

Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „Nová Zbrojovka – objekt A“

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, MBA,
vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna
(dále také jako **Město**)

1.2. NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 275 78 925

DIČ: CZ27578925

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 116940
zastoupená [REDAKCE] na základě plné moci
(dále také jako **Stavebník**)

(Smluvní strany 1.1. a 1.2. dále společně jako **Smluvní strany** nebo jednotlivě **Smluvní strana**).

2. Stavební záměr

2.1. Stavebník je vlastníkem transformační plochy areálu bývalé Zbrojovky Brno, nacházející se na území městské části Brno – Židenice, v lokalitě vymezené ulicemi Lazaretní, železničním tělesem, ulicemi Markéty Kuncové a řekou Svitavou a tvořené pozemky evidovanými na LV č. 647 pro k. ú. Zábrdovice, dále pozemkem p. č. 5884/19, evidovaným na LV č. 14563 pro k. ú. Židenice a pozemkem p. č. 1519/1, evidovaným na LV č. 3413 pro k. ú. Maloměřice, to vše obec Brno (dále jen „**Areál Zbrojovky**“). Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „Nová Zbrojovka - objekt A“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu A s prostory pro bydlení, ubytování a ateliéry společnými suterénními prostory s podzemním parkováním.

Blok A je tvořen hmotou solitérního objektu posazenou na společné podzemní garáži, která tvoří vyvýšený sokl objektu. Objekt má vnitřní atrium. Jihovýchodní a severozápadní nároží objektu je akcentováno dvěma nadzemními podlažními, které převyšují základní čtyřpodlažní hmotu objektu. Ve dvou podzemních podlažích se nachází dále sklepní kóje a technologie budov.

V šesti nadzemních podlažích je polyfunkční blok A tvořen 67 bytovými či ubytovacími jednotkami, případně ateliéry a 1 obchodní jednotkou.

Parkování je navrženo v podzemních garážích s 65 stáními (z toho 7 pro osoby ZTP) a 2 stáními na venkovních prostorech.

Dopravní napojení a napojení na novou technickou infrastrukturu je řešeno na plánovanou místní komunikaci „Nová Zbrojovka – Infrastruktura K1-Komunikace (úsek Lazaretní - Na Berance)“, která navazuje na ulici Lazaretní.

Vzhledem k poloze v blízkosti centra města a bezproblémovému dopravnímu napojení pro automobilovou, hromadnou i pěší dopravu je daná lokalita vhodná pro stavbu uvažovaného komplexu obsahujícího administrativní a obchodní plochy.

Dle obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna, se jedná o stavbu v celoměstském zájmu.

Realizace Stavebního záměru nesmí vyvolávat nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

2.2. Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 1118/2, 1119/1, 1121/4, 1121/12, to vše v k. ú. Zábrdovice, ve vlastnictví Stavebníka, a dále na části pozemků p. č. 1137/1, 1137/4, to vše v k. ú. Zábrdovice, ve vlastnictví Města. Převod částí pozemků p. č. 1137/1, 1137/4, v k. ú. Zábrdovice do vlastnictví Stavebníka bude řešen samostatnou smlouvou.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen **ÚPmB**) je Stavební záměr navržen na jedné funkční ploše dle ÚPmB. Podle platného územního plánu města Brna z roku 1994 ve znění jeho změn a aktualizací se pozemky, na nichž má být Stavební záměr realizován, nacházejí ve stavební návrhové ploše BO 2,5.

BO – PLOCHA VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ – slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Ve funkční ploše BO 2,5 je navržen polyfunkční dům A. Dále jsou v této funkční ploše navrženy plochy zeleně s výsadbou dřevin v atriu nad podzemními garážemi. Navržené funkční využití funkční plochy BO polyfunkčním domem je v souladu s platným ÚPmB. Polyfunkční dům A tvoří přibližně 3,5 % celkové plochy BO, kde v navazujících plochách budou umístěny především bytové domy.

2.4. V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura, pouze přípojky k nově budovanému objektu.

2.5. Pro Stavební záměr byla v 04/2023 zpracována dokumentace pro společné územní a stavební řízení společností K4 a.s., se sídlem Kociánka 8/10, Sadová, 612 00 Brno, IČO 607 34 396 (dále jen **DÚSP**), 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, schváleným 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 investiční příspěvek ve výši 3 753 680 Kč (slovy: tři miliony sedm set padesát tři tisíc šest set osmdesát korun českých) (dále jen **Příspěvek**), který bude Městem použit na přípravu a realizaci mateřské školky Nová Zbrojovka – Jižní zóna v sousedství objektu A.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu s čl. II. odst. 3. Zásad, a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚSP, tj. 4692,1 m² x 800 Kč/m².

4.2. Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS 5624170537 (č. smlouvy), a to následovně:

4.2.1. Kompenzační záloha ve výši 20 % z celkové výše Příspěvku, tj. 750 736 Kč do 90 dní ode dne podpisu této smlouvy.

4.2.2. Doplatek Příspěvku ve výši 3 002 944 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci společné povolení pro Stavební záměr, avšak nejdříve k pozdějšímu z následujících dnů: (i) sedmý den po prokazatelném sdělení hodnoty Pozemku pro MŠ Stavebníkovi Městem podle čl. 4.7. této smlouvy; nebo (ii) sedmý den po dni právní moci vkladu vlastnického práva Pozemku pro MŠ ve prospěch Města podle příslušné převodní smlouvy v souladu s čl. 8. této smlouvy. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Doplatku Příspěvku se započtením hodnoty Pozemku dle tohoto odstavce.

4.3. V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy odlišná než dle dokumentace pro územní a stavební povolení, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku.

4.4. 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 Příspěvku na výstavbu veřejné infrastruktury dle odst. 4.1. této smlouvy.

4.5. Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací staveb dle odst. 4.1. této smlouvy. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy s příslušenstvím, 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 na účely dle odst. 4.1. této smlouvy, bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

4.6. V případě, že Stavebník nezaplatí ani na písemnou výzvu Městu řádně a včas Příspěvek dle odst. 4.2.1. a 4.2.2., uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 7.1. této smlouvy.

4.7. S odkazem na ustanovení Článků XV. a XVIII. Smlouvy o spolupráci č. 5622171767 uzavřené dne 21. 4. 2021 mezi Statutárním městem Brnem, NOVOU ZBROJOVKOU, s.r.o. a IMOS

development otevřeným podílovým fondem (dále jen Rámcová smlouva), se Smluvní strany dohodly, že je Stavebník oprávněn uhradit část Příspěvků nepeněžní formou spočívající v hodnotě Pozemku pro MŠ, který Stavebník, dle ustanovení Čl. 8 této smlouvy, převede do vlastnictví Města za účelem výstavby mateřské školy.

Hodnota Pozemku pro MŠ bude vypočtena jako rozdíl mezi cenou, za kterou bude Pozemek převeden do vlastnictví Města a cenou obvyklou určenou k okamžiku jeho nabytí Městem. Znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé Pozemku pro MŠ zajistí na své náklady Město. V případě, že částka odpovídající hodnotě Pozemku pro MŠ bude vyšší než částka Příspěvků, je Stavebník oprávněn započíst zbývající částku odpovídající rozdílu mezi hodnotou Pozemku a Příspěvkem vůči jakémukoliv investičnímu příspěvku, na který Městu v budoucnu vznikne nárok v souvislosti s činnostmi Stavebníka nebo s ním spojených osob.

5. Součinnost Města

5.1. Město poskytne Stavebníkovi nezbytnou možnou součinnost, potřebná stanoviska, vyjádření a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona pro povolení, provedení a dokončení Stavebního záměru. Součinnost, stanoviska, vyjádření a souhlasy dle předchozí věty poskytne Město vždy na základě předchozí výzvy Stavebníka k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu.

5.2. Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy Město poskytne pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Město není v rámci poskytování součinnosti dle této smlouvy oprávněno zasahovat do rozhodování orgánů úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této smlouvy tak není jakýkoli závazek Města, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Stavebník žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

6. Další práva a povinnosti Smluvních stran

6.1. Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro 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.

6.2. Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předloží Městu pravomocné společné 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.

6.3. 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, kterým bude upravena výše Příspěvků dle skutečného rozsahu výstavby.

6.4. 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 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.

7. Sankce

7.1. Pokud Stavebník poruší závazek sjednaný v odst. 4.1. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.

8. Pozemek pro MŠ

8.1. V souladu s ustanovením Článku XV. Rámcové smlouvy se smluvní strany dohodly, že mezi sebou uzavřou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést své vlastnické práv k pozemku p. č. 1117, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 381 m², zapsanému na listu vlastnictví č. 647 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen Pozemek pro MŠ), na Město.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že Pozemek pro MŠ bude převeden do vlastnictví Města za cenu 1.000 Kč vč. DPH.

8.3. Stavebník se zavazuje uzavřít kupní smlouvu dle odst. 8.1 a 8.2 této smlouvy bezodkladně, nejpozději však do 30 dní ode dne doručení výzvy Města k jejímu uzavření.

8.4. Stavebník se zavazuje zajistit, aby převáděný Pozemek pro MŠ nebyl v době převodu do vlastnictví Města zatížen zástavním právem, služebností, předkupním právem, exekucí či jinými právy třetích osob a dále aby nebyl zatížen jakoukoliv ekologickou zátěží.

9. Závěrečná ustanovení

9.1. 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. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem Zásad a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízeny těmto Zásadám.

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

9.3. Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nezačal realizaci Stavebního záměru. Bylo-li již vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení a Stavebník se rozhodne upustit od realizace Stavebního záměru, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru a kopii tohoto sdělení stavebnímu úřadu s potvrzením o předání předá Stavebník Městu.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té Smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední Smluvní strana.

9.7. 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 nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

9.8. 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.

9.9. 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 přílohy žadateli dle tohoto zákona. V takovém případě je však Město povinno anonymizovat osobní údaje ve smlouvě nebo jejích přílohách uvedené.

9.10. Vznikne-li po uzavření této smlouvy Stavebníkovi a/nebo jinému subjektu ze skupiny CPIPG v souvislosti se Stavebním záměrem povinnost úhrady v budoucnu případně zavedeného místního poplatku za výstavbu nebo jiného obdobného peněžitého plnění ve prospěch Města za účelem finanční spoluúčasti Stavebníka a/nebo jiného subjektu ze skupiny CPIPG na rozvoji Města, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude započtena či jinak ekvivalentně v plné výši zohledněna výše Příspěvků vůči místnímu poplatku za výstavbu nebo jinému obdobnému peněžitému plnění ve prospěch Města tak, aby bylo zamezeno případnému dvojímu plnění Stavebníka a/nebo jiného subjektu ze skupiny CPIPG na rozvoj Města v souvislosti se Stavebním záměrem.

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

9.12. Přílohu smlouvy tvoří:
Příloha č. 1 DUSP

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

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z9/14. konaném dne 30. 1. 2024.

Statutární město Brno

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

V Brně dne

V Brně dne

.....
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního