Metodiky (definována v odst. 3.2. písmeno e) tohoto Memoranda).

3. PROJEKT VÝSTAVBY

3.1. Hutcham Real prohlašuje, že má zájem na Pozemcích Hutcham Real (vyjma Pozemku pro Denní centrum Koliště), Pozemcích Města Brna a Pozemcích České republiky vybudovat multifunkční objekt/objekty včetně veškeré potřebné technické infrastruktury. Studie předpokládaného multifunkčního objektu/objektů byla Městu Brnu předána před uzavřením tohoto Memoranda a zároveň tvoří přílohu č. 5 tohoto Memoranda (dále jen „*projekt výstavby*“).

3.2. Město Brno a Hutcham Real se dohodli na níže uvedených základních principech spolupráce při realizaci projektu výstavby s tím, že bližší podmínky realizace spolupráce budou sjednány v rámci smlouvy o spolupráci na výstavbě veřejné infrastruktury, pokud bude schválena orgány Města Brna, kterou mají smluvní strany v plánu uzavřít v návaznosti na toto Memorandum:

a) UMOŽNĚNÍ PŘÍSTUPU DO SOUČASNÉHO DENNÍHO CENTRA

Město Brno má zájem na zbudování dočasného propojovacího chodníku na mj. pozemcích parc. č. 1087/1, 1087/2 a 1087/6, vše v kat. území Trnitá, za účelem přístupu k současnému dennímu centru při ulici Vlhká na adrese Vlhká 21, Brno, a to v předpokládaném rozsahu vyznačeném v příloze č. 3 tohoto Memoranda (dále jen „*Propojovací chodník*“).

Hutcham Real se zavazuje umožnit Městu Brnu průchod a zbudování Propojovacího chodníku přes část Pozemků Hutcham Real, přičemž:

- Hutcham Real na své náklady zajistí odstranění zbořeniště domu bez č.p./č.e., které je na pozemcích parc. č. 1087/6 a 1092/3;
- Město Brno zajistí na své náklady po celé délce Propojovacího chodníku zbudování plotu ve výšce nejméně 2 metry s brankou mezi pozemky parc. č. 1065/1 a 1087/1;
- Město Brno bude oprávněno dle svého uvážení zpevnit povrch Propojovacího chodníku;

Právo užívat Propojovací chodník ze strany Města Brna je předmětem nájemní smlouvy uzavřené před podpisem tohoto Memoranda.

Do výstavby nového Denního centra Koliště (definováno níže) je Hutcham Real povinen umožnit užívání Propojovacího chodníku, a to neohledně na nabytí vlastnického práva k Pozemkům Města Brna a/nebo Pozemkům České republiky ze strany Hutcham Real. V takovém případě bude zřízeno obdobné právo užívání ve prospěch Města Brna i pro tyto pozemky, tj. výše uvedená nájemní smlouva bude rozšířena o pozemky, které nabyde Hutcham Real dle směny a na kterých se bude nacházet Propojovací chodník.

b) VÝSTAVBA NOVÉHO DENNÍHO CENTRA

Město Brno má zájem vybudovat na Pozemku pro Denní centrum Koliště nové nízkoprahové denní centrum (dále jen „*Denní centrum Koliště*“). Specifikace Denního centra Koliště tvoří přílohu č. 2 a 4 tohoto Memoranda.

Pro výstavbu Denního centra Koliště Město Brno od Hutcham Real očekává závazek, že Hutcham Real:

ba) zajistí vlastním jménem veřejnoprávní povolení a to na vlastní náklady, jejichž zohlednění bude předmětem dalšího jednání; Město Brno předá Hutcham Real zpracovanou projektovou dokumentaci na výstavbu Denního centra Koliště a poskytne Hutcham Real veškerou nezbytnou technickou pomoc;

bb) zajistí a zrealizuje výstavbu Denního centra Koliště dle projektové dokumentace zpracované dle písmene ba) shora (bez významných odchylek), a to na vlastní náklady, jejichž zohlednění bude předmětem dalšího jednání;

bc) zrealizovanou a zkolaudovanou stavbu Denního centra Koliště bezodkladně předá do výlučného vlastnictví Městu Brnu za jednorázovou náhradu ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a to samostatným smluvním ujednáním uzavřeným mezi Městem Brnem a Hutcham Real;

bd) pro zajištění řádného fungování Denního centra Koliště pro Město Brno zřídí bezúplatně a na dobu neurčitou právo služebnosti přístupu a příjezdu do Denního centra Koliště přes pozemky parc. č. 1084 a 1087/3, vše v kat. území Trnitá. Tento přístup bude zřízen v návaznosti na ukončení provozu Stávající mateřské školy (definováno níže) a dokončení projektu výstavby dle čl. 3 tohoto Memoranda.

c) VÝSTAVBA NOVÉ MATEŘSKÉ ŠKOLY

V rámci projektu výstavby zajistí Hutcham Real na vlastní náklady jako investor odstranění stavby s č.p. 368, která je součástí pozemku parc. č. 1084, kat. území Trnitá, obec Brno, ve které je v současnosti provozována Městem Brnem mateřská škola (dále jen „*Stávající mateřská škola*“).

Město Brno očekává, že Hutcham Real vyčlení a v rámci projektu výstavby zřídí a zajistí prostory, pro trvalý provoz mateřské školy v rozsahu min. dvou tříd s kapacitou jedné třídy min. pro 25 dětí, tj. celkem min. pro 50 dětí, a to jako náhradu za ukončení provozu Stávající mateřské školy, a to na vlastní náklady, jejichž zohlednění bude předmětem dalšího jednání.

Město Brno prohlašuje, že prioritou města je zbudovat v této lokalitě mateřskou školu o třech třídách. Případné zvýšení počtu tříd, financování a realizace akce budou předmětem jednání o obsahu navazující Smlouvy o spolupráci, která podléhá schválení orgány Města Brna.

Zrealizovaná a zkolaudovaná stavba – prostory pro provoz nové mateřské školy bude následně předána do výlučného vlastnictví Městu Brnu za jednorázovou náhradu ve výši 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to samostatným smluvním ujednáním uzavřeným mezi Městem Brnem a Hutcham Real.

Město Brno a Hutcham Real se dohodli, že ukončení provozu Stávající mateřské školy v současném objektu bude vázáno na otevření mateřské školy v nově vybudovaných prostorách a bude upraveno samostatným smluvním ujednáním.

d) ÚZEMNÍ PLÁN

Realizace projektu výstavby je podmíněna z hlediska územního plánu a všech platných regulativů města Brna přijetím návrhu územního plánu, jehož dotčená část je graficky znázorněna v příloze č. 6 tohoto Memoranda, jako plocha C/k4 – plocha přestavby, plocha smíšená obytná rozvojová lokalita Tr-3 Nová městská třída – areál Šmeral). Smluvní strany berou na vědomí, že dle aktuálního územního plánu platného ke dni uzavření Memoranda není projekt výstavby v území přípustný.

e) FINANČNÍ KOMPENZACE

Smluvní strany sjednávají, že předmětem tohoto Memoranda není závazek Města Brna k jakékoliv finanční kompenzaci Hutcham Real za realizaci projektu výstavby či v souvislosti s ní. Případná finanční kompenzace bude předmětem dalších jednání mezi smluvními stranami na podkladě tohoto Memoranda a podléhá schválení orgány Města Brna. Hutcham Real současně bere na vědomí, že orgány Města Brna aktuálně projednávají Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna (dále jen „Metodika“), které by měly dopadat i na projekt výstavby dle Memoranda. Návrh Metodiky byl předán společnosti Hutcham Real, která potvrzuje podpisem tohoto Memoranda, že se s tímto návrhem seznámila a bere na vědomí jeho předpokládanou závaznost (a to v konečné podobě schválené orgány Města Brna) pro případnou finanční kompenzaci práv a staveb projektu výstavby, které jsou specifikovány v odst. 3.2. písm. a) až c) tohoto Memoranda. V případě, že by se Metodika na finanční kompenzaci nevztahovala, či by byl mezi stranami v budoucnu odsouhlasen rozsah plnění ze strany Hutcham Real, který by přesáhl požadavky Města Brna dle Metodiky, budou strany jednat o řešení této skutečnosti způsobem, který bude v souladu s právními předpisy.

4. SPOLUPRÁCE NA VÝKUPU DALŠÍCH POZEMKŮ

4.1. Hutcham Real prohlašuje, že má v souvislosti s projektem výstavby zájem o nabytí vlastnického práva k:

- a) pozemku parc. č. 1091/2, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1091/2, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku;
- b) pozemku parc. č. 1090/3, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1090/3, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku;

- c) pozemku parc. č. 1090/2, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1090/2, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku;
- d) pozemku parc. č. 1090/4, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1090/4, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku;
- e) pozemku parc. č. 1090/5, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1090/5, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku;
- f) pozemku parc. č. 1090/6, kat. území Trnitá, obec Brno, a ke stavbě bez č.p./č.e. (garáž), která stojí na pozemku parc. č. 1090/6, kat. území Trnitá, obec Brno, která není součástí tohoto pozemku.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že na základě předchozí písemné výzvy Města Brna je Hutcham Real oprávněn zajistit od vlastníků staveb (garáží) uvedených v odst. 4.1. tohoto Memoranda prohlášení vlastníků - písemný souhlas s prodejem těchto staveb do vlastnictví Města Brna (dále společně všechny souhlasy jen „Souhlas“), přičemž v takovém případě Město Brno:

- a) bude následně (tj. po předložení Souhlasu) neprodleně jednat s Českou republikou o odkupu pozemků pod stavbami (garážemi), ke kterým má právo hospodařit Správa železnic, státní organizace; a zároveň
- b) následně (tj. po předložení Souhlasu) neprodleně jednat s vlastníky těchto staveb o jejich odkupu.

Do doby, než bude Hutcham Real doručena písemná výzva Města Brna k zajištění Souhlasu, je oprávněno vést jednání s dotčenými vlastníky pouze Město Brno. Hutcham Real se zavazuje, že vlastníky neosloví před doručením výše uvedené výzvy Města Brna.

S ohledem na to, že projekt výstavby předpokládá nabytí pozemků a staveb uvedených v odst. 4.1. tohoto Memoranda, pak v případě, že takové nabytí nebude možné prokazatelně realizovat, Město Brno a Hutcham Real povedou společně jednání o změně projektu výstavby a s tímto související úpravě vzájemných práv a povinností obou stran při naplňování účelu tohoto Memoranda.

4.3. V případě, že Město Brno získá vlastnické právo k pozemkům a stavbám, uvedeným v odst. 4.1. tohoto Memoranda, pak je Město Brno nabídně tyto nemovité věci Hutcham Real ke koupi a současně jej zveřejní postupem dle zákona č. 128/2000 Sb. a Hutcham Real se zavazuje tyto nemovité věci od Města Brna odkoupit, pokud budou splněny podmínky obecně závazných právních předpisů a prodej Hutcham Real bude schválen

orgány Města Brna. Kupní cena těchto nemovitých věcí bude stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, tj. cenou obvyklou, která bude stanovena na základě znaleckého posudku, který zajistí Město Brno u znalce předem odsouhlaseného ze strany Hutcham Real, přičemž nehledě na závěry znaleckého posudku sjednaná kupní cena nebude nikdy nižší než kupní cena, za kterou vlastnické právo k pozemkům a stavbám, uvedeným v odst. 4.2. tohoto Memoranda, získalo Město Brno.

5. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 5.1. Toto Memorandum nezavazuje smluvní strany k uzavření jakékoliv smlouvy předvídané tímto Memorandem.
- 5.2. Toto Memorandum pouze rámcově zachycuje shrnutí dosavadních výsledků vzájemných jednání smluvních stran o předmětu tohoto Memoranda a je deklarací zájmu smluvních stran jednat i nadále v souladu s účelem Memoranda.
- 5.3. Jakákoliv ze stran Memoranda je kdykoliv během trvání tohoto Memoranda oprávněna jednání s druhou stranou ukončit bez vzniku jakýchkoliv nároků vůči druhé straně, tímto však nejsou dotčeny závazky plynoucí ze smluv již uzavřených mezi smluvními stranami ve vztahu k předmětu tohoto Memoranda.
- 5.4. Hutcham Real bere na vědomí, že:
 - a. Město Brno povede s Hutcham Real dále nezbytná jednání o předmětu tohoto Memoranda a za tímto účelem bude poskytovat Hutcham Real veškerou nezbytnou součinnost.
 - b. Město Brno a Hutcham Real si budou poskytovat navzájem informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat pro splnění účelu tohoto Memoranda.

Kontaktní osoby:

- Za Město Brno:
 - o Ing. [redacted] vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna,
tel.: [redacted] email: [redacted]
- Za Hutcham Real:
 - o Franciscus Albertus Achten
tel.: [redacted] email: [redacted]
 - o Ing. Ladislav Fřouka,
tel.: [redacted], email: [redacted]

6. UKONČENÍ MEMORANDA

- 6.1. Toto Memorandum je sjednáno na dobu určitou, a to v délce 5 (pět) let ode dne nabytí jeho účinnosti.

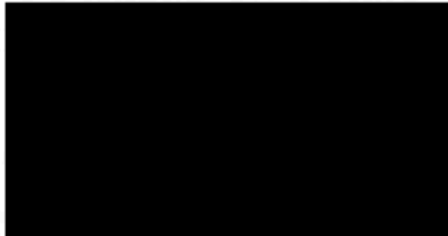
7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Toto Memorandum nahrazuje veškerá předchozí ujednání jeho stran, pokud nebyla uzavřena v písemné smluvní podobě.
- 7.2. Město Brno se zajistí uveřejnění tohoto Memoranda dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a to bez zbytečného odkladu po jeho podpisu oprávněnými zástupci Města Brna a Hutcham Real.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že toto Memorandum, vč. jeho příloh, neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství a celý jeho obsah může být bez dalšího uveřejněn jak v registru smluv, tak postupem dle zákona č. 106/1999 Sb.
- 7.4. V případě, že se kterákoliv část tohoto Memoranda ukáže jako nerealizovatelná (např. z důvodu požadavků Hutcham Real či Města Brna, kolize právních předpisů apod.), povedou Hutcham Real a Město Brno společné jednání ohledně úpravy vzájemných práv a povinností dle účelu tohoto Memoranda.
- 7.5. Jakékoli změny či doplnění tohoto Memoranda lze provést pouze písemně, formou vzestupně číslovaných dodatků schválených v Zastupitelstvu města Brna.
- 7.6. Součástí tohoto Memoranda jsou následující přílohy:
- a) Příloha č. 1: Zobrazení pozemků s uvedením současných vlastníků;
 - b) Příloha č. 2: Koordinační situace Studie Denního centra Koliště
 - c) Příloha č. 3: Vymezení Propojovacího chodníku;
 - d) Příloha č. 4: Nákres Denního centra Koliště;
 - e) Příloha č. 5: Studie předpokládaného multifunkčního objektu/objektů;
 - f) Příloha č. 6: Dotčená část návrhu územního plánu

Doložka

Toto Memorandum bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/23 dne 19. 1. 2021.

V Brně dne 28-1-2021



Hutcham Real, s.r.o.
Ing. Ladislav Fňouka,
Franciscus Albertus Achten
jednatelé

V Brně dne - 8 -02- 2021



Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

