

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2024

## 108. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Novostavba Nová Amerika“

### Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka — společnosti Brno new station development a.s. a statutárního města Brna při výstavbě veřejné infrastruktury realizované v rámci stavebního záměru „Novostavba Nová Amerika“ v lokalitě městské části Brno-střed v k. ú. Staré Brno při ulici Hybešova a dohoda o poskytnutí investičního příspěvku stavebníkem městu ve výši 12.535.360 Kč. Příloha č. 1 DÚR je k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Novostavba Nová Amerika“ mezi statutárním městem Brnem a společností Brno new station development a.s. se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 277 23 607, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB. Ověřená příloha č. 1 smlouvy je pro velký rozsah uložena na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

### Stanoviska

Materiál bude projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/110 dne 4. 12. 2024.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec MBA**

vedoucí odboru - Odbor investiční

2.12.2024 v 15:15

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí úseku - 4. úsek

2.12.2024 v 15:11

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Koordinační situace.pdf)	6 - 6
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury_Novostavba Nová Amerika_final.pdf)	7 - 16
Příloha k usnesení (Příloha č. 2 - Situace odsouhlasená BKOM a OD MMB ze dne 6. 6. 2024.pdf)	17 - 17

## Důvodová zpráva

Záměrem společnosti Brno new station development a.s. se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 277 23 607 (dále jen Stavebník), je realizovat v lokalitě městské části Brno-střed při ulici Hybešova, na pozemcích v katastrálním území Staré Brno stavební záměr pod názvem „Novostavba Nová Amerika“ (dále jen Stavební záměr).

Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu, která bude tvořit nároží ulic Hybešova a Nové Sady a bude vytvářet novou uliční frontu směrem k objektu Malá Amerika. Polyfunkční objekt bude obsahovat bytové jednotky, ateliery, obchodní jednotky, parkovací stání a technické prostory. Hmotově je objekt členěn na 2 samostatné objekty SO01 a SO02. Součástí SO01 jsou 2 bloky A1, A2 a součástí SO02 jsou taktéž 2 bloky A3, A4.

Blok A1 obsahuje 11 podlaží (2 podzemní, 7 plných nadzemních a 2 ustoupená). Blok A3 obsahuje 10 podlaží (2 podzemní, 9 plných nadzemních). Blok A4 obsahuje 10 podlaží (2 podzemní, 6 plných nadzemních a dvě ustoupená).

Celkem je v rámci stavebního záměru navrženo 8 obchodních jednotek, 6 kanceláří, 105 ateliérů (kanceláře s malou návštěvností), 134 bytových jednotek různých dispozic, 231 odstavných a parkovacích stání pro automobily v suterénu a 8 parkovacích stání na povrchu při budoucí ulici Ghegova. Střechy všech částí navrhované stavby jsou zelené osázené intenzivní a extenzivní zelení, na ploše vnitrobloku bude zelená střecha s intenzivním souvrstvím.

V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o chodníky, úpravu stávajícího sjezdu, přesun zastávky a sadové úpravy.

Z hlediska Územního plánu města Brna je navrhovaný záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem — smíšená plocha jádrová SJ, tj. smíšená plocha centrálního charakteru. Předkládaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Se Stavebníkem došlo k dohodě o uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční dům Nová Amerika“ s poskytnutím investičního příspěvku (dále jen Smlouva).

V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující veřejná infrastruktura, jež bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu, údržbu a provozování:

- SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM;
- SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM;
- SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – v budoucí správě BKOM (součástí nových zpevněných ploch pro pěší bude také uliční veřejná zeleň).

Stavebník se zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 12.535.360 Kč** (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti dopravní a technické infrastruktury na území městské části Brno-střed v okolí Stavebního záměru.

### Výpočet příspěvku:

celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 15 669,2 m<sup>2</sup> x 800 Kč = 12.535.360 Kč

Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu bezhotovostním převodem na účet Města následovně:

- a. kompenzační zálohu ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 1.253.536 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr;
- b. platbu ve výši 11.281.824 Kč do 60 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo zahájení kolaudačního řízení pro Stavební záměr u příslušného stavebního úřadu. Stavebník je povinen doručit Městu kopii takové žádosti s potvrzením o přijetí na stavebním úřadu.

Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu Stavebního záměru nejpozději do **4 let** ode dne zahájení výstavby.

#### **Čl. 11 Smlouvy stanovuje smluvní pokuty za:**

- porušení sjednaného závazku Stavebníka dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 Smlouvy ve sjednaném termínu,
- porušení závazku zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury, do doby jejího převodu do vlastnictví Města,
- prodlení s úhradou Příspěvku.

Žádost o vydání územního rozhodnutí ke Stavebnímu záměru byla na stavební úřad podána před datem 1. 7. 2024, a návrh Smlouvy byl tudíž připraven v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, které nabyly účinnosti 1. 4. 2021.

Stavebník předložil projektovou dokumentaci pro územní řízení pro Stavební záměr k vyjádření MČ Brno-střed. Dle usnesení z 82. schůze Rady městské části Brno–střed, konané dne 30. 9. 2024 Rada městské části Brno–střed nesouhlasila s předloženou projektovou dokumentací „z důvodu nesouladu navrženého architektonického řešení s charakterem a významem území a výšky objektu, včetně vertikální gradace nároží budovy, nevhodně překračující úroveň výškové hladiny okolní blokové zástavby.“

V původní projektové dokumentaci tvořila část objektu A2 na nároží ulic Hybešova a Malá Amerika lokální dominantu s výškou římsy +26,8m od úrovně chodníku (+ - 0,00m) a s maximální výškou postupně uskakované věže +38,04m zastřešená střešní korunou v úrovni +40m.

Projektová dokumentace byla na základě nesouhlasu MČ Brno-střed a také nesouhlasu Kanceláře architekta města Brna, p. o, která jako koncepční kancelář byla oslovena v dané věci k posouzení navrhované stavby a která s umístěním dominanty na křižovatce ulic Hybešova a Malá Amerika, přepracována a to tak, že celý objekt byl výškově upraven ve všech blocích na jednotných 9 nadzemních podlaží.

Pro Stavební záměr bylo dne 24. 10. 2024 vydáno primátorkou města Brna souhlasné vyjádření k upravené projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR;

Příloha č. 2: Situace odsouhlasená BKOM a OD MMB ze dne 6. 6. 2024.

Příloha č. 1: DÚR je k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Materiál bude projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/110 dne 4. 12. 2024.



## **Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Novostavba Nová Amerika“**

### **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

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

Magistrátu města Brna

dále jen **Město**

##### **1.2 Brno new station development a.s.**

se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 277 23 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4860

zastoupená Ing. Ivem Vrzalem, předsedou správní rady

dále jen **Stavebník**

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

### **Čl. 2**

#### **Stavební záměr**

##### **1.1** Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed stavební záměr pod názvem „Polyfunkční dům Nová Amerika“ (dále jen Stavební záměr).

Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu při ulici Hybešova, na pozemcích v katastrálním území Staré Brno. Navrhovaná stavba tvoří nároží ulic Hybešova a Nové Sady, a vytváří novou uliční frontu směrem k objektu Malá Amerika, obsahuje bytové jednotky, ateliery, obchodní jednotky, parkovací stání a technické prostory. Hmotově je objekt členěn na 2 samostatné objekty SO01 a SO02. Součástí SO01 jsou 2 bloky A1, A2 a součástí SO02 jsou taktéž 2 bloky A3, A4.

Blok A1 obsahuje 11 podlaží (2 podzemní, 7 plných nadzemních a 2 ustoupená). Blok A3 obsahuje 10 podlaží (2 podzemní, 9 plných nadzemních). Blok A4 obsahuje 10 podlaží (2 podzemní, 6 plných nadzemních a dvě ustoupená).

Celkem je v rámci stavebního záměru navrženo 8 obchodních jednotek, 6 kanceláří, 105 ateliérů (kanceláře s malou návštěvností), 134 bytových jednotek různých dispozic, 231 odstavných a parkovacích stání pro automobily v suterénu a 8 parkovacích stání na povrchu při budoucí ulici Ghegova. Střechy všech částí navrhované stavby jsou zelené osázené intenzivní a extenzivní zelení, na ploše vnitrobloku bude zelená střecha s intenzivním souvrstvím.

##### **1.2** Z hlediska Územního plánu města Brna je navrhovaný záměr umístěn na pozemcích, které jsou součástí stavební návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití

stanoveným funkčním typem — smíšená plocha jádrová SJ, tj. smíšená plocha centrálního charakteru.

Předkládaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

- 1.3** V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města. Jedná se o chodníky, úpravu stávajícího sjezdu, přesun zastávky a sadové úpravy.
- 1.4** Pro Stavební záměr byla v březnu 2024 zpracována společností Cohab Project s.r.o. se sídlem Tomkova 57/27, Hejčín, 779 00 Olomouc, IČO: 054 55 618, dokumentace pro územní řízení (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, realizace a následného zajištění správy a údržby veřejné infrastruktury budované v rámci v 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 pro Stavební záměr.
- 3.2** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, 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 realizovaná v rámci Stavebního záměru**

- 4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující veřejná infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města, které za splnění stanovených podmínek zajistí její správu a údržbu:
- SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM;
  - SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM;
  - SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – v budoucí správě BKOM (součástí nových zpevněných ploch pro pěší bude také uliční veřejná zeleň).



#### **4.2 SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM**

Stavební objekt SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM bude realizován na pozemcích p. č. 1312/5 a 1313/2 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu bude provedena úprava stávajícího sjezdu na ul. Hybešova pro napojení nového objektu. Sjezd bude rozšířen, aby splňoval předepsané poloměry oblouků pro odbočení. Šířka sjezdu bude 23,0 m se sníženou hranou. Napojení bude provedeno přes nájezdový obrubník.

#### **4.3 SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM**

Stavební objekt SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM bude realizován na pozemcích p. č. 1313/2, 1329/2, 1339/1, 1339/2 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu bude provedena úprava stávající autobusové zastávky na ul. Hybešova. Stávající poloha autobusové zastávky zhoršuje rozhledové poměry stávajícího sjezdu na ul. Hybešova. Autobusová zastávka v nové poloze bude realizována dle požadavků DPMB, a.s.

#### **4.4 SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – plochy ve správě BKOM**

Stavební objekt SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – plochy ve správě BKOM bude realizován na pozemcích p. č. 1329/1, 1338/60 v k. ú. Staré Brno.

V rámci tohoto stavebního objektu dojde k rozšíření stávajícího chodníku podél ul. Nové Sady a Hybešova přiléhajícího k navrhovanému polyfunkčnímu domu, který bude proveden z betonové dlažby. Chodník bude doplněn o zelené pásy šířky 2,40 m.

Podél ulice Nové Sady budou v zeleném pásu umístěny 3ks okrasných stromů v nadzemních nádobách s obvodem kmene 14/16 cm, podél ulice Hybešova budou v zelených pásích umístěny 4 ks okrasných stromů s obvodem kmene 20/25 cm.

Podrobný popis stavebních objektů SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM, SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM, SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM, je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění stavebních objektů SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM, SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM, SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM je zakresleno v situaci č. C.3 „KOORDINAČNÍ SITUACE“, která je součástí DÚR.

Komunikační plochy vybudované v rámci stavebního objektu SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM 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 6. 6. 2024, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Stromořadí vybudované v rámci stavebního objektu SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM bude včetně pozemků převedeno do vlastnictví Města a předáno do správy příspěvkové organizaci Veřejná zeleň města Brna, p. o.

#### **4.5 SO 12b Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB**

Stavební objekt SO 12b Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB bude realizován na pozemcích p. č. 1313/2, 1338/15, 1339/1, 1339/2 v k. ú. Staré Brno.

Přeložka kabelu veřejného osvětlení bude provedena dle požadavků společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost. Přeložka veřejného osvětlení bude protokolárně předána společností Technické sítě Brno, akciová společnost.

Podrobný popis SO 12b Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Umístění SO 12b Přeložka kabelu veřejného osvětlení TSB je zakresleno v situaci č. C.3 „KOORDINAČNÍ SITUACE“, která je součástí DÚR.

### **Čl. 5 Investiční příspěvek**

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu investiční příspěvek ve výši 12.535.360 Kč (slovy: dvanáct milionů pět set třicet pět tisíc tři sta šedesát korun českých), který bude Městem použit na výdaje v oblasti dopravní a technické infrastruktury na území městské části Brno-střed v okolí Stavebního záměru. (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. 15 669,2 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:
- Kompenzační zálohu ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 1.253.536 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr;
  - Platbu ve výši 11.281.824 Kč do 60 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo zahájení kolaudačního řízení pro Stavební záměr u příslušného stavebního úřadu. Stavebník je povinen doručit Městu kopii takové žádosti s potvrzením o přijetí na stavebním úřadu.
- V případě, že Stavebník bude realizovat kolaudace po etapách, zavazuje se poskytnout Městu Doplatek postupně, v závislosti na podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo zahájení kolaudačního řízení pro jednotlivé etapy u příslušného stavebního úřadu.
- V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle aktuální DÚR, 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.
- V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy nižší než dle aktuální DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku.

Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž se Město zavazuje je použít finanční prostředky ve výši Příspěvku v oblasti dopravní a technické infrastruktury, která budoucím obyvatelům stavebního záměru bude přímo sloužit na území městské části Brno-střed. Stavebník má právo informovat se na jaký účel byl Příspěvek použit.

- 5.4** 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 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 Čl. 5.1 této smlouvy. 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 projektová dokumentace pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

## **Čl. 6**

### **Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou realizovanou v rámci Stavebního záměru**

- 6.1** Veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 1312/5, 1313/2, 1329/2, 1338/15, 1339/1, 1339/2 (pozemky ve vlastnictví Města), 1329/1, 1338/60 (pozemky ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s.) vše v k. ú. Staré Brno.

## **Čl. 7**

### **Financování veřejné infrastruktury realizované v rámci Stavebního záměru**

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

## **Čl. 8**

### **Zahájení a ukončení výstavby Stavebního záměru**

- 8.1** Stavebník předpokládá zahájení výstavby Stavebního záměru do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr.
- 8.2** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu Stavebního záměru nejpozději do 4 let ode dne zahájení výstavby.
- 8.3** Dokončením výstavby se rozumí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty Stavebního záměru.

## Čl. 9

### Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury

- 9.1** Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM, SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM, SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM doručit Městu písemnou 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. Město se zavazuje bez zbytečných odkladů převzít tyto stavební objekty nebo jejich části do svého vlastnictví a správy. Převod bude realizován dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města. 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 výše uvedeného stavebního objektu. Stavebník se zavazuje uzavřít tuto kupní smlouvu nejpozději do 2 let od nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ke stavebním objektům SO 07a Úprava stávajícího sjezdu – plochy ve správě BKOM, SO 07c Přesun zastávky – plochy ve správě BKOM, SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedený stavební objekt a příslušnou část pozemku pod tímto objektem celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření tohoto stavebního objektu, resp. pozemku pod tímto objektem, a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu tohoto stavebního objektu do vlastnictví Města, na své náklady jeho správu a údržbu v rozsahu, jak by ji zajišťovalo samotné Město.
- 9.2** Stavebník se zavazuje zajistit správu, údržbu a předání veřejné zeleně, která bude vybudována v rámci stavebního objektu SO 07d Nové zpevněné plochy pro pěší – ve správě BKOM v souladu s podmínkami stanovenými budoucím správcem Veřejná zeleň města Brna, p. o. U vysazených stromů se Stavebník zavazuje zajistit následnou péči po dobu 5 let od výsadby.
- 9.3** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9 odst. 9.1 této smlouvy do svého vlastnictví, a tedy uzavřít se Stavebníkem smlouvy o jejím převodu do svého vlastnictví a zajistit její správu, údržbu a provozování ve lhůtách, které jsou stanoveny pro Stavebníka dle Čl. 9.1 této smlouvy za těchto podmínek:
- předmětná veřejná infrastruktura bude vybudována v souladu s městskými standardy a povoleními příslušných správních orgánů;
  - bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované veřejné infrastruktury.
- 9.4** 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.
- 9.5** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedený stavební objekt veřejné infrastruktury bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tento stavební objekt mohl být užíván občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že

v souvislosti s výstavbou, převodem a správou stavebního objektu 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. 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** Záměr Stavebníka nesmí vyvolávat nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.
- 10.3** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu průběžně vydaná rozhodnutí týkající se výstavby Stavebního záměru. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno nebo na dohodnutou e-mailovou adresu.
- 10.4** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru v části budované veřejné infrastruktury 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 na své náklady.
- 10.5** 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.
- 10.6** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9. této smlouvy do vlastnictví Města, se Město zavazuje zajistit její správu a údržbu příslušným správcem.
- 10.7** 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 pro Stavební záměr 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.

- 10.8** 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.
- 10.9** Stavebník se zavazuje, že realizací Stavebního záměru nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bude 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 svůj závazek dokončit výstavbu veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 8 odst. 8.2 této smlouvy a v souladu s povoleními příslušných 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 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.
- 11.2** Pokud Stavebník z důvodů svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1 této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádné kupní smlouvu o převodu veřejné infrastruktury, 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.
- 11.3** Pokud Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě, 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. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejné 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 povinností, tedy opakovaně.
- 11.4** V případě prodloužení Stavebníka s úhradou částky finančního příspěvku dle Čl. 5, je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 11.5** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu škody vzniklé Městu v důsledku porušení povinností stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou škodu na první výzvu Městu nahradit.
- 11.6** 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 škodu na první výzvu Městu nahradit.

- 11.7** V případě, že Město bezdůvodně nepřevzme veřejnou infrastrukturu dle Čl. 4 a neuzavře se Stavebníkem smlouvy o převodu je povinno zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Povinnost zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za porušení závazku Města převzít veřejnou a technickou infrastrukturu dle Čl. 4 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. Toto ustanovení o smluvní pokutě vůči Městu je Stavebník oprávněn uplatnit pouze v případě, že splnil všechny podmínky Města pro převod veřejné infrastruktury do vlastnictví Města.

## **Čl. 12**

### **Závěrečná ustanovení**

- 12.1.** 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.
- 12.2.** Stavebník bere na vědomí, že Město uzavírá tuto smlouvu v rámci své samostatné působnosti a při plnění svých závazků z této smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů.
- 12.3.** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 12.4.** Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezačne výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.1 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 8. odst. 8.2 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.
- 12.5.** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr. Stavebníkem bude sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od Stavebního záměru.
- 12.6.** 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.
- 12.7.** 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.
- 12.8.** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.

- 12.9.** Tato smlouva bude uveřejněna 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.
- 12.10.** 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.
- 12.11.** 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 žadateli dle tohoto zákona.
- 12.12.** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.
- 12.13.** 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.

**12.14.** Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR;

Příloha č. 2: Situace odsouhlasená BKOM a OD MMB ze dne 6. 6. 2024.

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. .... konaném dne .....

Statutární město Brno

Brno new station development a.s.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

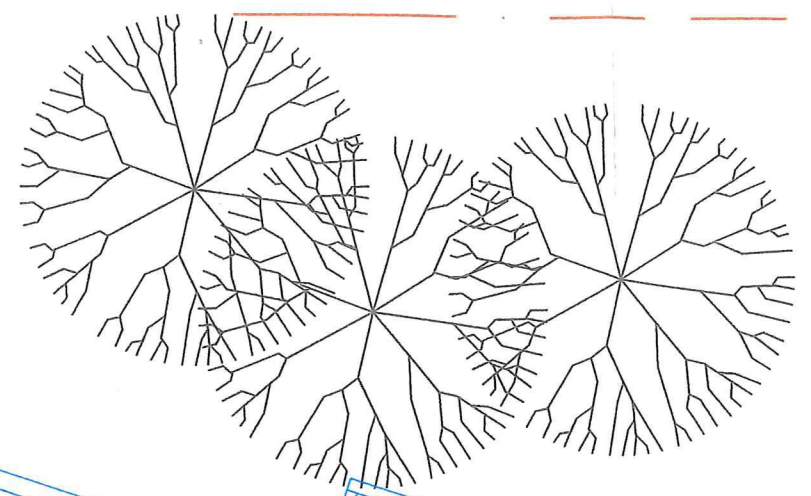
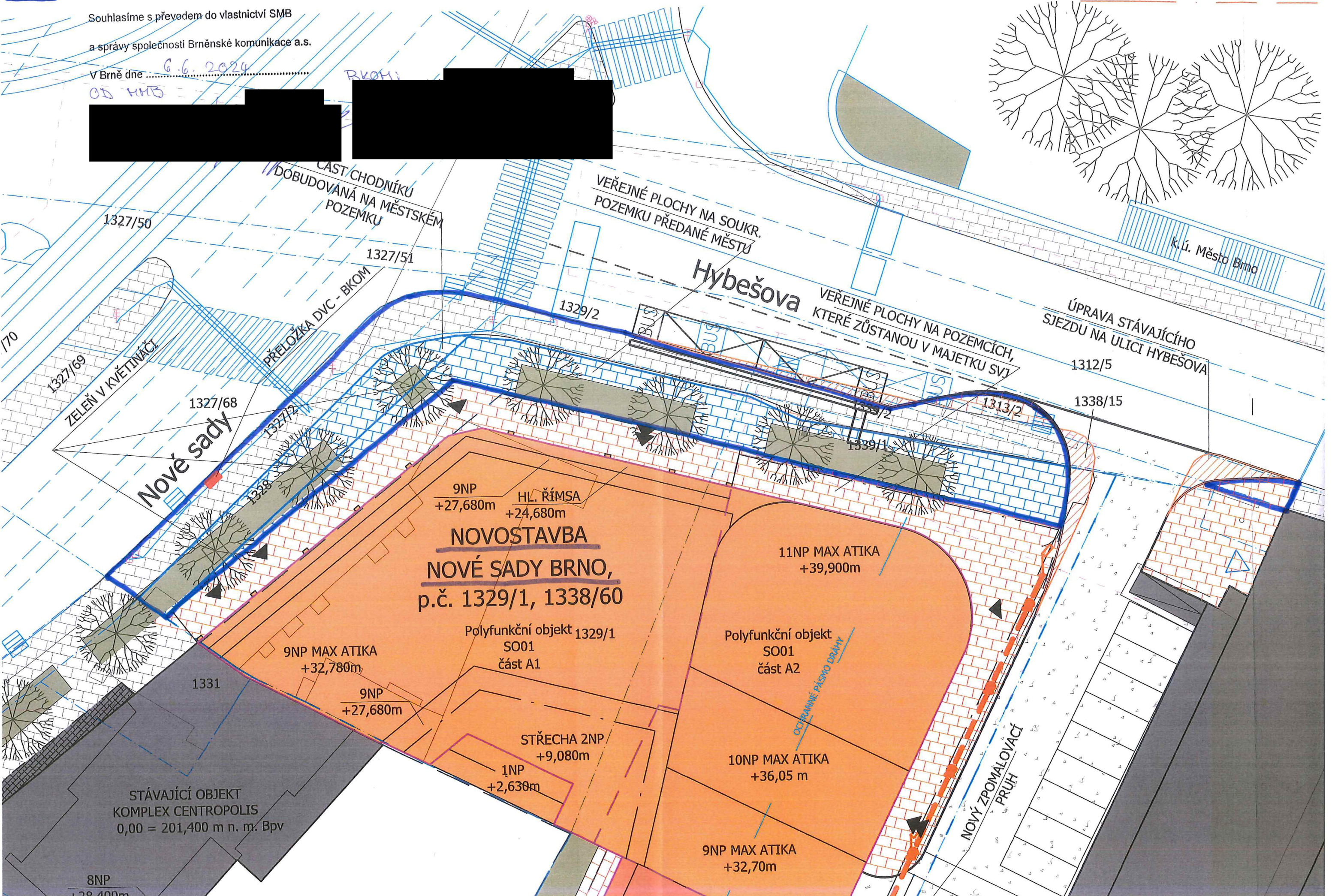
.....  
Ing. Ivo Vrzal  
předseda správní rady společnosti  
Brno new station development a.s.



Souhlasíme s převodem do vlastnictví SMB  
a správy společností Brněnské komunikace a.s.

V Brně dne 6.6.2024  
OD TMB

[Redacted signature area]



k.ú. Město Brno

70

1327/50

1327/51

1329/2

1312/5

1338/15

1327/68

1313/2

1339/1

9NP +27,680m  
HL. ŘÍMSA +24,680m

11NP MAX ATIKA +39,900m

9NP MAX ATIKA +32,780m

Polyfunkční objekt 1329/1  
SO01 část A1

Polyfunkční objekt SO01  
část A2

9NP +27,680m

STŘECHA 2NP +9,080m

10NP MAX ATIKA +36,05 m

1NP +2,630m

9NP MAX ATIKA +32,70m

STÁVAJÍCÍ OBJEKT  
KOMPLEX CENTROPOLIS  
0,00 = 201,400 m n. m. Bpv

8NP +28,400m

NOVÝ ZPOMALOVACÍ PRUH

OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY

Nové sady

Hybešova

ÚPRAVA STÁVAJÍCÍHO  
SJEZDU NA ULICI HYBEŠOVA

VEŘEJNÉ PLOCHY NA SOUKR.  
POZEMKU PŘEDANÉ MĚSTU

VEŘEJNÉ PLOCHY NA POZEMCÍCH,  
KTERÉ ZŮSTANOU V MAJETKU SVJ

ČÁST CHODNÍKŮ  
DOBUDOVANÁ NA MĚSTSKÉM  
POZEMKU

PŘELOŽKA DVC - BKOM

ZELEŇ V KVĚTINÁCI