

**Smlouva o spolupráci  
při výstavbě veřejné infrastruktury  
„Bytový dům Sokolova“**

**Čl. 1  
Smluvní strany**

**1.1 Statutární město Brno**

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

IČO: 44992785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

k podpisu smlouvy byl na Z8/31. zasedání Zastupitelstva města Brna pověřen Ing. Tomáš Pivec,  
vedoucí Odboru investičního MMB

dále také jako **Město**

**1.2 BEMETT Heršpice, s.r.o.**

se sídlem Praha 5, Jeremiášova 2722/2b, PSČ 15500

IČO: 27931447

DIČ: CZ 27931447

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 127326

zastoupená jednatelem Mgr. Petrem Václavíkem

dále také jako **Stavebník**

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

**Čl. 2  
Stavební záměr**

**2.1** Záměrem Stavebníka je realizovat stavbu celoměstského zájmu, a to stavební záměr pod názvem „Bytový dům Sokolova“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba jednoho bytového domu při ulici Sokolova a ulici Dufkovo nábřeží včetně garáží a včetně výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, která bude napojena na stávající veřejnou infrastrukturu. Území se nachází v Horních Heršpicích západně od řeky Svatky, severně od ulice Sokolova a Stavební záměr je dopravně napojen na stávající sjezd z ulice Dufkovo nábřeží. Výstavba Stavebního záměru bude provedena v jedné etapě.

**2.2** Předmětem Stavebního záměru je bytový dům o 4 vchodech, vchod A, B, C a D, stavba podzemních garáží pod celým objektem, venkovního veřejného parkoviště a parkovacích stání s chodníkem v ulici Dufkovo nábřeží a venkovního soukromého parkoviště ve dvoře bytového domu, které je přístupné pouze průjezdem pod bytovým domem. Tento průjezd vede také do podzemních garáží bytového domu, bude proto chráněn před povodňovým stavem protipovodňovou zábranou. Celkem bude bytový dům obsahovat 131 bytových jednotek, 3 ubytovací jednotky a komerční jednotku v přízemí rohové části objektu. Pro bytový dům je navrženo celkem 156 parkovacích a odstavných stání, z toho 72 stání uvnitř objektu a 84 stání na venkovních plochách.

Součástí Stavebního záměru je také vybudování retenčních nádrží a přípojky jednotné kanalizace, vodovodu, plynovodu, veřejného osvětlení, vybudování trafostanice pro napojení na kabely VN a NN a vybudování kabelů VN a NN (zhotovitel E.ON Distribuce, a.s.) – podmiňující stavby pro zhotovení a kolaudaci Stavebního záměru. U ulice Sokolova je součástí Stavebního záměru stromořadí, dále pak úprava zeleně na východní straně Stavebního záměru, s návazností na zelenou plochu u řeky Svratky.

Další specifikace Stavebního záměru je uvedena v níže uvedených ustanoveních této smlouvy, včetně jejich příloh s tím, že tato specifikace se může přiměřeně v rámci následných stupňů projektové dokumentace Stavebního záměru, i s ohledem na další požadavky dotčených orgánů státní správy a dalších zainteresovaných osob, dále změnit.

**2.3** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je území, na kterém bude Stavební záměr realizován, určeno jako plocha stavební návrhová s funkcí „plocha bydlení“. Funkční typ je potom určen jako „plocha všeobecného bydlení“. Index podlažní plochy je určen hodnotami – 1,0 - 1,5 a předpokládá tak intenzivní zastavění tohoto území.

Stavební záměr respektuje funkční a prostorové regulativy dotčených ploch a je v souladu s Územním plánem města Brna.

**2.4** Pro Stavební záměr byla v listopadu 2020 zpracována, Ing. arch. Tomášem Zlámalem, Vídeňská 13, 639 00 Brno, ČKA č. 00037, IČO 18777538, dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen „DÚR“), která je přílohou č. 1 této smlouvy.

### **Čl. 3**

#### **Účel smlouvy**

**3.1** Účelem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury v Stavebním záměru, úprava práv a povinností smluvních stran pro poskytnutí investičního příspěvku a další podmínky pro vzájemnou spolupráci smluvních stran v rámci realizace Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

**3.2** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s DÚR a jeho následnými a řádně povolenými změnami a podle 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**

#### **Stavební záměr a dopravní a technická infrastruktura**

**4.1** V rámci Stavebního záměru budou podle DÚR vybudovány následující stavební objekty:

SO01 Bytový dům

SO02 Vodovodní přípojka

- SO03 Přípojka jednotné kanalizace
- SO04 Areálový rozvod kanalizace, retenční nádrže a odlučovač lehkých kapalin (OLK)
- SO05 Venkovní osvětlení v majetku stavebníka
- SO06 Parkoviště a zpevněné plochy v majetku stavebníka
- SO07 Terénní úpravy, opěrné zdi, sadové úpravy (Protipovodňové úpravy – dílčí rozšíření již provedených terénních úprav)
- SO08 Trafostanice + přípojka VN
- SO09 Distribuční rozvody NN Eon
- SO10 Mobilní protipovodňová zábrana
- SO11 Průleh
- SO12 Veřejné osvětlení, budoucí správce TSB
- SO13a Zpevněná plocha – chodník a sjezd, budoucí správce Bkom
- SO13b Pás zeleně + chodník, budoucí správce MČ Brno jih
- SO14a Parkování při ul. Dufkovo nábřeží, budoucí správce Bkom
- SO14b Silniční zeleň u parkovacích stání, budoucí správce Bkom
- SO15 Objekt pro komunální odpad
- SO16 Přípojka plynovodu
- SO17 Vedení SEK
- SO18 Stromořadí, pás zeleně, budoucí správce VZMB

Dále se v Čl.4 této smlouvy pojednává pouze o stavebních objektech veřejné dopravní a technické infrastruktury, které budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města. V případě ostatních stavebních objektů Stavebního záměru, zajistí jejich vlastnictví a budoucí správu či provozování Stavebník, popř. jeho právní nástupci s příslušnými vlastníky, správci a provozovateli předmětné technické infrastruktury.

**4.2 SO13a (Zpevněná plocha – chodník a sjezd)** bude realizován na pozemcích p.č. 707/2 a p.č. 689/4 v k.ú. Horní Heršpice, a **SO11, SO14a, SO14b (Průleh, Parkování při ul. Dufkovo nábřeží a Silniční zeleň u parkovacích stání)**, které budou realizovány na pozemcích p.č. 707/2 a 689/4 v k.ú. Horní Heršpice.

Stavba Stavebního záměru je dopravně napojena na stávající komunikaci NN855- ul. Dufkovo nábřeží vedoucí do křižovatky na ulici Sokolova. Z této komunikace NN 855 je navržen sjezd do části Stavebního záměru – 1PP SO01 Bytový dům. U výše uvedené komunikace budou realizovány části Stavebního záměru – SO14a – Parkovací stání při ulici Dufkovo nábřeží, které budou zhotoveny z distanční dlažby dle návrhu společnosti Brněnské komunikace, a.s. a budou dále odvodněny do zeleného pásu tvořícího SO 11 Průleh. Tento průleh navazuje přímo na část Stavebního záměru – SO13a Zpevněná plocha – chodník a sjezd. Tento chodník se napojuje na stávající chodník u ulice Sokolova, a vede podél celého výše uvedeného průlehu až ke sjezdu do 1PP SO01 Bytového domu. Výše uvedený chodník i sjezd budou odvodněny do výše zmíněného průlehu.

Podrobný popis SO11 Průleh, SO13a Zpevněné plochy, SO14a Parkování při ul. Dufkovo nábřeží a SO14b Silniční zeleň u parkovacího stání jsou uvedeny v technické zprávě, která je

součástí DÚR. Umístění stavebních objektů je zakresleno v koordinační situaci C3, která je součástí DÚR.

Výše uvedené stavební objekty SO13a Zpevněné plochy, SO11 Průleh, SO14a Parkování a SO14b Silniční zeleň budou převedeny do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předány do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s., dle platných podmínek pro převody nově vybudovaných komunikačních staveb cizích investorů do vlastnictví Města, a to v rozsahu odsouhlaseném Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s. na situaci dne 15. 4. 2021, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

#### **4.3 SO12 Veřejné osvětlení, které bude realizováno na pozemcích p.č. 689/4, 707/2; 2051/1 v k.ú. Horní Heršpice**

V rámci tohoto objektu bude vybudováno nové veřejné osvětlení. Podél komunikace NN855 při ulici Dufkovo nábřeží budou vybudovány 3 ks stožárů JB8 s výložníkem a pro osvětlení chodníku jsou zvolena svítidla SB5 v počtu 2ks. Výběr bude vycházet ze standardů MMB.

Napájení bude provedeno z nově vřazené rozpínací a jisticí skříně RF, která bude osazena poblíž stožáru ev.č. S-1073-035.

Podrobný popis SO12 Veřejné osvětlení je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR. Umístění SO12 Veřejné osvětlení je zakresleno v koordinační situaci C3, která je součástí DÚR.

SO12 Veřejné osvětlení předávané Městu bude převedeno do vlastnictví Města a předáno do obstarání (správy) společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

#### **4.4 SO18 Stromořadí, pás zeleně**

Na pozemku p.č. 2051/1 v k.ú. Horní Heršpice, který je ve vlastnictví Města, bude dle požadavků Města vytvořena alej – stromořadí o 6 stromech. Bližší specifikace stromů bude řešena v dalších stádiích (projekt pro stavební povolení) Stavebního záměru.

Stromořadí bude předáno do správy Veřejné zeleně města Brna p.o.

Podrobný popis SO18 Stromořadí, pás zeleně je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR. Umístění SO18 Stromořadí, pás zeleně je zakresleno v koordinační situaci C3, která je součástí DÚR.

#### **4.5 SO13b Pás zeleně a chodník z ulice Sokolova**

Pro stromořadí, viz výše, je určen pás zeleně vedle stávajícího chodníku v ulici Sokolova. Tento pás zeleně bude předán do správy MČ Brno jih. Pás zeleně bude upraven jako travnatá plocha s možností výsadby menších keřů či okrasných travin, ale při zachování možnosti údržby stromů SO18. V tomto pásu zeleně je i část chodníku, který se napojuje na ulici Sokolova a tvoří přístupovou cestu k trafostanici.

Podrobný popis SO13b Pás zeleně a chodník z ulice Sokolova je uveden v technické zprávě, která je součástí DÚR. Umístění SO13b Pás zeleně a chodník z ulice Sokolova je zakresleno v koordinační situaci C3, která je součástí DÚR.

## **Čl. 5**

### **Investiční příspěvek Stavebníka**

**5.1** Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-jih zvýšené nároky v oblasti občanské vybavenosti Města, a to konkrétně v oblasti školství, dopravy a další veřejné infrastruktury, se smluvní strany dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční investiční příspěvek na vybudování, resp. opravy infrastruktury pro školství a dopravu pro potřeby převážně obyvatel městské části města Brna, Brno-jih ve výši 5.626.160 Kč (slovy: pět milionů šest set dvacet šest tisíc sto šedesát korun českých) bez DPH (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 m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 7 032,7 m<sup>2</sup> x 800,- Kč.

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

a. Kompenzační záloha ve výši 570.000 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

b. Platba ve výši 1.000.000 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro SO01 Bytový dům, SO06 Parkoviště a zpevněné plochy v majetku stavebníka, SO14a Parkování při ul. Dufkovo nábřeží u Stavebního záměru.

c. Platba ve výši 4.056.160 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vydán kolaudační souhlas nebo nabude právní moci kolaudační rozhodnutí pro SO01 Bytový dům, SO06 Parkoviště a zpevněné plochy v majetku stavebníka, SO14a Parkování při ul. Dufkovo nábřeží.

Smluvní strany konstatují, že v dohodnuté splatnosti výše uvedených plateb dle této smlouvy, jsou zohledněny všechny náklady Stavebníka vzniklé v souvislosti s jeho participací na přípravě předchozí smluvní a jiné dokumentace spojené s koncepcí nepeněžitého investičního příspěvku ve formě samostatné realizace (bez finanční účasti Města) mateřské školy v obchodním záměru „Rezidence Svratka“ zhotovovaným IMOS development otevřený podílový fond v k.ú. Horní Heršpice, od které bylo ze strany Města upuštěno.

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 Příspěvků.

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 Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Městu ve sjednaném termínu doplatit. Pro vyloučení všech pochybností platí, že případný rozdíl mezi výší Příspěvků dle této smlouvy a konečnou výší Příspěvků podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru dle této smlouvy jde výhradně k tíži Stavebníka, čímž se má za to, že bude vypořádán způsobem dle této smlouvy.

**5.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použit finanční prostředky ve výši Příspěvků na výstavbu nové mateřské školy a dopravní infrastruktury vč. zastávek MHD, v městské části města Brna, Brno-jih.

**5.5** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy (dále jen Kompenzační záloha). 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.

**5.6** V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek dle této smlouvy, uhradí na vyzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 11 odst. 11.7 této smlouvy.

**5.7** Stavebník je povinen vystavit ve prospěch Města bankovní záruku za účelem zajištění svých závazků plynoucích z Čl. 5. odst. 5.3. této smlouvy ve výši a za podmínek dle Čl. 12. odst. 12.1. této smlouvy.

## **Čl. 6**

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

**6.1** Veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 2051/1, 689/4, 707/1 a 707/2 v k. ú. Horní Heršpice.

**6.2** Pozemky p. č. 2051/1 a 689/4 v k. ú. Horní Heršpice jsou ve vlastnictví Města. Město, jakožto vlastník výše uvedených pozemků, dává tímto Stavebníkovi souhlas s realizací Stavebního záměru na výše uvedených pozemcích Města, včetně jejich využití pro tyto účely dle příslušných právních předpisů.

**6.3** Pozemky p. č. 707/1 a 707/2, v k. ú. Horní Heršpice jsou ve vlastnictví Stavebníka.

## **Čl. 7**

### **Financování veřejné infrastruktury**

**7.1** Financování výstavby stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

**7.2** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy a budovaných v rámci Stavebního záměru.

**7.3** Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury činí dle odborného odhadu Stavebníka 4.220.000 Kč bez DPH.

Celková částka se skládá z:

- SO13a, SO13b (Zpevněné plochy a Chodník z ul. Sokolova) – cca 1.250.000 Kč
- SO11, SO14a, SO14b (Průleh, Parkování při ul. Dufkovo nábřeží a Silniční zeleň u parkovacích stání) - cca 1.720.000 Kč
- SO12 Veřejné osvětlení předávané městu – cca 750.000Kč
- SO18 Stromořadí, zeleň – 500.000Kč

## **Čl. 8**

### **Zahájení a ukončení výstavby veřejné dopravní a technické infrastruktury**

**8.1** Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 5 let od uzavření této smlouvy.

**8.2** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 6 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého stavebního objektu veřejné dopravní a technické infrastruktury, uvedené v Čl. 4. této smlouvy. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

## **Čl. 9**

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

**9.1** Stavebník se zavazuje, nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavebních objektů SO11, SO13a, SO13b, SO14a

a SO14b doručit Městu 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.

V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost podle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí výše uvedených objektů.

Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO11, SO13a, SO13b, SO14a a SO14b, vč. dotčených částí pozemků, do vlastnictví Města nejpozději do tří let po vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro tyto stavební objekty. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH.

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

Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

**9.2** Stavebník se zavazuje nejpozději do 30 pracovních dní od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt SO12 Veřejné osvětlení doručit Městu písemnou žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu SO12 Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi za výše tento stavební objekt celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH.

V případě, že Stavebník včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Stavebníkovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt SO12 Veřejné osvětlení.

Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní ode dne obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebního objektu SO12 nejpozději společně s uzavřením kupní smlouvy o převodu stavebních objektů SO11, SO13a, SO13b, SO14a a SO14b, vč. dotčených částí pozemků, do vlastnictví Města.

V případě, že se v době převodu stavebního objektu SO12 Veřejné 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 vlastníka pozemku na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti.

Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se stavebního objektu SO12 Veřejné osvětlení nachází.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu SO 12 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu tohoto objektu.

**9.3** Stavebník se zavazuje převést stavební objekt SO18 Stromořadí, zeleň do vlastnictví Města dle podmínek Veřejné zeleně města Brna, p.o.

Stavebník se zavazuje zajistit do doby předání tohoto stavebního objektu do vlastnictví Města, na své náklady jeho správu a údržbu.

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

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod jednotlivými stavebními objekty, popsány v Čl. 9. odst. 9.1 až 9.3 této smlouvy, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města.

**9.5** Pokud nebude veřejná dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 9 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 3 let u od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí 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.

**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

**9.7** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury, které bude Stavebník převádět dle této smlouvy na Město, budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto stavební objekty mohli být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou jednotlivých stavebních objektů veřejné dopravní a technické infrastruktury nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

## 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 veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy zajišťuje výlučně Stavebník.

**10.4** Město poskytne nezbytnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy, a to za podmínky, že Stavebník splní veškeré podmínky Města nebo městské části pro výstavbu Stavebního záměru. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městské 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 veřejné 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 veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 této smlouvy a v souladu s DÚR a jeho následnými a řádně povolenými změnami, Městskými standardy a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury v DÚR, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

**11.2** Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh na uzavření smlouvy o převodu veřejné dopravní a technické infrastruktury v termínech dle Čl. 9 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč v případě každé veřejné dopravní a technické infrastruktury 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.

**11.3** Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů SO13a, SO13b (Zpevněné plochy a Chodník ul. Sokolova) a SO11, SO14a, SO14b (Průleh, Parkování při ul. Dufkovo nábřeží a Silniční zeleň u parkovacích stání) nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 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 uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebního objektu SO 12 Veřejné osvětlení předávané městu, dále poruší závazek předat Městu stavební objekt SO 18 Stromoradí a zeleň, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 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.

**11.5** Pokud Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy.

**11.6** Pokud Stavebník poruší svůj závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jeho 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 zaplacená, postupuje se podle Čl. 12 této smlouvy. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je tento blíže popsán v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení, jak je toto blíže popsáno v Čl. 9. odst. 9.2 této smlouvy, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.

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

**11.8** 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.

**11.9** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

**11.10** Stavebník není povinen uhradit smluvní pokutu vedenou v této smlouvě včetně náhrady újmy v případě, že splnění povinnosti, jež zakládá povinnost k zaplacení smluvní pokuty nebo náhrady újmy dle této smlouvy, bude způsobeno okolnostmi vyšší moci. Za vyšší moc se považují překážky bránící plnění povinnosti, které vznikly nezávisle na vůli povinné strany, zejména z důvodu válečných událostí, výbuchů, požárů, nehod, poškození zařízení a instalací, epidemií, karantén, přírodních katastrof, vichřicí, povodní, kalamit, nepředpokládaných klimatických anebo technických podmínek, neumožňujících řádné použití technologie či materiálů, jež jsou pro účel použití výrobcem požadovány, výkonu suverenity, úředních opatření, rozhodnutím orgánu státní správy s výjimkou rozhodnutí vydaného z důvodu porušení

obecně závazných právních předpisů nebo této smlouvy stranou postiženou, občanských nepokojů, teroristických aktů, stávků, výluky, vzpoury, povstání, či sabotáží. Za vyšší moc se považuje též neschopnost banky provést příkaz k úhradě z účtu, na kterém je dostatek volných finančních prostředků k platbě. Jestliže z důvodu vyšší moci Stavebník není schopen včas a řádně provést výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, prodlouží se termín dokončení veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy tak, aby to bylo za všech okolností přiměřené a čestné.

## **Čl. 12** **Bankovní záruka**

**12.1** Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada újmy vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, se Stavebník zavazuje zajistit čtyřmi bankovními zárukami v souhrnné výši 6.000.000 Kč, a tyto udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby splnění závazků Stavebníka, za jejichž účelem byla konkrétní bankovní garance zřízena a v případě uplatnění náhrady újmy, která je krytá bankovní zárukou, ze strany Města, až do úplného vypořádání takové náhrady. Každá bankovní záruka bude sjednána u banky, registrované v České republice, která je držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou (dál jen banka), jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání a bezpodmínečná (dále jen bankovní záruka).

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

A) první bankovní záruku ve výši 373.840 Kč do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na předmět této smlouvy uvedený v Čl. 4 (veřejná dopravní a technická infrastruktura). Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout případné smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a pro případnou náhradu újmy vzniklé Městu v souvislosti s výstavbou veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy,

B) druhou bankovní záruku ve výši 570.000 Kč do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební záměr, a to za podmínky, že nedojde k uhrazení platby dle Čl. 5. odst. 5.3 část a. této smlouvy před uplynutím stanovené lhůty splatnosti. Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 část a. této smlouvy

C) třetí bankovní záruku ve výši 1.000.000 Kč do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí pro Stavební záměr. Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 část b. této smlouvy

D) čtvrtou bankovní záruku ve výši 4.056.160 Kč do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr. Tato bankovní záruka se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout Příspěvek Městu dle Čl. 5. odst. 5.3 část c. této smlouvy.

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.

**12.3.** Při podpisu této smlouvy předal Stavebník Městu originál příslibu všech bankovních záruk dle tohoto odstavce, který v kopii tvoří přílohu č. 3. této smlouvy.

**12.4** Město je povinno před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava či zaplacená smluvní pokuta. Město je oprávněno kteroukoliv bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezaplátí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení. O čerpání bankovní záruky bude Město Stavebníka písemně informovat.

**12.5** Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vrátit Stavebníkovi bankovní záruku, resp. každou dílčí bankovní záruku dle Čl. 12 odst. 12.2 této smlouvy, a to do 30 dní po splnění závazků Stavebníka, pro jejichž zajištění byla daná bankovní záruka zřízena. Město se dále zavazuje vrátit Stavebníkovi příslib bankovní záruky, resp. každý dílčí příslib bankovní záruky, a to v případě, že Stavebník předá Městu bankovní záruku vyhotovenou na základě daného příslibu, nebo když dojde přímo ke splnění závazků Stavebníka, pro jejichž zajištění byl daný příslib bankovní záruky zřízen.

### **Čl. 13**

#### **Závěrečná ustanovení**

**13.1** 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.

**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 ne zahájí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 9 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 9 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 nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od 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 tuto smlouvu jako druhá.

**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 a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně příloh žadateli dle tohoto zákona.

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

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Situace předávaných ploch a objektů dopravní a technické infrastruktury, které budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města, potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 15. 4. 2021

Příloha č. 3: Příslib bankovních záruk

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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/31. konaném dne 7. 9. 2021.

**Statutární město Brno**

**BEMETT Heršpice, s.r.o.**

V Brně dne .....

V Praze dne .....

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

.....  
Mgr. Petr Václavík  
jednatel společnosti  
BEMETT Heršpice, s.r.o.