

**Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury
„Dostavba proluky a městský park při ulici Leitnerova v Brně“**

**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

k podpisu smlouvy pověřen Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního

Magistrátu města Brna

dále také jako **Město**

1.2 IMOS development otevřený podílový fond

se sídlem Sokolovská 700/113a., 186 00 Praha 8

IČO: 751 60 013

DIČ: CZ684019680

Korespondenční adresa: Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

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

DIČ: CZ27437558

se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

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

B 10626

zastoupený na základě plné moci [REDAKCE]

(dále také jako **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-střed stavební záměr pod názvem „Dostavba proluky a městský park při ulici Leitnerova v Brně“ (dále jen Stavební záměr). Stavební záměr řeší novostavbu komplexu bytových domů s komerčními jednotkami a garážemi, včetně parkových úprav a technické a dopravní infrastruktury. Komplex je umístován podél dosud nezastavěné, téměř celé severozápadní strany ulice Leitnerovy, kde dotváří novou chybějící uliční frontu. Stavební záměr je členěn do 3 etap.

Součástí I. a II. etapy je pět bytových domů přiléhajících k ulici Leitnerově s dvorní částí. III. etapu v severní části ulice Leitnerovy tvoří dočasná nízkopodlažní zástavba komerčních

jednotek s garážemi.

I. a II. etapa, uliční a dvorní část, je propojena 2 podzemními parkovacími podlažími. Při ulici Leitnerově má zástavba navrženo 7 NP, z toho 7. NP ustupující, dvorní část má navrženo 6 NP, z toho 6. NP ustupující .

III. etapa je navržena jako dočasně jednopodlažní s jedním podzemním podlažím s vjezdem do podzemních garáží. Součástí záměru je dopravní propojení mezi ulicemi Leitnerovou a slepou Hybešovou průjezdem navrhovanou uliční frontou při ulici Leitnerově. V 1. NP směrem do ulice Leitnerovy je navrženo po celé délce ulice deset obchodních jednotek různých velikostí a dále kavárna v přízemí dvorní části objektu směrem k parku. Ve 2. NP je společná pobytová terasa na intenzivní zelené střeše objektu garáží.

V rámci Stavebního záměru bude vybudováno celkem 152 bytových jednotek a 56 ubytovacích jednotek.

Dopravní napojení garáží (vjezd i výjezd) je řešeno dvěma vjezdy a jedním výjezdem. V uliční části je parkování ve dvou úrovních – v přízemí a prvním podzemním podlaží. Ve dvorní části potom ve třech úrovních – zvýšeném přízemí, prvním a druhém podzemním. V rámci Stavebního záměru bude uvnitř objektu vybudováno celkem 286 parkovacích míst.

Součástí projektu je park v severozápadní části řešeného území charakteristický chráněným platanem, rekonstruovanými prvky kamenné kašny a dalšími stávajícími solitárními dřevinami. Park je navržen jako přírodní s novou mlatovou cestou elipsoidního tvaru.

- 2.2. Z hlediska Územního plánu města Brna je navrhovaný záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové funkční plochy pro bydlení s podrobnějším účelem využití plocha všeobecného bydlení BO s hodnotou IPP = 2,5, stavební stabilizované funkční plochy pro dopravu a do nestavební návrhové funkční plochy ostatní městské zeleně ZO. Stavební záměr respektuje funkční regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.
- 2.3. V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o komunikace, chodníky, veřejné osvětlení a sadové úpravy.
- 2.4. Pro Stavební záměr byla zpracována společností kanceláří ATELIER RAW s.r.o., IČO: 282 99 442, v listopad/2023 dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3

Účel a předmět smlouvy

- 3.1 Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru. Předmětem této smlouvy je dále dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury Městem 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 infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, územním rozhodnutím, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné 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 a poskytnutí investičního příspěvku.

Čl. 4 **Veřejná infrastruktura**

- 4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující veřejná infrastruktura, jež bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města (vyjma SO 09.1, SO 09.3 a SO 09.5), které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, provozování a údržbu:

- SO 08 Zpevněné plochy a dopravní napojení dočasné
 - SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova
 - SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova
 - SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova

- SO 09 Zpevněné plochy a dopravní napojení trvalé
 - SO 09.1 Průjezd
 - SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku
 - SO 09.3 Část chodníku pod balkonem, arkýřem
 - SO 09.4 Dopravní napojení garáží
 - SO 09.5 Dopravní napojení pro zakladače
 - SO 09.6 Zpevněné plochy přístupu do parku a parku
 - SO 09.7 Zpevněné plochy a zeleň – investor
 - SO 09.8 Dopravní napojení na slepou ul. Hybešovu
 - SO 09.9 Obnova povrchu
 - SO 09.10 Pochůzí plochy v parku

- SO 10 Vegetační úpravy
- SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení

4.2 SO 08 Zpevněné plochy a dopravní napojení dočasné

V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány následující dílčí objekty:

Stavební objekt SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova bude realizován na pozemcích p. č. 1544/1, 1545/1 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova bude realizován na pozemcích p. č. 1544/1, 1548/3, 1548/1, 1547/9 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova bude realizován na pozemcích p. č. 1547/9, 1548/1, 1548/2, 1547/3, 1546, 1545/1 v k. ú. Staré Brno.

Vzhledem k plánované rekonstrukci ulice Leitnerova, která je předmětem jiného projektu, jehož zadavatelem je společnost Brněnské komunikace, a.s., budou výše uvedené stavební objekty vybudovány jako dočasné stavby a budou napojeny na stávající stav komunikace v ulici Leitnerova.

Na chodník šířky 2,25 m vybudovaný v rámci stavebního objektu SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova podél nového objektu budou po rekonstrukci komunikace v ulici Leitnerova navazovat parkovací stání včetně ostrůvků pro nové veřejné osvětlení.

Podrobný popis stavebních objektů SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova, SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova a SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova je uveden v technické zprávě dopravního řešení a v souhrnné technické zprávě, které jsou součástí DÚR.

Umístění stavebních objektů SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova, SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova a SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova je zakresleno v situaci č. D.5.3 „SITUACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ“, která je součástí DÚR.

Dočasné stavební objekty SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova, SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova a SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova budou převedeny 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 ze dne 2. 11. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Současně s výstavbou Stavebního záměru bude probíhat kompletní rekonstrukce ulice Leitnerova, jejímž stavebníkem bude společnost Brněnské komunikace a.s. (dále jen Rekonstrukce). Komunikace a zpevněné plochy vybudované v rámci Rekonstrukce budou včetně pozemků 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 ze dne 2. 11. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4.3 SO 09 Zpevněné plochy a dopravní napojení trvalé

V rámci tohoto stavebního objektu budou vybudovány následující dílčí objekty:

Stavební objekt SO 09.1 Průjezd bude realizován na pozemcích p. č. 1548/1, 1547/9 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku bude realizován na pozemcích p. č. 1547/9, 1554/1, 1556/1, 1560/1, 1555 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.3 Část chodníku pod balkonem, arkýřem bude realizován na pozemku p. č. 1556/1 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.4 Dopravní napojení garáží bude realizován na pozemcích p. č. 1554/, 1547/9 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.5 Dopravní napojení pro zakladače bude realizován na pozemku p. č. 1547/9 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.6 Zpevněné plochy přístupu do parku bude realizován na pozemcích p. č. 1556/1, 1560/1, 1557/1, 1557/2, 1554/1, 1558 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.7 Zpevněné plochy a zeleň – investor bude realizován na pozemcích p. č. 1556/1, 1558, 1545/1 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.8 Dopravní napojení na slepou ul. Hybešovu bude realizován na pozemcích p. č. 1556/1, 1560/1, 1563/2 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.9 Obnova povrchu bude realizován na pozemcích p. č. 1544/1, 1548/1, 1563/5, 1563/9, 1563/27 v k. ú. Staré Brno.

Stavební objekt SO 09.10 Pochůzí plochy v parku bude realizován na pozemcích p. č. 1556/1, 1557/1, 1557/2 v k. ú. Staré Brno.

V rámci stavebního objektu SO 09.1 Průjezd bude vybudován průjezd, který bude sloužit pro obsluhu vnitrobloku a bude na něj navazovat účelová komunikace vybudovaná v rámci objektu SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku.

V rámci stavebního objektu SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku bude vybudován chodník proměnlivé šířky (2,00 – 2,20 m) a účelová komunikace šířky 3,5 m, na kterou bude napojeno slepé rameno obsluhující zakladače (SO 09.5 Dopravní napojení pro zakladače) a rovněž druhé napojení hromadných garáží (SO 09.4 Dopravní napojení garáží). Účelová komunikace bude navazovat na stavební objekt SO 09.8 Dopravní napojení na slepou ul. Hybešovu, kterým dojde k propojení nově vzniklé účelové komunikace se slepým ramenem ulice Hybešova.

Podrobný popis dílčích stavebních objektů, které budou vybudovány v rámci stavebního objektu SO 09 Zpevněné plochy a dopravní napojení trvalé je uveden v technické zprávě dopravního řešení a v souhrnné technické zprávě, které jsou součástí DÚR.

Umístění stavebních objektů, které budou vybudovány v rámci stavebního objektu SO 09 Zpevněné plochy a dopravní napojení trvalé je zakresleno v situaci č. D.5.3 „SITUACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ“, která je součástí DÚR.

Stavební objekt SO 09.9 Obnova povrchu bude včetně pozemků 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 ze dne 2. 11. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Stavební objekty SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku, SO 09.6 Zpevněné plochy přístupu do parku, SO 09.8 Dopravní napojení na slepou ul. Hybešovu a SO 09.10 Pochůzí plochy v parku budou včetně pozemků převedeny do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru dopravy Magistrátu města Brna a předány do správy Městské části Brno–střed.

Stavební objekt SO 09.1 Průjezd zůstane ve vlastnictví Stavebníka. Na komunikaci v průjezdu bude zřízeno věčné břemeno veřejného statku. Správu a údržbu průjezdu bude zajišťovat Městská část Brno–střed.

Stavební objekty SO 09.3 Část chodníku pod balkonem, arkýřem, SO 09.4 Dopravní napojení garáží, SO 09.5 Dopravní napojení pro zakladače, SO 09.7 Zpevněné plochy a zeleň – investor a zůstanou ve vlastnictví stavebníka.

4.4 SO 10 Vegetační úpravy

Stavební objekt SO 10 Vegetační úpravy bude realizován na pozemcích p. č. 1560/1, 1556/1, 1554/1, 1555, 1547/9, 1557/1, 1557/2, 1558, 1545/1 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu dojde k realizaci zelených ploch veřejného parku (dále jen Park) a ostatních zelených ploch, které budou sloužit jako veřejné prostranství.

Podrobný popis SO 10 Vegetační úpravy je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 10 Vegetační úpravy je zakresleno v situaci „Situace – Vegetační úpravy“, která je součástí DÚR.

Příslušné části pozemků, jejichž součástí budou veřejné zelené plochy, budou převedeny do vlastnictví Města a předány do správy Městské části Brno–střed. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek.

4.5 SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení

Stavební objekt SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení bude realizován na pozemcích p. č. 1563/25, 1563/5, 1560/1, 1556/1, 1557/1, 1557/2, 1554/1, 1547/9, 1548/1, 1548/3, 1544/1 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto objektu bude vybudováno celkem 23 nových světelných míst. Bude vybudováno 17 ks nových parkových svítidel, která budou osazena na nové ocelové stožáry SB5 a 6 ks nových nástěnných svítidel v průjezdu.

Po celé délce budou položeny kabely typu CYKY-J 4x16 mm². Napojení bude provedeno v ulici Leitnerova v místě stávající skříně R-0576-010, která bude vyměněna za novou skříně RF 6:4/2.

Dojde také k propojení systémů VO ulice Leitnerova a ulice „slepá“ Hybešova, a to v místě stávajícího svítidla č. S-0331-051, kde bude osazena nová skříně RF 4:3.

Podrobný popis SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení je uveden v technické zprávě č. SO13.1 „SO13 Rozšíření veřejného osvětlení“, která je součástí DÚR.

Umístění SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení je zakresleno v situaci č. SO13.2 „Situace – Rozvody V.O.“, která je součástí DÚR.

Nové veřejné osvětlení vybudované v rámci stavebního objektu SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení bude převedeno do vlastnictví Města a předáno do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Čl. 5 Investiční příspěvek

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu investiční příspěvek ve výši 13.234.400 Kč (slovy: třináct milionů dvě stě třicet čtyři tisíc čtyři sta korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti vybavenosti na území městské části Brno-střed (zřízení dětské skupiny pro nové obyvatele v lokalitě Stavebního záměru).
- 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 m²) podle DÚR, tj. 16.543 m² x 800 Kč.

| Etapa | ČPP (m ²) | Fin. přís. (Kč/m ²) | Fin. příspěvek celkem (Kč) |
|----------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| I. + II. | 11.479 | 800 | 9.183.200 |
| III. | 5.064 | 800 | 4.051.200 |
| | 16.543 | | 13.234.400 |

- 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 zálohu ve výši 10% z celkové výše Příspěvku, tj. 1.323.440 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

b. Platbu ve výši 7.859.760 Kč (dále jen Doplatek Příspěvku 1) do 30 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro I.+II. etapu Stavebního záměru, avšak nejdříve k pozdějšímu z následujících dnů: (i) sedmý den po prokazatelném sdělení hodnoty Pozemků pod Parkem Stavebníkovi Městem podle Čl. 5 odst. 5.8 této smlouvy; nebo (ii) sedmý den po dni právní moci vkladu vlastnického práva Pozemků pod Parkem ve prospěch Města podle příslušné převodní smlouvy v souladu s Čl. 6. této smlouvy.

Stavebník je povinen doručit městu podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro I.+II. etapu Stavebního záměru s vyznačením potvrzení o doručení příslušnému stavebnímu úřadu.

c. Platbu ve výši 4.051.200 Kč (dále jen Doplatek Příspěvku 2) do 30 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro III. etapu Stavebního záměru, avšak nejdříve k pozdějšímu z následujících dnů: (i) sedmý den po prokazatelném sdělení hodnoty Pozemků pod Parkem Stavebníkovi Městem podle Čl. 5 odst. 5.8 této smlouvy; nebo (ii) sedmý den po dni právní moci vkladu vlastnického práva Pozemků pod Parkem ve prospěch Města podle příslušné převodní smlouvy v souladu s Čl. 6. této smlouvy.

Stavebník je povinen doručit městu podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro III. etapu Stavebního záměru s vyznačením potvrzení o doručení příslušnému stavebnímu úřadu.

Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Doplatku Příspěvků 1 a Doplatku Příspěvků 2 se započtením hodnoty Pozemků pod Parkem dle tohoto odstavce.

- 5.4** V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro územní rozhodnutí, 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. V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy nižší než dle dokumentace pro územní rozhodnutí, zavazuje se Město uzavřít se stavebníkem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Stavebníkovi ve sjednaném termínu vrátit.
- 5.5** 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 veřejné infrastruktury dle odst. 5.1. této smlouvy.
- 5.6** 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. 5.1. 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. 5.1. této smlouvy, bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.
- 5.7** V případě, že Stavebník nezaplatí ani na písemnou výzvu Městu řádně a včas Příspěvek dle odst. 5.3, uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 12.4 této smlouvy.
- 5.8** Smluvní strany se dohodly, že je Stavebník oprávněn uhradit část Příspěvků nepeněžní formou spočívající v hodnotě Pozemků pod Parkem, které Stavebník, dle ustanovení Čl. 6 této smlouvy, převede do vlastnictví Města.

Hodnota Pozemků pod parkem bude vypočtena jako rozdíl mezi cenou obvyklou určenou k okamžiku jejich nabytí Městem a cenou, za kterou budou Pozemky pod Parkem převedeny do vlastnictví Města. Znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé Pozemků pod Parkem zajistí na své náklady Město.

Čl. 6 Pozemky pod Parkem

- 6.1** Smluvní strany dohodly, že mezi sebou uzavřou kupní smlouvu, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město své vlastnické právo k pozemkům dle budoucího geometrického plánu v k. ú. Staré Brno a jejich částem, jež jsou v situaci ze dne 2. 11. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, vymezeny jako „Park přebírá do majetku SMB, správa UMČ Brno – střed“. Veškeré pozemky a jejich části jsou zapsány na listu vlastnictví č. 6552 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno–město (dále jen Pozemky pod parkem).
- 6.2** Stavebník se zavazuje zajistit zpracování geometrického plánu pro oddělení části pozemků, které budou předmětem převodu v rámci Parku do vlastnictví Města a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.
- 6.3** Smluvní strany se dohodly, že Pozemky pod Parkem budou převedeny do vlastnictví Města za cenu 1.000 Kč vč. DPH.
- 6.4** Stavebník se zavazuje uzavřít kupní smlouvu dle odst. 6.1 a 6.2 této smlouvy bezodkladně, nejpozději však do 30 dní ode dne doručení výzvy Města k jejímu uzavření.
- 6.5** Stavebník se zavazuje zajistit, aby převáděné Pozemky pod Parkem nebyly v době převodu do vlastnictví Města zatíženy zástavním právem, služebností, předkupním právem, exekucí či jinými právy třetích osob a dále aby nebyly zatíženy jakoukoliv ekologickou zátěží.

Čl. 7 Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou

- 7.1** Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 1544/1, 1548/3, 1563/5, 1563/25, 1563/27 (pozemky ve vlastnictví Města), p. č. 1545/1, 1548/1, 1547/9 1548/2, 1547/3, 1546, 1554/1, 1556/1, 1560/1, 1555, 1557/1, 1557/2, 1558 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 1563/9 (pozemek ve vlastnictví společnosti KOMFORT, a.s.) a p. č. 1563/2 (pozemek ve spoluvlastnictví společenství vlastníků jednotek) vše v k. ú. Staré Brno.

Čl. 8 Financování veřejné infrastruktury

- 8.1** Financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.
- 8.2** Město se nebude podílet na financování výstavby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru.

Čl. 9

Zahájení a ukončení výstavby infrastruktury

- 9.1 Stavebník předpokládá zahájení výstavby Stavebního záměru do 2 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr.
- 9.2 Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu Stavebního záměru nejpozději do 10 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr.
- 9.3 Dokončením výstavby se rozumí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty Stavebního záměru.

Čl. 10

Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 10.1 Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 08.1 Dočasné napojení garáží na ul. Leitnerova, SO 08.2 Dočasné prodloužení ul. Leitnerova, SO 08.3 Dočasný chodník ul. Leitnerova, SO 09.2 Účelová komunikace včetně chodníku, SO 09.6 Zpevněné plochy přístupu do parku, SO 09.8 Dopravní napojení na slepou ul. Hybešovu, SO 09.9 Obnova povrchu a SO 09.10 Pochůzí plochy v parku doručit Městu písemnou žádost o převod vlastnického práva k těmto stavebním objektům, a to včetně částí pozemků (s výjimkou částí pozemků pod budoucími balkóny) dotčených těmito stavebními objekty, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 3 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty uvedené v tomto odstavci a Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty, vč. dotčených částí pozemků, 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.
- 10.2 Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 pracovních dní po 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 k novému veřejnému osvětlení vybudovanému v rámci stavebního objektu SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH.
- 10.3 V případě, stavebního objektu SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení – části umístěné v průchodu domu, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem a obstaravatelem tohoto stavebního objektu a vlastníkem pozemku, jehož součástí bude objekt domu. Stejně tak je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti k pozemkům, které nebudou v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, ve vlastnictví Města. Stavebník se zavazuje na své

náklady zajistit vyhotovení geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem pozemku za zřízení služebnosti. Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu SO 13 Rozšíření veřejného osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

- 10.4** Pokud nebude technická infrastruktura uvedená v Čl. 10 odst. 10.2 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem nejpozději do 2 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro tuto technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti ve prospěch Stavebníka 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.
- 10.5** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v 10 odst. 10.1 a 10.2 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její správu, provoz a údržbu za těchto podmínek:
- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů,
 - bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury,
 - budou převedeny pozemky, resp. části pozemků, pod stavebními objekty popsány v Čl. 10. odst. 10.1 a 10.2 této smlouvy,
 - budou uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaravatele technické infrastruktury dle odst. 10.3 této smlouvy.
- 10.6** 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, případně okamžikem převodu dojde k zániku takového zatížení.
- 10.7** Smluvní strany shodně prohlašují, že stavební objekty veřejné infrastruktury uvedené v odst. 10.1 a 10.2 této smlouvy budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohly být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebních objektů veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

Čl. 11

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 11.1** 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.
- 11.2** Stavebník se zavazuje informovat Město 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.
- 11.3** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Města a jednotlivými správci a provozovateli budované veřejné infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.
- 11.4** 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.
- 11.5** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 10 této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.
- 11.6** 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.
- 11.7** 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.
- 11.8** 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. 12 **Sankce**

- 12.1** Pokud Stavebník poruší vlastním zaviněním svůj závazek dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 9 odst. 9.2 této smlouvy a v souladu s povoleními příslušných správních orgánů, DÚR, Městskými standardy, obecně závaznými předpisy, a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.
- 12.2** Pokud Stavebník poruší svůj 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 dodatečně stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 150.000 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 150.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečně stanovené lhůtě je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. Současně v případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné dopravní infrastruktury, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit její správu a údržbu, a to na náklady a nebezpečí Stavebníka.
- 12.3** Pokud Stavebník poruší závazky vyplývající z Čl. 10 odst. 10.1, 10.2, 10.3 a 10.4 a i přes písemnou výzvu Města nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za každý případ porušení povinnosti jednotlivě. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za porušení závazku Stavebníka při nezjednání nápravy přes písemnou výzvu v dodatečně stanovené lhůtě, je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně.
- 12.4** V případě prodlení Stavebníka s úhradou částky dle Čl. 5 je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 12.5** 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.
- 12.6** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu škody, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a Stavebník je povinen takto uplatněnou újmu na první výzvu Městu nahradit.

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** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od Stavebního záměru.
- 13.4** 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.
- 13.5** 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.
- 13.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.
- 13.7** 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 nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město a neučiní-li tak, je oprávněn tak učinit Stavebník.
- 13.8** 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.
- 13.9** 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, s výjimkou přílohy č. 1, žadateli dle tohoto zákona.

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

13.11 Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR,

Příloha č. 2: Situace potvrzená BKOM a OD MMB ze dne 2. 11. 2023.

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 Z9/15 konaném dne 5. 3. 2024.


Statutární město Brno

IMOS development
otevřený podílový fond

V Brně dne

V Brně dne

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

.....

na základě plné moci