

Smlouva
o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby
„OBYTNÁ ZÓNA SLUNEČNÁ“

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 REZIDENCE SLUNEČNÁ, s.r.o.

se sídlem Vídeňská 153/119b, Dolní Heršpice, 619 00 Brno

IČO: 281 68 283

DIČ: CZ 281 68 283

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně

pod sp. zn. C 93439

zastoupená jednatelem Ing. Jaroslavem Hanákem

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-Bosonohy, v oblasti ulic Sojkova, Horynova a Křivánky stavební záměr pod názvem OBYTNÁ ZÓNA SLUNEČNÁ (dále jen Stavební záměr).

2.2 Předmětem stavebního záměru je vybudování 9 bytových domů a 9 rodinných domů. Celkem je plánováno 170 - 200 bytových jednotek v bytových domech a 9 v rodinných domech.

V bytovém domě A1 je navržena jednotřídní mateřská škola pro 20 dětí. Předpoklad nárůstu obyvatel je 462.

2.3 Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je řešená lokalita určena převážně jako návrhová plocha bydlení všeobecného s mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy IPP = 0,8. V severní části posledního RD je funkční plocha čistého bydlení BC s indexem IPP = 0,2. Nově navrhovaná zástavba plně respektuje platný územní plán, vytváří stabilizovanou část bydlení a respektuje maximální požadovaný index podlažní plochy. Nově navržené objekty mají IPP 0,68. Navržené objekty (bytové domy a rodinné domy) jsou stavby určené k bydlení, kdy podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%. Mezi objekty je na všech místech s rezervou respektováno veřejné prostranství o šířce min. 12 m.

2.4 Dopravně bude zájmová lokalita napojena na ulici Křivánky, a to na třech místech – obousměrně přes ulici Sojkovu, jednosměrně od ulice Křivánky přes ulici Horynova

a obousměrně novou komunikací z ulice Křivánky, která bude v poslední třetině své délky tvořit jižní hranici řešeného území a v této části do ní bude zaústěna páteří obslužná komunikace obytného souboru. Parkování a odstavování vozidel je řešeno převážně v hromadných garážích pod jednotlivými bytovými domy. Celkově je v prostoru hromadných garáží umístěno 141 stání. Počet stání u rodinných domů je 9 venkovních a 9 v garážích. Při komunikacích bude umístěno 105 veřejných parkovacích míst.

2.5 V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace a zpevněné plochy, kanalizaci splaškovou pro veřejnou potřebu, kanalizaci dešťovou pro veřejnou potřebu, vodovod pro veřejnou potřebu a veřejné osvětlení. Výstavba kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu, kanalizace dešťové pro veřejnou potřebu a vodovodu pro veřejnou potřebu bude vybudována ve dvou etapách.

2.6 Pro Stavební záměr byly zpracovány tyto dokumentace pro územní řízení (dále společně také jako DÚR):

- Obytná zóna Slunečná Brno - Bosonohy (prosinec 2018), zpracovatel společnost Arch. Design, s.r.o., Sochorova 23, 616 00 Brno, IČO: 257 64 314 (dále také jako DÚR 1), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Obytná zóna Slunečná Brno - Bosonohy k. ú. Bosonohy, Brno - I. etapa (listopad 2020), zpracovatel [REDAKCE] Brno, IČO: 665 27 236 (dále také jako DÚR 2), která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- Obytná zóna Slunečná Brno - Bosonohy k. ú. Bosonohy, Brno (prosinec 2020), zpracovatel [REDAKCE], IČO: 665 27 236 (dále také jako DÚR 3), která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- Obytná zóna Slunečná - VN, NN, VO (listopad 2020), zpracovatel společnost Puttner, s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČO: 255 52 953 (dále také jako DÚR 4), která tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

Čl. 3 Účel smlouvy

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

3.2 Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 4 této smlouvy v souladu s DÚR a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury.

3.3 Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru.

Čl. 4

Veřejná dopravní a technická infrastruktura

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

IO 200 Místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání
IO 300 Vodovod
IO 400 Splašková kanalizace
IO 410 Dešťová kanalizace
IO 420 Dešťová kanalizace z komunikace
IO 620 Veřejné osvětlení

V případě ostatních stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, jak jsou uvedeny v Příloze č. 1 (DÚR 1) a v Příloze č. 3 (DÚR 3) této smlouvy, zajistí jejich vlastnictví, správu, provozování a údržbu Stavebník s příslušnými vlastníky, správci a provozovateli technické infrastruktury nebo s vlastníky jednotek bytových domů.

4.2 IO 200 Místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání

IO 200 místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání bude umístěn na pozemcích p. č. 1744/1, 1741/28, 1741/14, 1741/13, 1741/4, 1741/7, 1741/10, 1740/4, 1741/38, 1741/32, 1740/3, 1741/33, 2227/40, 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/52, 2227/39, 2227/38, 2227/89, 2227/66, 2227/67, 2227/56, 2227/68, 2227/54, 2227/133, 2227/132, 2227/28, 2227/22, 2226/3, 2198/11 a 2198/1 v k. ú. Bosonohy.

Součástí tohoto stavebního objektu je vozovka na ulici Sojkova, která bude v celé zpevněné délce prostorově upravena a bude upraven také prostor stykové křižovatky s ulicí Křivánky. Řešený úsek má délku cca 110 m a šířka asfaltové vozovky je navržena 5,5 m. Nový obytný soubor tak bude dopravně napojen na upravenou ul. Sojkovu přes dlážděnou zvýšenou stykovou křižovatku.

Dále jsou součástí tohoto stavebního objektu veškeré páteřní komunikace v novém obytném souboru vč. lemujících chodníků a venkovních parkovacích stání. Páteřní komunikace jsou navrženy s asfaltovým povrchem, šířka vozovek bude 5,5 m s výjimkou jednosměrné ulice Horynovy, která bude mít šířku 3,5 m.

Do tohoto stavebního objektu dále spadá komunikace napojující předmětnou lokalitu z jižní strany. Komunikace je napojena do ulice Křivánky. Tato komunikace o délce cca 320 m má navržen asfaltový povrch šířky 5,5 m lemovaný dlážděným chodníkem o šířce 1,5 m.

Komunikace pro motorová vozidla jsou doplněny chodníky o šířce 2 m a zpevněnými plochami pro kontejnery na komunální a tříděný odpad. Podél komunikací bude vybudováno 105 kolmých stání pro osobní vozidla.

Bližší popis IO 200 místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 1.

Umístění IO 200 místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání je zakresleno v situaci č. D.3. „Dopravní řešení“, která je součástí DÚR 1.

Pozemky se zelenými plochami podél místní komunikace budou svěřeny do správy Městské části města Brna, Brno-Bosonohy.

IO 200 místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání 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 dne 17. 12. 2020, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

4.3 IO 300 Vodovod

IO 300 vodovod bude umístěn na pozemcích p. č. 2198/1, 2226/3, 2227/40, 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/66, 2227/67, 2227/56, 2227/68, 2227/54, 1741/33, 1740/4, 1740/3, 1741/39, 1741/10, 1741/7, 2227/38, 2227/39, 2227/89 v k. ú. Bosonohy.

IO 300 vodovod bude vybudován ve dvou etapách.

V rámci I. etapy bude vybudováno prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu z potrubí z tvárné litiny DN 100 s cementovou výstelkou v délce 20,30 m (větev V1 - I. etapa), který bude napojen na stávající vodovod DN 100 na pozemku p. č. 2198/1 v k. ú. Bosonohy v ulici Křivánky.

V rámci II. etapy bude vybudováno prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu z potrubí z tvárné litiny DN 100 s cementovou výstelkou v celkové délce 581,81 m a bude tvořeno čtyřmi větvemi:

- V1 - II. etapa o délce 77,46 m - tato větev bude napojena na větev V1 - I. etapa
- V2 - II. etapa o délce 382,5 m - tato větev bude napojena na větev V1 - II. etapa
- V3 - II. etapa o délce 23,33 m - tato větev bude napojena na větev V2 - II. etapa
- V4 - II. etapa o délce 41,94 m - tato větev bude napojena na větev V2 - II. etapa
- V5 - II. etapa o délce 56,58 m - tato větev bude napojena na větev V2 - II. etapa

Bližší popis IO 300 vodovod je uveden v technické zprávě „IO 300 vodovod - I. etapa“, která je součástí DÚR 2 a v technické zprávě „IO 300 vodovod“, která je součástí DÚR 3.

Umístění IO 300 vodovod je zakresleno ve výkresu č. 02 „IO 300 vodovod - I. etapa – Situace“, který je součástí DÚR 2 a ve výkresu č. 02 „IO 300 vodovod – Situace“, který je součástí DÚR 3.

IO 300 vodovod bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.4 IO 400 Splašková kanalizace

IO 400 splašková kanalizace bude umístěn na pozemcích p. č. 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/40, 2227/52, 2227/43, 1741/33, 1740/3, 1741/32, 1741/39, 1741/10, 1741/7, 1741/4, 1741/13, 1741/14, 1741/28, 1744/1, 1744/4 v k. ú. Bosonohy.

IO 400 splašková kanalizace bude vybudován ve dvou etapách.

V rámci I. etapy bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu z obetonovaných kameninových trub DN 300 v délce 22,05 m (větev S1 - I. etapa), která bude napojena na stávající kanalizaci splaškovou DN 300 na pozemku p. č. 1744/4 v k. ú. Bosonohy v ulici Křivánky.

V rámci II. etapy bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu z obetonovaných kameninových trub DN 300 v celkové délce 496,69 m a bude tvořeno dvěma větvemi:

S1 - II. etapa o délce 300,20 m - tato větev bude napojena na stoku S1 - I. etapa

S2 - II. etapa o délce 196,49 m - tato větev bude napojena na stoku S1 - II. etapa

Bližší popis IO 400 splašková kanalizace je uveden v technické zprávě „IO 400 splašková kanalizace - I. etapa, IO 410 dešťová kanalizace - I. etapa“, která je součástí DÚR 2 a v technické zprávě „IO 400 splašková kanalizace“, která je součástí DÚR 3.

Umístění IO 400 splašková kanalizace je zakresleno ve výkresu č. 02 „IO 400 splašková kanalizace - I. etapa, IO 410 dešťová kanalizace - I. etapa – Situace“, který je součástí DÚR 2 a ve výkresu č. 02 „IO 400 splašková kanalizace – Situace“, který je součástí DÚR 3.

IO 400 splašková kanalizace bude převeden do vlastnictví Města a předán do provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.5 IO 410 Dešťová kanalizace

IO 410 dešťová kanalizace bude umístěn na pozemcích p. č. 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/40, 1741/33, 1740/3, 1741/32, 1741/39, 1741/10, 1741/7, 1741/4, 1741/13, 1741/14, 1741/28, 1744/1, 1744/4 v k. ú. Bosonohy.

IO 410 dešťová kanalizace bude vybudován ve dvou etapách.

V rámci I. etapy bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace dešťové pro veřejnou potřebu z hrdlových železobetonových trub DN 300 v délce 18,50 m (větev D1 - I. etapa), která bude napojena na stávající kanalizaci dešťovou DN 300 na pozemku p. č. 1744/1 v k. ú. Bosonohy v ulici Křivánky.

V rámci II. etapy bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace dešťové pro veřejnou potřebu z hrdlových železobetonových trub DN 300 v celkové délce 495,01 m a bude tvořeno dvěma větvemi:

D1 - II. etapa o délce 296,60 m - tato stoka bude napojena na stoku D1 - I. etapa

D2 - II. etapa o délce 198,41 m - tato stoka bude napojena na stoku D1 - II. etapa

Maximální povolené množství dešťových vod z navrhované lokality je 28 l/s. Maximální odtok bude zajištěn retenčními nádržemi umístěnými u jednotlivých rodinných a bytových domů.

Bližší popis IO 410 dešťová kanalizace je uveden v technické zprávě „IO 400 splašková kanalizace - I. etapa, IO 410 dešťová kanalizace - I. etapa“, která je součástí DÚR 2 a v technické zprávě „IO 410 dešťová kanalizace“, která je součástí DÚR 3.

Umístění IO 410 dešťová kanalizace je zakresleno ve výkresu č. 02 „IO 400 splašková kanalizace - I. etapa, IO 410 dešťová kanalizace - I. etapa – Situace“, který je součástí DÚR 2 a ve výkresu č. 02 „IO 410 dešťová kanalizace – Situace“, který je součástí DÚR 3.

IO 410 dešťová kanalizace bude převeden do vlastnictví Města a předán do správy společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

4.6 IO 420 Dešťová kanalizace z komunikace

IO 420 dešťová kanalizace z komunikace bude umístěn na pozemcích p. č. 2226/3, 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/66, 2227/67, 2227/56, 2227/68, 2227/54, 2227/40, 2227/39, 2227/38, 2227/89 v k. ú. Bosonohy.

IO 420 dešťová kanalizace z komunikace bude sloužit k odvodu dešťových vod z komunikačních ploch. Do této kanalizace bude odvodněna i ulice Horynova.

V rámci II. etapy bude vybudováno prodloužení kanalizační stoky kanalizace dešťové pro veřejnou potřebu z hrdlových železobetonových trub DN 300 v celkové délce 466,73 m a bude tvořeno pěti větvemi a jednou přípojkou:

DK 1 - II. etapa o délce 266,96 m

DK 2 - II. etapa o délce 76,31 m

DK 3 - II. etapa o délce 37,36 m

DK 4 - II. etapa o délce 11,14 m

DK 5 - II. etapa o délce 67,91 m

DKP - II. etapa o délce 7,05 m

Retenční nádrž bude napojena řízeným odtokem 0,7 l/s do přípojky dešťové kanalizace z komunikace DKP.

Bližší popis IO 420 dešťová kanalizace z komunikace je uveden v technické zprávě „IO 420 dešťová kanalizace z komunikace“, která je součástí DÚR 3.

Umístění IO 420 dešťová kanalizace z komunikace je zakresleno ve výkresu č. 02 „IO 420 dešťová kanalizace z komunikace“, který je součástí DÚR 3.

IO 420 dešťová kanalizace z komunikace bude převeden do vlastnictví Města a předán do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s.

4.7 IO 620 Veřejné osvětlení

IO 620 VO veřejné osvětlení bude umístěn na pozemcích p. č. 2198/3, 2198/1, 1745/19, 1745/39, 1744/4, 1744/1, 1741/28, 1741/14, 1741/13, 1741/4, 1741/7, 1741/10, 1741/39, 1740/3, 1740/4, 1741/33, 2227/40, 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/66, 2227/67, 2227/56, 2227/68, 2227/54, 2226/3, 2227/28, 2227/132, 2227/133 v k. ú. Bosonohy.

V rámci realizace IO 620 Veřejné osvětlení bude vybudováno veřejné osvětlení nových komunikací a chodníků. Celkem se jedná o 28 nových světelných míst. Osvětlení bude

provedeno pomocí silničních stožárů s výložníky, na kterých budou umístěna svítidla. Podzemní kabelové vedení bude realizováno kabelem CYKY-J 4x16mm².

Bližší popis IO 620 Veřejné osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR 4.

Umístění IO 620 Veřejné osvětlení je zakresleno ve výkresech č. C4.3 „Situace IO 620 - část 1“ a č. C4.4 „Situace IO 620 - část 2“, které jsou součástí DÚR 4.

IO 620 Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Čl. 5 **Mateřská škola**

5.1 Součástí Stavebního záměru je vybudování mateřské školy s kapacitou pro 20 dětí v objektu bytového domu označeného v projektové dokumentaci jako objekt A1. Mateřská škola má navrženou vlastní oplocenou zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy. Umístění mateřské školy a školní zahrady je zakresleno v koordinační situaci, která je součástí DÚR.

5.2 Stavebník vybuduje mateřskou školu včetně školní zahrady jako veřejnou mateřskou školu v souladu s příslušnými právními předpisy a normami. Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu a zajistit vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí umožňujícího její užívání nejpozději s kolaudací bytových domů vybudovaných v rámci 1. etapy výstavby.

5.3 Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu včetně školní zahrady na své náklady.

5.4 Stavebník a Město se zavazují nejpozději do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřít mezi sebou kupní smlouvu, na základě které Stavebník převede na Město vlastnické právo k jednotce - nebytovému prostoru, jehož součástí bude mateřská škola a vlastnické právo k pozemku, na němž bude umístěna školní zahrada, to vše za 1.000,- Kč vč. DPH.

5.5 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se Městu podaří do 31. 12. 2022 najít jiný vhodný pozemek v lokalitě městské části města Brna, Brno-Bosonohy, pro vybudování mateřské školy, bude výstavbu mateřské školy realizovat Město a Stavebník poskytne Městu investiční příspěvek v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“. V takovém případě se Stavebník zavazuje, na vyzvu Města, uzavřít s městem nejpozději do tří měsíců od obdržení výzvy dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat závazek Stavebníka poskytnout Městu finanční příspěvek na vybudování mateřské školy ve výši v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a Město se zaváže k realizaci mateřské školy. Bližší ujednání týkající se výše finančního příspěvku, jeho splatnosti, závazků a práv smluvních stran týkajících se výstavby mateřské školy budou upraveny v dodatku k této smlouvě. V případě uzavření takového dodatku se neuplatní ustanovení této smlouvy pojednávající o výstavbě mateřské školy ze strany Stavebníka v rámci v objektu bytového domu označeného v projektové dokumentaci jako objekt A1.

Čl. 6

Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným dopravní a technickou infrastrukturou

6.1 Veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 2226/3, 2227/26, 2227/28, 2227/38, 2227/39, 2227/40, 2227/41, 2227/42, 2227/43, 2227/54, 2227/56, 2227/66, 2227/67, 2227/68, 2227/132, 2227/133 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 2198/3, 2227/22, 2227/27, 2227/89, 2198/11, 1744/4, 1744/1, 1745/19, 1745/39 (pozemky ve vlastnictví Města), 1740/3, 1740/4, 1741/1, 1741/4, 1741/7, 1741/10, 1741/13, 1741/14, 1741/28, 1741/32, 1741/33, 1741/35, 1741/38, 1741/39, 2227/52 (pozemky ve vlastnictví fyzických osob) a 2198/1 (pozemek ve vlastnictví České republiky - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových), vše v katastrálním území Bosonohy.

Čl. 7

Financování veřejné dopravní a technické infrastruktury

7.1 Financování výstavby stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, a výstavby mateřské školy včetně školní zahrady budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

7.2 Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedených v Čl. 4 této smlouvy, které budou převedeny na Město, činí dle odborného odhadu Stavebníka 57.500.000 Kč bez DPH.

7.3 Náklady na vybudování mateřské školy včetně školní zahrady činí 11.250.000 Kč bez DPH.

Čl. 8

Zahájení a ukončení výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury

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

8.2 Stavebník se zavazuje doručit Městu územní rozhodnutí s vyznačenou doložkou nabytí právní moci, kterým bude povoleno umístění Stavebního záměru, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

8.3 Stavebník se zavazuje doručit Městu stavební povolení s vyznačenými doložkami nabytí právní moci, kterými budou povoleny jednotlivé stavební objekty Stavebního záměru, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci každého stavebního povolení zvlášť.

8.4 Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 10 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy. V případě, že Stavebník

nezahájí stavební práce na Stavebním záměru dle vydaného pravomocného stavebního povolení, pozbývá toto ustanovení platnosti.

Čl. 9

Budoucí vlastnictví a správa dopravní a technické infrastruktury

9.1 Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručit Městu žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům IO 200 Místní komunikace a chodník vč. parkovacích stání a IO 420 Dešťová kanalizace z komunikace, a to včetně částí pozemků dotčených místní komunikací, chodníky a parkovacími stáními.

Stavebník a Město se zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvu o převodu těchto stavebních objektů vč. dotčených částí pozemků nejpozději do 2 let ode dne, vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro tyto stavební objekty. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH.

Stavebník se zavazuje na své náklady zajistit zpracování oddělovacího geometrického plánu a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu stavebních objektů uvedených v odst. 9.1 této smlouvy do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

9.2 Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručí Městu žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu IO 620 Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník a Město se zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 3 měsíců ode dne obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města. Město je povinno zaslat návrh kupní smlouvy Stavebníkovi nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení příslušné žádosti o převod vlastnického práva k dotčenému objektu ze strany Stavebníka. Ustanovení tohoto odstavce platí za předpokladu, že bude řádně smluvně ošetřen právní vztah Města a společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost k pozemkům dotčeným stavebním objektem IO 620 Veřejné osvětlení, tzn., že pozemky budou buď ve vlastnictví Města nebo k nim budou uzavřeny smlouvy o zřízení služebnosti.

V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

Stavebník se zavazuje, do doby převodu stavebního objektu IO 620 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistit na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

9.3 Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, doručit Městu žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebním objektům IO 300 Vodovod, IO 400 Splašková kanalizace a IO 410 Dešťová kanalizace a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za každý stavební objekt.

Stavebník a Město se zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů od obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města. Město je povinno zaslat návrh

kupní smlouvy Stavebníkovi nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení příslušné žádosti o převod vlastnického práva k dotčenému objektu ze strany Stavebníka.

V případě, že se v době převodu stavebních objektů IO 300 Vodovod, IO 400 Splašková kanalizace a IO 410 Dešťová kanalizace do vlastnictví Města, budou tyto stavební objekty nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

9.4 Město se zavazuje převzít veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 4 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s Městskými standardy platnými ke dni vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr a příslušnou projektovou dokumentací,
- dopravní infrastruktura bude převedena do vlastnictví Města až po splnění platných podmínek pro převody novostaveb komunikací do vlastnictví Města,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované dopravní a technické infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod komunikačními plochami, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města
- převedeny pozemky, na nichž bude umístěno veřejné osvětlení do vlastnictví Města, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaravatele veřejného osvětlení.

9.5 Pokud nebude veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít pro příslušnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti k pozemkům ve vlastnictví Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“. Za tím účelem zajistí Stavebník na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

V případě vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

9.6 Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob. V případě existence zástavního práva je Stavebník povinen zajistit od úvěrující banky jako zástavního věřitele kvitanci k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

9.7 Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty dopravní a technické infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohli být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou jednotlivých stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění vyjma těch, která jsou sjednána v této smlouvě (např. za převod infrastruktury), 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.

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

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

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

10.6 Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.

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

10.8 Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 11 **Sankce**

11.1 Pokud Stavebník poruší sjednaný závazek dokončit výstavbu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 9 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 této smlouvy a v souladu s DÚR, Městskými standardy platnými ke dni vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 250.000 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. 12 této smlouvy.

11.2 Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh (žádost) na uzavření smlouvy o převodu stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury dle Čl. 9 této smlouvy, a to kteréhokoliv z nich, v termínech uvedených tamtéž, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý stavební objekt veřejné dopravní a technické infrastruktury, ke kterému nebyla řádně a včas doručena výše uvedená žádost. 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. 12 této smlouvy.

11.3 Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 9 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč v případě každého stavebního objektu jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.4 Pokud Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu a provoz veřejné dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečně stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč. Smluvní pokuta je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. 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. 12 této smlouvy.

11.5 Pokud Stavebník poruší závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jeho převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečně stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Smluvní pokuta je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy

opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.6 Pokud Stavebník poruší závazek vybudovat mateřskou školu včetně školní zahrady anebo neuzavře s Městem kupní smlouvu na převod vlastnického práva k nemovitým věcem dle Čl. 5, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

11.7 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.

Čl. 12 **Bankovní záruka**

12.1 Smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada újmy vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a v souvislosti s výstavbou mateřské školy včetně školní zahrady dle čl. 5 této smlouvy, jsou zajištěny dvěma bankovními zárukami v souhrnné výši 11.000.000 Kč.

Každá bankovní záruka bude sjednána jako neodvolatelná, bezpodmínečná, splatná na první vyžádání.

Stavebník se zavazuje předat Městu originál každé bankovní záruky vystavené bankou takto:

- A) první bankovní záruku ve výši 1.000.000 Kč do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební záměr.
- B) druhou bankovní záruku ve výši 10.000.000 Kč do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na předmět smlouvy uvedený v Čl. 5. této smlouvy (mateřská škola).

Pokud tak Stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, s jejímž předáním je v prodlení, za každý den prodlení.

Ke dni podpisu této smlouvy předal Stavebník Městu originál příslibu bankovní záruky.

12.2 Město je povinno před čerpáním předmětné bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení této Smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a uvedením konkrétních skutkových okolností, ze kterých porušení vyplývá, vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy a upozornit Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava. Město je oprávněno bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nápravu nezjedná ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od obdržení upozornění. O čerpání bankovní záruky Město bude Stavebníka písemně informovat. Město je povinno vrátit Stavebníkovi bankovní záruky, a to i každou zvlášť, ve lhůtě 30 dnů po doručení žádosti Stavebníka o jejich vrácení, kterou je Stavebník oprávněn zaslat po dokončení výstavby příslušného předmětu smlouvy uvedeného v Čl. 4 či v Čl. 5 této smlouvy a po uzavření příslušné smlouvy o jeho převodu, jak to vyplývá z této smlouvy. Rovněž v případě odstoupení Stavebníka od této smlouvy je Město povinno ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti Stavebníka o jejich vrácení, vrátit obě bankovní záruky Stavebníkovi.

Čl. 13 **Závěrečná ustanovení**

13.1 Tato smlouva je uzavřena dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

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

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

13.4 Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebyly zahájeny stavební práce na Stavebním záměru, a to i přes skutečnost, že již bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Stavebníkem bude příslušnému stavebnímu úřadu sděleno upuštění od Stavebního záměru.

13.5 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.

13.6 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.

13.7 Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše smlouvu jako poslední.

13.8 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.

13.9 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.

13.10 Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

13.11 Přílohy této smlouvy tvoří:

- Příloha č. 1: DÚR 1
- Příloha č. 2: DÚR 2
- Příloha č. 3: DÚR 3
- Příloha č. 4: DÚR 4
- Příloha č. 5: Situace ze dne 17. 12. 2020 odsouhlasená Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s.

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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/27 konaném dne 25. 5. 2021

Statutární město Brno

REZIDENCE SLUNEČNÁ, s.r.o.

V Brně dne .. 4. 6. 2021

V Brně dne .. 3. 6. 2021



Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna



Ing. Jaroslav Hanák
jednatel společnosti
REZIDENCE SLUNEČNÁ, s.r.o.