

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

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 Purkyňova 2121/3, 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 [redacted] 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 ulicí Lazaretní, železničním tělesem, ulicí 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 G“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního souboru staveb bloku G, který je tvořen sestavou čtyř čtyřúhelníkových staveb se společnými suterénními prostory s podzemním parkováním.

Podzemní podlaží objektu slouží jako hromadné garáže a místnosti technického zázemí objektu a sklepní kóje pro jednotlivé jednotky. Garáže jdou řešeny ve 3 výškových úrovních - polopatrech.

V nadzemních podlažích jsou navrženy ubytovací jednotky, administrativní jednotky „Ateliéry“ a bytové jednotky.

Na zvýšené společné podnoži jsou umístěny 4 nadzemní části objektu (G1, G2, G3, G4). Objekt G1 má 6 nadzemních podlaží, G2 8 nadzemních podlaží, G3 11 nadzemních podlaží, G4 6 nadzemních podlaží.

Polyfunkční blok G se skládá z celkem 94 bytových jednotek, a dále ubytovacími jednotkami a administrativními jednotkami „Ateliéry“.

V hromadných garážích objektu G je navrženo celkem 171 odstavných stání. Dalších 11 stání pro potřeby obytného okrsku bude zajištěno podél komunikace K2 před objektem G. Z celkového počtu

je 7 stání vyhrazeno pro vozidla převážející osoby ZTP a 2 stání bude vyhrazeno pro dobíjení elektromobilů.

Objekt G bude dopravně napojen na navrhovanou výstavbu částí úseku místní komunikace nazvanou „K2“, která je součástí dokumentace Nová Zbrojovka – Infrastruktura zpracovaná PK OSSENDORF s.r.o.

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, bytové a ubytovací 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. 1119/1, 1121/1, 1121/4, 1121/7, 1121/11, 1122/1, to vše v k. ú. Zábrdovice, ve vlastnictví Stavebníka.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) je Stavební záměr navržen jako polyfunkční dům, kde podzemní prostory budou sloužit převážně k parkování a dále je zde navrženo technické zázemí objektu a sklepní kóje pro jednotlivé jednotky. V nadzemních podlažích jsou navrženy ubytovací zařízení, zařízení administrativy („ateliery“) a bytové jednotky. Na střeše 1. PP je navrženo několik soukromých předzahrádek a veřejně přístupná část atria doplněná mobiliárem bude vytvářet zázemí umožňující rekreaci zde bydlících obyvatel. Parter mezi jednotlivými sekcemi navazuje na levý svitavský břeh a zajišťuje tak prostupnost a přístup k funkčním plochám městské zeleně ZO. Napojením objektu na veřejnou infrastrukturu je rovněž dotčena smíšená plocha obchodu a služeb SO. Souhrn jeho hrubých podlažních ploch navržených pro bydlení v celkové výši cca 6 754,0 m² je vůči podílu hrubých podlažních ploch nebytových jednotek v celkové výši cca 6 788,0 m². Z hlediska možnosti umístění staveb na pozemcích, které jsou dotčeny vyhlášeným záplavovým územím, je záměr přípustný, nejedná se o stavbu pro bydlení. Z hlediska jeho funkčního využití je záměr v souladu s plochami BO, SO, ZO dle ÚPmB.

Stavební záměr se nachází v území dotčeném stanoveným záplavovým územím Q₁₀₀.

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

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 12/2023 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 DUSP), 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 8 461 200 Kč (slovy: osm milionů čtyři sta šedesát jeden tisíc dvě stě korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v občanské vybavenosti areálu Nová Zbrojovka (např. MŠ, ZŠ).

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. 10 576,5 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 5624175236 (č. smlouvy), a to následovně:

4.2.1. Kompenzační záloha ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 846 120 Kč do 90 dní ode dne podpisu této smlouvy.

4.2.2. Doplatek Příspěvku ve výši 7 615 080 Kč do 30 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu Stavebního záměru příslušnému 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 odlišná než dle dokumentace pro společné 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 účelně 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.

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 Příspěvků za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvků. Nárok na smluvní pokutu však vzniká až po marném uplynutí dodatečné lhůty k nápravě, stanovené Městem v písemné výzvě k nápravě doručené Stavebníkovi po marném uplynutí lhůty dle odst. 4.2. této smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mimo režim zákona č. 283/2021 Sb., 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.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

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

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

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

8.12. V případě, že ekonomický systém smluvní strany umožňuje vystavit a zaslat fakturu včetně příloh v elektronické podobě, např. ve formátu ISDOC/ISDOCX či ve formátu PDF, je ze strany statutárního města Brna požadováno doručení faktury včetně příloh primárně do datové schránky (ID: a7kbrnn) či na e-mail: oi-faktury@brno.cz. Pokud nelze takto postupovat, smluvní strana zašle fakturu včetně příloh poštou na níže uvedenou adresu: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno.

8.13. 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 č. Z9/20 konaném dne 15. 10. 2024.

Statutární město Brno

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
[redacted]
na základě plné moci