

**Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku
„Bytový dům Rezidence Koniklec, Nový Lískovec“**

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 [redacted] vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

(dále také jako **Město**)

1.2. IMPERA sprint otevřený podílový fond

se sídlem Pobřežní 620/3, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO: 751 60 226

registrovaný Českou národní bankou dle § 597 písm. b) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

jehož obhospodařuje a na jehož účet jedná

AMISTA investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10626

zastoupená [redacted] v plné moci

(dále také jako **Stavebník**)

1.3. IMPERA eqs, a.s.

se sídlem Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno

IČO 262 24 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3411

zastoupená panem Ing. Jaromírem Benešem, předsedou představenstva

(dále jen **Ručitel**)

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

2. Stavební záměr

2.1. Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „Bytový dům Rezidence Koniklec, Nový Lískovec“ (dále jen Stavební záměr).

2.2. Stavební záměr řeší novostavbu bytového domu s garážemi. Objekt je navržen jako terasový bytový dům se dvěma podzemními a dvěma nadzemními podlažími zastřešený plochou střechou. Stavba je navržená jako velmi členitá, s ustupujícími terasami s balkony a s významným rozčleněním objemů a fasád. Odstraněná zeleň bude nahrazena zelenými střechami, novou výsadbou zeleně, předzahrádkami a ozeleněnými terasami. Objekt bude mít podélný tvar nepravidelného n-úhelníku, který se přizpůsobuje tvaru disponibilních pozemků. V podzemních podlažích budou umístěny kromě parkování a technického zázemí i bytové jednotky, v 1.PP budou navíc ateliery pro administrativu, v

nadzemních podlažích budou pouze byty. V objektu bude celkem 40 bytů a 3 ateliery pro administrativu. Parkování bude řešené částečně na terénu, částečně v krytých parkovacích stáních a v podzemních hromadných garážích. Celkem zde bude 55 parkovacích stání, z toho 3 pro osoby ZTP. Dopravně bude Stavební záměr napojen nově navrhovanou místní komunikací na stávající ulici Rybnická.

2.3. Stavební záměr bude umístěn na pozemku p. č. 507 v k. ú. Nový Lískovec ve vlastnictví IMPERA sprint otevřený podílový fond, obhospodařovaný AMISTA investiční společností, a.s., na pozemcích p. č. 501, 508, 510, 512, 514 vše v k. ú. Nový Lískovec ve vlastnictví Města. V době uzavření této smlouvy jedná Stavebník s Městem (Majetkovým odborem) o převodu pozemků ve vlastnictví Města potřebných pro realizaci Stavebního záměru do svého vlastnictví.

2.4. Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které respektují funkční využití a prostorové regulativy dotčené stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení - BO a dotčené stavební návrhové plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha obchodu a služeb - SO. Z hlediska prostorových regulativů je navrhovaný záměr v souladu s regulativy ÚPmB.

2.5. Pro Stavební záměr byla v 09/2021 zpracována společností Atelier Habina s.r.o., se sídlem Kopečná 987/11, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 277 43 632, dokumentace pro společné povolení DUR + DSP (dále jen DUR + DSP), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Účel smlouvy

3.1. Účelem této smlouvy je dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku v souladu s dokumentem Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, schváleném Zastupitelstvem města Brna usnesením č. Z8/025 ze dne 23. 3. 2021 (dále jen Zásady).

3.2. 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.

4. Investiční příspěvek

4.1. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 1 982 718,- Kč (slovy: jeden milión devět set osmdesát dva tisíc sedm set osmnáct korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na výdaje v oblasti dopravní a technické infrastruktury v městské části města Brna, Brno-Nový Lískovec.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DUR+DSP, tj. 2643,01 m² x 800 Kč/m² = 2 114 408 Kč a započtením vícenákladů v celkové výši 131 690,- Kč vzniklých Stavebníkovi v souvislosti s požadavky městské části Brno-Nový Lískovec na zpracování projektové dokumentace ve stupni DUR, DUR+DSP, DPS pro úpravu účelové komunikace k MŠ Vážka, napojení stávající stezky, podzemní kontejnery na tříděný odpad a napojení na stezku Čertík včetně VO.

Stavebník a Město se dohodli, že Stavebník zajistí zpracování zejména těchto projektových dokumentací:

- pro úpravu účelové komunikace k MŠ Vážka,
- napojení stávající stezky,
- na podzemní kontejnery na tříděný odpad,
- úprava stávající stezky Čertík (včetně VO),

Výše uvedené projekty budou zpracovány ve stupni potřebném k povolovacímu řízení předmětných staveb a k realizaci, tj. projektová dokumentace pro územní souhlas, nebo projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a projektová dokumentace pro stavební povolení, nebo projektová dokumentace pro společné řízení a projektové dokumentace pro provádění stavby, včetně autorského dozoru, způsobilé tvořit součást zadávací dokumentace veřejné zakázky na stavební práce v podrobnostech vyžadovaných zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek v platném znění a jeho prováděcími předpisy, zejména vyhláškou č. 169/2016 Sb. o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce, a včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

Stavebník a Město se dohodli, že po zpracování výše uvedených projektových dokumentací a uhrazení ceny zhotoviteli těchto projektových dokumentací spolu uzavřou smlouvu na základě, které Stavebník za odměnu ve výši 1.000 Kč bez DPH převede na Město vlastnické právo k projektovým dokumentacím, včetně práv a povinností spojených s jejich užitím, odpovídající postoupení licence k užití autorského díla. Stavebník postoupí práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o dílo se zhotovitelem projektových dokumentací, zejména právo uplatnění nároku z odpovědnosti zhotovitele za vady plnění a jejich bezplatné odstranění, právo uplatnit nárok z odpovědnosti zhotovitele za škody z titulu vady projektových dokumentací majících vliv na stavbu. Stavebník a Město se dohodly, že výkon autorského dozoru uhradí Stavebník.

4.2. Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS 5622173950 (č. smlouvy), a to následovně:

4.2.1. Kompenzační záloha ve výši 20 % z celkové výše Příspěvku, tj. 396 544 Kč byla složena před podpisem této smlouvy, což smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují a bude zúčtována na Příspěvek do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí nebo společného povolení vydaného na Stavební záměr (dále jen Kompenzační záloha).

4.2.2. Platbu ve výši 30 % z celkové výše Příspěvku, tj. 594 815 Kč, Stavebník uhradí do 30 dnů od podání oznámení zahájení Stavebního záměru Stavebníkem stavebnímu úřadu. Stavebník doručí Městu kopii tohoto oznámení s potvrzením o doručení stavebnímu úřadu.

4.2.3. Platbu ve výši 50 % z celkové výše Příspěvku, tj. 991 359 Kč, Stavebník uhradí do 30 dnů ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu stavebnímu úřadu. Stavebník doručí Městu kopii této žádosti s potvrzením o doručení stavebnímu úřadu.

4.3. V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro stavební povolení, resp. společné povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Městu ve sjednaném termínu doplatit.

4.4. Kompenzační zálohou dle odst. 4.2.1. se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojení 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.

4.5. Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použití finanční prostředky ve výši Příspěvku na vybudování dopravní a technické infrastruktury v městské části města Brna, Brno-Nový Lískovec.

5. Další práva a povinnosti smluvních stran

5.1. 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.

5.2. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předloží Městu pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení do 30 dní ode dne nabytí právní moci. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno, a to prostřednictvím poštovní přepravy nebo datové schránky.

5.3. V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a pro tuto změnu bude vydáno kladné rozhodnutí stavebním úřadem, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě.

5.4. 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 něj z územního rozhodnutí, stavebního povolení, resp. společného 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.

6. Zajištění závazků stavebníka

6.1. Povinnost platby dle odst. 4.2.1. se Stavebník zavazuje zajistit Kompenzační zálohou za podmínek stanovených v odst. 4.2.1. a 4.4. této smlouvy.

6.2. Povinnost platby dle odst. 4.2.2. a 4.2.3. se Stavebník zavazuje zajistit zástavou až do výše 1 586 174 Kč id. 1/26 následujících pozemků ve vlastnictví Ručitele, a to

- p. č. 369 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 961 m²
- p. č. 370/1 – zahrada o výměře 191 m²
- p. č. 370/2 – zahrada o výměře 49 m²
- p. č. 374/2 – zahrada o výměře 881 m²,
- vše k. ú. Pisárky, obec Brno.

Stavebník a Ručitel se zavazují zástavy udržovat po celou dobu trvání této smlouvy, resp. do doby trvání závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

6.3. Stavebník jako obligační dlužník a Ručitel jako zástavce se zavazují při podpisu této smlouvy sjednat s Městem zástavní smlouvu k těmto pozemkům a zřídit k pozemkům zákaz zcizení a zatížení jako práva věcného pod dobu trvání zástavního práva k id. částem pozemků s výjimkou dalšího zatížení Pozemků zástavním právem ve prospěch Města. Tato zástava se zřizuje za účelem zajištění závazku Stavebníka poskytnout příspěvek Městu dle Čl. 4, odst. 4.2.2 a 4.2.3 této smlouvy. Stavebník se zavazuje doložit Městu výpisem z listu vlastnictví k Pozemkům vklad zástavního práva, zákaz zcizení a zatížení do příslušného katastru nemovitostí nejpozději do 10 dnů po zápisu vkladu.

6.4. Město je povinno před realizací zástavy 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, a upozornit Stavebníka na realizaci zástavy, pokud nebude zjednána náprava ani v dodatečně stanovené lhůtě ne kratší než do 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města Stavebníkovi. O realizaci zástavy bude Město Stavebníka písemně informovat.

6.5. Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vydat Stavebníkovi kvitanci o splnění závazků z této smlouvy na základě výzvy Stavebníka po splnění předmětných závazků, a to do 30 dnů od doručení této výzvy, nebo prohlášení o vzdání se zástavního práva včetně zákazu zcizení a zatížení při postupu dle odst. 7.3. této smlouvy.

7. Závěrečná ustanovení

7.1. 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.

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

7.3. Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení, resp. společné povolení, a bylo-li již vydáno stavební povolení, resp. společné povolení, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.

7.4. 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.

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 Z8/40. konaném dne 6. 9. 2022.

Statutární město Brno

IMPERA sprint otevřený podílový fond

V Brně dne

V Brně dne

.....
[redacted]
vedoucí Odboru investičního

.....
[redacted]
v plné moci společnosti AMISTA
investiční společnost, a.s.

IMPERA eqs, a.s.

V Brně dne

.....
Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva společnosti
Ručitel