

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 28.1.2025

## 116. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „ČTVRŤ POD HÁDY - 3. ETAPA A, BRNO“

### Anotace

Předmětem předkládané smlouvy o spolupráci je úprava práv a povinností společnosti Čtvrť Pod Hády III s.r.o., IČO 292 92 247 a statutárního města Brna v souvislosti s výstavbou obytného souboru bytových domů včetně veřejné technické infrastruktury v městské části Brno - Maloměřice a Obřany a poskytnutí investičního příspěvku ve výši 2 343 745 Kč , který bude použit Městem v občanské vybavenosti v městské části města Brna, Brno - Maloměřice a Obřany. Příloha č. 1 smlouvy - DUR je pro její velký rozsah k dispozici k nahlédnutí na zasedání ZMB.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „ČTVRŤ POD HÁDY - 3. ETAPA A, BRNO“ mezi statutárním městem Brnem a společností Čtvrť Pod Hády III s.r.o., se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 292 92 247 , která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.  
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.  
Ověřená příloha č. 1 smlouvy DUR je pro velký rozsah uložena na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

### Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/114. konané dne 15. 1. 2025. Rada města Brna doporučila schválit materiál.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Ing. Tomáš Pivec MBA**

vedoucí odboru - Odbor investiční

21.1.2025 v 08:05

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Radek Řeřicha**

vedoucí úseku - 4. úsek

20.1.2025 v 13:16

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (ortofoto situace ČTVRŤ POD HÁDY - 3. ETAPA A pozemky SMB.pdf)	7 - 7
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci Pod Hády 3 etapa REV3_rev. DL_v3_rev OI final.pdf)	8 - 22
Příloha k usnesení (odsouhlasená situace OD Pod Hády 3 A4.pdf)	23 - 23

## Důvodová zpráva

### „ČTVRTĚ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO“

Společnost Čtvrť Pod Hády III s.r.o., se sídlem Šumavská 519/35, Veverčí, 602 00 Brno, (dále Stavebník) má záměr v městské části Brno – Maloměřice a Obřany, realizovat výstavbu obytného souboru bytových domů M, N, I1 a I2 včetně doplňkových staveb, zelených ploch, odpočinkových ploch, zpevněných komunikačních ploch a hřiště (mlatová plocha). Bytový dům M je samostatně stojící stavbou pavlačového typu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažími, který obsahuje 27 bytových jednotek a 8 nebytových jednotek (ateliérů). Bytový dům N je samostatně stojící stavbou pavlačového typu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažími, který obsahuje 28 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek (ateliérů). Bytové domy I1 a I2 mají společnou parkovací podnož s 1 podzemním podlažím, 4 nadzemními podlažími (I2) a 5 nadzemními podlažími (I1), které obsahují 39 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku (obchodní prostor). (dále jen Stavební záměr).

Stavebník podal dne 2. 2. 2024 na Stavební úřad, ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany žádost o rozhodnutí o umístění stavby. Vzhledem k tomu, že žádost byla podána před účinností nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byla smlouva připravena ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Ke Stavebnímu záměru bylo dne 30. 5. 2024 vydáno primátorkou statutárního města Brna souhlasné vyjádření.

Ke Stavebnímu záměru bylo dne 9. 5. 2024 vydáno souhlasné vyjádření ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany.

**Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB)** je Stavební záměr výstavbou 3. etapy nové obytné čtvrti, která se skládá z několika skupin staveb pro bydlení. Všechny tyto objekty jsou navrženy v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem všeobecné bydlení, které slouží bydlení a stavby pro bydlení jsou v této ploše přípustné. Součástí záměru jsou i doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení a dopravní a technická infrastruktura včetně vybudování zelených ploch pro rekreaci obyvatel, hřiště a veřejných prostranství. Stavby dopravní a technické infrastruktury, hřišť, zeleně a ostatních veřejných prostranství jsou přípustné ve všech stavebních i nestavebních-volných funkčních plochách. Stavby stezek a komunikací v různých funkčních plochách zajišťují jak průchodnost územím, tak i obsluhu jednotlivých funkčních ploch a jsou v dotčených funkčních plochách přípustné. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že záměr jako celek je v souladu s možným funkčním využitím všech dotčených funkčních ploch.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a proto je přípustný.

**Dopravně bude celá lokalita napojena** na novou páteřní komunikaci propojující celé území v severojižním směru, která bude stykovou křižovatkou napojenou na stávající místní komunikaci v ul. Jarní. V severní části bude páteřní komunikace napojena na komunikaci realizovanou v rámci 2. etapy.

**Parkování** je na 113 odstavných a parkovacích stání (84 stání v podzemních garážích bytových

domů, 29 stání na venkovní parkovací ploše), z toho je 7 vyhrazených pro osoby ZTP.

V rámci Stavebního záměru bude realizována nová veřejná technická infrastruktura (komunikace a zpevněné plochy, sadové úpravy, odvodnění komunikace, vodovod a splašková kanalizace pro veřejnou potřebu, veřejné osvětlení) předávaná do vlastnictví statutárního města Brna (dále Město).

V rámci smlouvy je navržena dohoda o poskytnutí Investičního příspěvku Stavebníkem ve výši 2 343 745 Kč. 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, čistá podlahová plocha 5358 m<sup>2</sup> x 800 Kč/m<sup>2</sup> = 4 286 400 Kč a zohledněním nákladů ve výši 1 942 655 Kč vzniklých Stavebníkovi v souvislosti s požadavky městské části Brno – Maloměřice a Obřany na zpracování projektové dokumentace ve stupni DSP, DPS s výkazem výměr včetně inženýrské činnosti pro akci Rekonstrukce ulice Zimní včetně výstavby nového chodníku – dopravní řešení..

Investiční příspěvek bude Městem použit v občanské vybavenosti městské části města Brna, Brno – Maloměřice a Obřany.

#### **Smluvní pokuta:**

- při porušení závazku řádně a včas zaplatit celý Příspěvek Městu je povinen Stavebník zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku,
- při porušení závazku zajistit správu, údržbu a provoz veřejné infrastruktury, do doby jejího převodu do vlastnictví Města ve výši 50.000 Kč,
- při porušení závazku uzavřít kupní smlouvu o převodu veřejné infrastruktury s Městem ve výši 100.000 Kč.

#### **Přílohy smlouvy:**

č. 1 - DUR je k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

č. 2 Odsouhlasená situace převzetí Odborem dopravy MMB ze dne 3. 8. 2023.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/114. konané dne 15. 1. 2025.

### **74. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „ČTVRŤ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO“**

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „ČTVRŤ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO“ mezi statutárním městem Brnem a společností Čtvrť Pod Hády III s.r.o., se sídlem Šumavská 519/35, Veverí, 602 00 Brno, IČO: 292 92 247 .

2. doporučuje

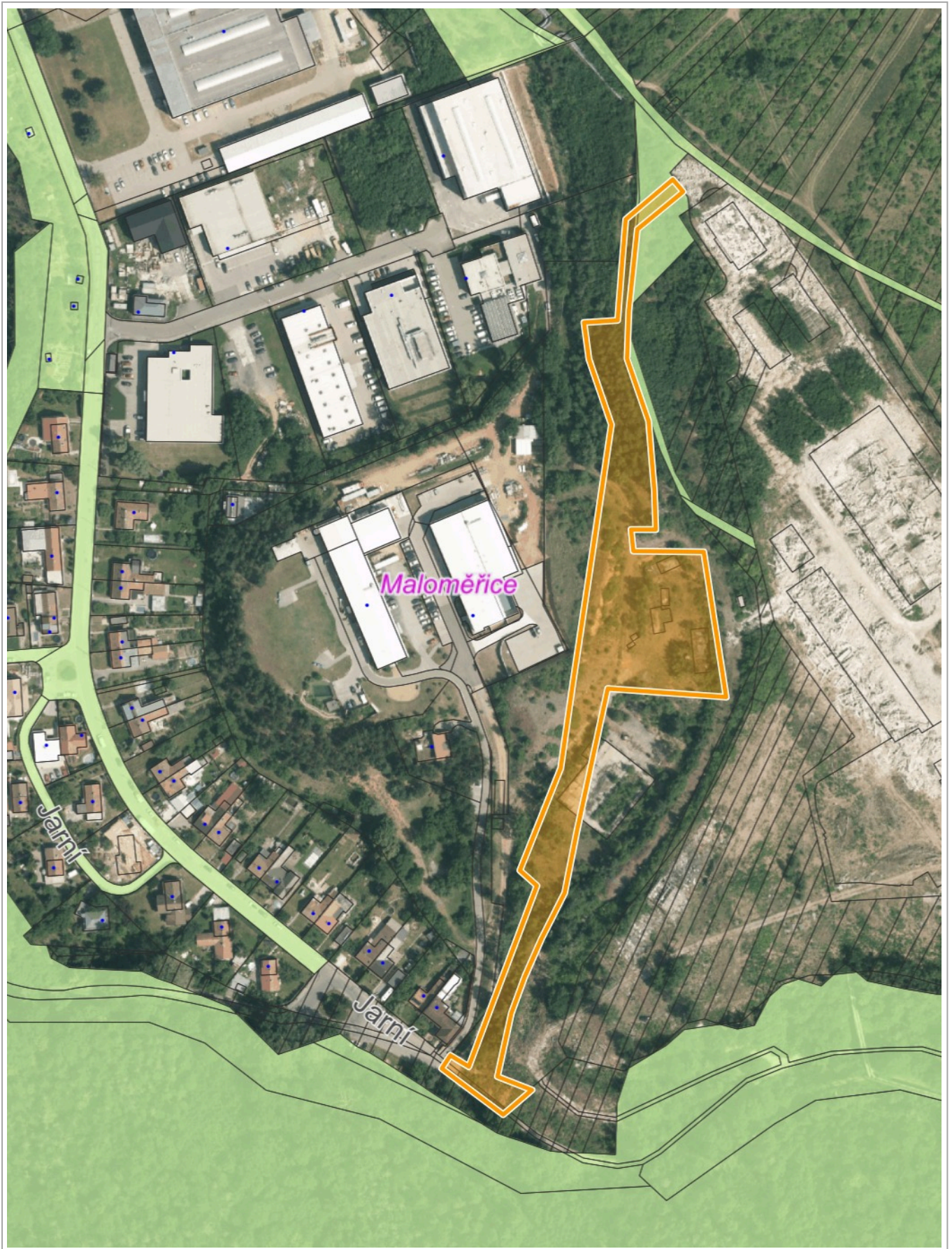
Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro



# ČTVRŤ POD HÁDY – 3. ETAPA A, pozemky SMB zeleně



0 50 m 100 m

1 : 2 500

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímkování červen 2022, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

## Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „ČTVRTĚ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO“

### 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. Čtvrť Pod Hády III s.r.o.

se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 292 92 247

zastoupená jednatelem Ing. Daliborem Lamkou a jednatelem Ing. Alexejem Veselým

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 138544

(dále také jako **Stavebník**)

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

### 2. Stavební záměr

**2.1.** Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „ČTVRTĚ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO“ (dále jen Stavební záměr).

**2.2.** Stavební záměr řeší novostavbu další části obytného souboru nazvaného Čtvrť Pod Hády umístěného v prostoru mezi ulicemi Jarní a Pod Hády.

Jedná se o 3. etapu výstavby, kterou tvoří bytové domy M, N, I1 a I2 včetně doplňkových staveb, zelených ploch, odpočinkových ploch, zpevněných komunikačních ploch a hřiště (mlatová plocha). Objekty M a N jsou navrženy západně od nové příjezdové (páteřní) komunikace, objekty I1 a I2 jsou navrženy východně od ní. Bytový dům M je samostatně stojící stavbou pavlačového typu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažími, který obsahuje 27 bytových jednotek a 8 nebytových jednotek (ateliérů). Bytový dům N je samostatně stojící stavbou pavlačového typu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažími, který obsahuje 28 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek (ateliérů). Bytové domy I1 a I2 mají společnou parkovací podnož s 1 podzemním podlažím, 4 nadzemními podlažími (I2) a 5 nadzemními podlažími (I1), které obsahují 39 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku (obchodní prostor).

V řešeném území je navrženo 113 odstavných a parkovacích stání (84 stání v podzemních garážích bytových domů, 29 stání na venkovní parkovací ploše), z toho je 7 vyhrazených pro osoby ZTP.

Dopravně budou navrhované bytové domy napojeny na novou páteřní komunikaci délky cca 308 m, propojující celé území v severojižním směru, která bude stykovou křižovatkou napojenou na stávající místní komunikaci v ul. Jarní. V severní části bude umožněno její pokračování. Komunikace je navržena jako dvoupruhová, obousměrná komunikace šířky min. 7,0 m s jednostranným chodníkem šířky 1,5 m a 1,75 m. Na páteřní komunikaci bude připojena účelová komunikace do areálu Kubíček Ballons délky cca 85 m a šířky 5 m. Dostupnost lokality pro pěší na zastávku „Zimní I“.



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.

**2.3.** Stavební záměr výstavby Čtvrť Pod Hády 3.etapa Brno bude umístěn na pozemcích p. č. 2230/10, 2230/11, 2230/12, 2230/14, 2230/15, 2230/16, 2230/17, 2230/18, 2230/19, 2230/104, 2112/12, 2112/16, 2112/51, 2229/1, 2229/16, 2229/18, 2112/52, 2229/22, 2232/73, 2232/238, 2232/239, 2232/240, 2232/241, 2232/242, 2232/243 vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 2112/13, 2112/15, 2232/6, 2232/93, 2232/94, 2232/231 vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Města a na pozemcích p. č. 2230/13, 2230/99, 2230/106, 2230/154, 2230/160, 2232/247, 2232/248, 2232/249, 2232/250 vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví ostatních osob.

**2.4.** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr výstavbou 3.etapy nové obytné čtvrti, která se skládá z několika skupin staveb pro bydlení. Všechny tyto objekty jsou navrženy v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem všeobecné bydlení, které slouží bydlení a stavby pro bydlení jsou v této ploše přípustné. Součástí záměru jsou i doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení a dopravní a technická infrastruktura včetně vybudování zelených ploch pro rekreaci obyvatel, hřiště a veřejných prostranství. Stavby dopravní a technické infrastruktury, hřišť, zeleně a ostatních veřejných prostranství jsou přípustné ve všech stavebních i nestavebních-volných funkčních plochách. Stavby stezek a komunikací v různých funkčních plochách zajišťují jak průchodnost územím, tak i obsluhu jednotlivých funkčních ploch a jsou v dotčených funkčních plochách přípustné. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že záměr jako celek je v souladu s možným funkčním využitím všech dotčených funkčních ploch.

**2.5.** V rámci Stavebního záměru bude vybudována veřejná dopravní a technická infrastruktura, která bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města.

**2.6.** Pro bytovou výstavbu Stavebního záměru byla v 01/2022 zpracována projekční společností K4 a.s., se sídlem Kociánka 8/10, Sadová, 612 00 Brno, IČO 607 34 396, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (dále jen DUR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### **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, údržby a provozování veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru a dohoda Smluvních stran o budoucím 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.** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DUR, územním rozhodnutím, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s

podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury. 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.

#### **4. Veřejná infrastruktura realizovaná v rámci Stavebního záměru**

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

##### **4.2. SO 100 Objekty pozemních komunikací**

###### **SO 121 – Páteřní obslužná komunikace**

Páteřní komunikace propojuje celé území v severojižním směru. V jižní části se napojuje na stávající místní komunikaci ul. Jarní. V severní části bude výhledově pokračovat. Komunikace bude mít v 3.A etapě délku cca 307,7 m. Vzhledem k plánovanému výhledovému prodloužení ul. Jarní až do ul. Pod Hády (v trase stávající účelové komunikace) bude navrhovaná páteřní komunikace připojena do ul. Jarní stykovou křižovatkou.

Stavební objekt SO 121 – Páteřní obslužná komunikace bude realizován na pozemcích p. č. 2117/14, 2117/1, 2112/42, 2112/41, 2112/1, 2229/17, 2229/16, 2112/16, 2112/12, 2229/1, 2230/99, 2230/10, 2230/11, 2230/104, 2230/14, 2112/51, vše v k. ú. Maloměřice.

###### **SO 123 – Parkovací stání při páteřní komunikaci**

Po levé straně jsou podél komunikace navrženy zálivy s kolmými parkovacími stáními. Celkem je navrženo 29 parkovacích stání. Kolmá stání jsou navržena délky 4,5 m s přesahem vozidla do přilehlé zeleně. Základní šířka kolmých stání je 2,5 m, krajní stání 2,75 m. Vyhrazená stání pro osoby ZTP jsou navržena jako dvě sdružená se společnou manipulační plochou (min. 2,3 + 1,2 + 2,3 m).

Stavební objekt SO 123 – Parkovací stání při páteřní komunikaci bude realizován na pozemcích p. č. 2230/10, 2230/14, 2230/104, 2230/11, vše v k. ú. Maloměřice.

###### **SO 124 – Chodníky a ostatní zpevněné plochy při páteřní komunikaci**

V místě připojení při ul. Jarní je navrženo místo pro přecházení pro návaznost na stávající chodník. Nové chodníky jsou polohově navrženy vždy souběžně s vozovkou komunikace a respektují uliční frontu připravované zástavby. Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m a 1,75 m (podél komunikace včetně bezpečnostního odstupu).

Stavební objekt SO 124 – Chodníky a ostatní zpevněné plochy při páteřní komunikaci bude realizován na pozemcích p. č. 2230/10, 2232/93, 2232/6, 2232/73, 2230/106, 2230/15, 2230/11, 2229/1, 2229/18, 2229/17, 2230/160, 2230/99, 2112/1, 2112/41, 2117/14, 2188/4, 2229/26, 2230/98, 2230/6, 2229/16, vše v k. ú. Maloměřice.

Podrobné popisy stavebních objektů SO 121 – Páteřní obslužná komunikace, SO 123 – Parkovací stání při páteřní komunikaci, SO 124 – Chodníky a ostatní zpevněné plochy při páteřní komunikaci

jsou uvedeny v souhrnné technické zprávě B a zakresleny v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR.

Stavební objekty SO 121 – Pátevní obslužná komunikace, SO 123 – Parkovací stání při pátevní komunikaci, SO 124 – Chodníky a ostatní zpevněné plochy při pátevní komunikaci včetně zastavěných částí pozemků budou 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 3. 8. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Odbor dopravy MMB souhlasí s možností uzavření budoucích dodatků k této smlouvě v případě další výstavby ovlivňující rozsah této smlouvy po splnění podmínek zejména Odboru dopravy MMB a společností Brněnské komunikace a.s.

### **SO 126 – Ostatní chodníky a pěšiny kolem budov – městská část**

Chodník je situován na západní straně 3.etapy v klidové zóně za skupinami SO744 a SO745. Je veden v zeleni a napojuje se na hlavní komunikační koridory 3.etapy.

Povrch bude řešen ze zámkové dlažby. Základní příčný sklon chodníků je navržen 2,0 %. Podélné sklony chodníků kopírují sklon vozovky, tj. max. 8,33 %. Chodník bude splňovat opatření pro usnadnění pohybu osob se sníženou schopností pohybu a orientace dle „Vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb“ (398/2009 Sb.).

Stavební objekt SO 126 – Ostatní chodníky a pěšiny kolem budov – městská část bude realizován na pozemku p. č. 2230/10 v k. ú. Maloměřice.

### **SO 127 – Propojení 2. a 3. etapy – městská část**

Schodiště je umístěno v zeleni na severní straně nad skupinou SO740 a po překonání výškového rozdílu v rámci 3. etapy, se napojuje na chodník, který je již územně povolen v rámci 2.etapy.

Schodiště je řešeno z prefabrikovaných betonových stupňů, s podestami ze zámkové dlažby. Po obou stranách bude osazeno zábradlí. Schodiště bude splňovat opatření pro usnadnění pohybu osob se sníženou schopností pohybu a orientace dle „Vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb“ (398/2009 Sb.).

Stavební objekt SO 127 – Propojení 2. a 3. etapy – městská část bude realizován na pozemcích p. č. 2230/10, 2232/94, vše v k. ú. Maloměřice.

Podrobný popis stavebních objektů SO 126 – Ostatní chodníky a pěšiny kolem budov – městská část, SO 127 – Propojení 2. a 3. etapy – městská část je uveden v souhrnné technické zprávě B a zakreslen v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR.

Stavební objekty SO 126 – Ostatní chodníky a pěšiny kolem budov – městská část, SO 127 – Propojení 2. a 3. etapy – městská část včetně zastavěných částí pozemků budou převedeny do vlastnictví Města a předány do správy Městské části Brno – Maloměřice a Obrány.

## **4.3. SO 200 Opěrné zdi, oplocení, rampy, venkovní schodiště**

### **SO 266 opěrná zeď podél pátevní komunikace**

Opěrná zeď je umístěna podél komunikace na jižní straně, která bude propojovat 3. etapu s ulicí Jarní. Opěrná stěna bude zajišťovat výškový rozdíl úrovní terénů mezi komunikací 3. etapy a stávající komunikací do areálu firmy Kubíček Balloons. Výška opěrné zdi ze strany komunikace 3. etapy bude 0,75m. Výška opěrné zdi ze strany komunikace do areálu firmy Kubíček Balloons bude cca 1,2m. Opěrná stěna je řešená jako kombinace železobetonu s povrchem z pohledového betonu a gabionů. Založení je řešeno na železobetonové patě. Objekt nevyžaduje bezbariérové využití, neplní funkci komunikačního koridoru. Povrch upraveného terénu při opěrné zdi bude ohumusován a zatravněn.

Stavební objekt SO 266 opěrná zeď podél páteřní komunikace bude realizován na pozemcích p. č. 2230/10, 2230/99, vše v k. ú. Maloměřice.

#### **SO 269 opěrná zeď podél komunikace na severní straně**

Opěrná zeď je umístěna podél chodníku na severní straně nad skupinou SO 740. Chodník bude propojovat 3. etapu s 2. etapou a je umístěn na patě svahu, který je potřeba zajistit. Výška opěrné zidky nad terénem bude 1,0m.

Opěrná stěna bude řešena jako železobetonová s povrchem z pohledového betonu, třídy PB3. Založení je řešeno na železobetonové patě. Objekt nevyžaduje bezbariérové využití, neplní funkci komunikačního koridoru. Povrch upraveného terénu při opěrné zdi bude z obou stran ohumusován a zatravněn.

Stavební objekt SO 269 opěrná zeď podél komunikace na severní straně bude realizován na pozemcích p. č. 2232/73, 2232/6, 2232/93, 2230/106, 2230/10, vše v k. ú. Maloměřice.

Podrobný popis stavebních objektů SO 266 opěrná zeď podél páteřní komunikace, SO 269 opěrná zeď podél komunikace na severní straně je uveden v souhrnné technické zprávě B a zakreslen v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR.

Stavební objekty SO 266 opěrná zeď podél páteřní komunikace, SO 269 opěrná zeď podél komunikace na severní straně včetně zastavěných částí pozemků budou 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 3. 8. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

#### **4.4. SO 300 Vodohospodářské objekty**

##### **SO 331 Vodovodní řady**

Lokalita je zásobována z vodojemu Palackého vrch s kótou přelivu 318 m n.m. prostřednictvím stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu DN 200 LI. Pro 3. etapu stavby bude v prostoru napojení na stávající vodovod z řady V1 odbočovat vodovodní řad V3. Za napojením na vodovod V1 bude osazen uzávěr a podzemní hydrant (vzdušník). Vodovod V3 je navržen z potrubí z tvárné litiny DN 150 délky trasy 488 m a bude veden v souběhu s ostatními sítěmi v komunikaci 3. etapy k ulici Jarní, kde bude zokruhován s vodovodem nižšího tlakového pásma DN 110 PE. V místě propojení s vodovodem v ulici Jarní bude osazen mezipásmový uzávěr s podzemním hydrantem (vzdušník) na každé straně. Po trase vodovodu budou rozmístěny podzemní hydranty pro provozní účely a odběr požární vody v maximální rozteči 150 m.

Stavební objekt SO 331 Vodovodní řady bude realizován na pozemcích p. č. 2370/49, 2232/6, 2232/93, 2230/106, 2230/10, 2230/11, 2229/1, 2229/16, 2112/16, 2112/1, vše v k. ú. Maloměřice.

### **SO 333 Stoky splaškové kanalizace**

V širším okolí řešeného území se nacházejí stoky jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Jarní a v ulici Zimní. Kanalizace jsou ve vlastnictví Města a v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pro odkanalizování 3. etapy výstavby je navržena stoka splaškové kanalizace S3, zaústěná do připraveného vývodu z šachty na kanalizaci v ul. Zimní v prostoru vjezdu navrhovaného obytného souboru.

Stavební objekt SO 333 Stoky splaškové kanalizace bude realizován na pozemcích p. č. 2112/16, 2230/10, 2230/99, 2230/11, 2229/16, vše v k. ú. Maloměřice.

Vzhledem k tomu, že vydání stavebního povolení pro Stavební záměr je podmíněno vydáním změny stavebního povolení pro samostatný projekt „Splašková kanalizace, ul. Zimní Brno“, bude připojení SO 333 Stoky splaškové kanalizace realizováno až v návaznosti na stavbu retence splaškových vod v rámci změny samostatného projektu „Splašková kanalizace, ul. Zimní Brno“.

Podrobné popisy stavebních objektů SO 331 Vodovodní řady, SO 333 Stoky splaškové kanalizace jsou uvedeny v souhrnné technické zprávě B a zakresleny v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR.

Stavební objekty SO 331 Vodovodní řady, SO 333 Stoky splaškové kanalizace budou převedeny do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru investičního Magistrátu města Brna a předán k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

### **SO 335 Odvodnění zpevněných ploch předávaných SmB**

Odvodnění páteřní komunikace včetně přilehlých parkovacích stání a chodníků je navrženo v souladu s městskými standardy a uvažuje se s jeho předáním do majetku města Brna a provozování BKOM, a.s. Veškeré pozemky, na kterých budou umístěna zařízení odvodnění komunikace, budou převedeny do majetku Statutárního města Brna. Srážková voda bude likvidována v místě stavby v retenčně-vsakovacích zařízeních, bez jakékoliv návaznosti na kanalizační síť v provozování BVK, a.s. Budou uplatněny principy tzv. modrozelené infrastruktury, tzn. že srážková voda bude přednostně využívána pro závlahu, až její přebytek bude odváděn k likvidaci vsakem níže na pozemku stavebníka. Vozovka a chodníky budou díky podélnému a příčnému spádování odvodněny povrchovým nátokem přes snížené obrubníky do povrchových průleहů nebo příkopů, vytvarovaných v přilehlém nezpevněném pásu v úsecích bez kolize s inženýrskými sítěmi a sloupy VO. Voda z parkovacích míst z distanční dlažby bude přednostně prosakovat do podkladních konstrukčních vrstev, které budou hydraulicky propojeny s drenážním ložem průleहů a příkopů. Vzhledem ke značným podélným sklonům některých úseků komunikace bude vždy zajištěn také povrchový přerov vody přes spodní hranu parkoviště do průlehu nebo příkopu.

Stavební objekt SO 335 Odvodnění zpevněných ploch předávaných SmB bude realizován na pozemcích p. č. 2232/73, 2232/6, 2232/93, 2230/106, 2230/10, 2230/14, 2230/11, 2230/99, vše v k. ú. Maloměřice.

Podrobný popis stavebního objektu SO 335 Odvodnění zpevněných ploch předávaných SmB je uveden v souhrnné technické zprávě B a zakreslen v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR.

Stavební objekt SO 335 Odvodnění zpevněných ploch předávaných SmB včetně zastavěných částí pozemků bude 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 3. 8. 2023, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

#### **4.5. SO 400 Elektro a sdělovací objekty**

##### **SO 424 Veřejné osvětlení - TSB**

Součástí Stavebního záměru v areálu bytové výstavby je vybudování veřejného osvětlení podél nově realizovaných komunikací a chodníků, které bude převedeno do vlastnictví Města. Osvětlení bude provedeno pomocí silničních stožárů s výložníky, na kterých budou umístěna svítidla pro osvětlení komunikací.

Dále dojde k osvětlení veřejných komunikací pro pěší navržených v rámci záměru. Osvětlení bude řešeno sadovými sloupy se svítidly. Třetí etapa veřejného osvětlení bude napojena z nového napájecího a spínacího rozvaděče RVO-E3

Stavební objekt SO 424 Veřejné osvětlení – TSB bude realizován na pozemcích p. č. 2232/73, 2232/6, 2230/10, 2232/93, 2232/94, 2230/99, 2230/106 vše v k. ú. Maloměřice.

Podrobný popis stavebního objektu SO 424 Veřejné osvětlení – TSB je uveden v souhrnné technické zprávě B a zakreslen v koordinačním situačním výkresu č. 1477\_02\_C.3\_01, který je součástí DUR. Stavební objekt SO 424 Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města prostřednictvím Odboru investičního Magistrátu města Brna a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

## **5. Investiční příspěvek**

**5.1.** Vzhledem k tomu, že Stavební záměr klade na území městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany zvýšené nároky zejména v oblasti občanské vybavenosti, Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 2 343 745 Kč (slovy: dva milióny tři sta čtyřicet tři tisíc sedm set čtyřicet pět korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na výdaje v oblasti občanské vybavenosti v městské části města Brna, Brno – Maloměřice a Obřany.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna (dále jen Zásady), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m<sup>2</sup>) podle DUR, tj. 5358 m<sup>2</sup> x 800 Kč/m<sup>2</sup> = 4 286 400 Kč a zohledněním nákladů ve výši 1 942 655 Kč vzniklých Stavebníkovi v souvislosti s požadavky městské části Brno – Maloměřice a Obřany na zpracování projektové dokumentace ve stupni DSP, DPS s výkazem výměr včetně inženýrské činnosti pro akci Rekonstrukce ulice Zimní včetně výstavby nového chodníku – dopravní řešení.

Výše uvedené projekty budou zpracovány ve stupni potřebném k povolovacímu řízení předmětných staveb a k realizaci, tj. projektová dokumentace pro povolení záměru a projektové dokumentace pro provádění stavby, včetně autorského dozoru v součtu 50 hodin se sazbou 1149,5 Kč za hodinu, způsobilé tvořit součást zadávací dokumentace veřejné zakázky na stavební práce v podrobnostech vyžadovaných zákonem č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek v platném znění a jeho prováděcími předpisy, zejména vyhláškou č. 169/2016 Sb. o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce, a včetně soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

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

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

**5.2.1.** Kompenzační zálohu ve výši 20 % z celkové výše Příspěvku, tj. 468 749 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr (dále jen Kompenzační záloha).

**5.2.2.** Platbu ve výši 40 % z celkové výše Příspěvku, tj. 937 498 Kč (dále jen Doplatek Příspěvku 1) do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení Stavebního záměru.

V případě, že Stavebník bude realizovat výstavbu bytových domů po etapách, zavazuje se poskytnout Městu Doplatek Příspěvku 1 postupně, v závislosti na vydání stavebních povolení pro jednotlivé etapy výstavby bytových domů, a to do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení pro danou etapu výstavby bytových domů.

**5.2.3.** Platbu ve výši 40 % z celkové výše Příspěvku, tj. 937 498 Kč (dále jen Doplatek Příspěvku 2) do třech měsíců ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu stavebnímu úřadu. Stavebník doručí Městu kopii této žádosti s potvrzením o doručení stavebnímu úřadu.

V případě, že Stavebník bude realizovat kolaudace po etapách, zavazuje se poskytnout Městu Doplatek Příspěvku 2 postupně, v závislosti na podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu stavebnímu úřadu pro jednotlivé etapy, a to do dvou měsíců ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo kolaudačního souhlasu stavebnímu úřadu.

**5.3.** 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 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 dokumentace pro územní rozhodnutí, zavazuje se Město uzavřít se stavebníkem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Stavebníkovi ve sjednaném termínu vrátit.

**5.4.** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v

souladu s ustanovením Zásada bude použitý, a Město se zavazuje, že bude použitý v městské části Brno – Maloměřice a Obřany v bezprostřední blízkosti Stavebního záměru.

**5.5.** 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. 5.4. 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. 5.4. této smlouvy, bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročená.

**5.6.** V případě, že Stavebník nezaplatí ani na písemnou výzvu Městu řádně a včas Příspěvek dle odst. 5.2., uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 11.3. této smlouvy.

## **6. Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným veřejnou infrastrukturou**

**6.1.** Veřejná infrastruktura Stavebního záměru ČTVRŤ POD HÁDY – 3. ETAPA A, BRNO uvedená v Čl. 4. této smlouvy bude umístěna na pozemcích p. č. 2230/10, 2230/11, 2230/14, 2230/15, 2230/104, 2112/12, 2112/16, 2112/51, 2229/1, 2229/16, 2229/18, 2232/73, vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Stavebníka; na pozemcích p. č. 2232/6, 2232/93, 2232/94, vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Města a na pozemcích p. č. 2230/99, 2230/106, 2230/160, vše v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví ostatních osob.

## **7. Financování veřejné infrastruktury**

**7.1.** Financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

**7.2.** Město se nebude podílet na financování výstavby stavebních objektů veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru.

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

**8.1.** Stavebník předpokládá zahájení výstavby Stavebního záměru nebo příslušné části Stavebního záměru do 1 roku od nabytí právní moci stavebního povolení pro Stavební záměr nebo jeho části.

**8.2.** Stavebník předpokládá dokončení výstavby Stavebního záměru nebo příslušné části Stavebního záměru do 4 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí stavebního povolení pro Stavební záměr nebo jeho části.

**8.3.** Dokončením výstavby se rozumí nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Stavební objekty Stavebního záměru veřejné infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

## **9. Budoucí vlastnictví a správa veřejné infrastruktury**



**9.1.** Stavebník se zavazuje nejpozději do 1 roku od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty nebo jejich části SO 121 – Páteřní obslužná komunikace, SO 123 – Parkovací stání při páteřní komunikaci, SO 124 – Chodníky a ostatní zpevněné plochy při páteřní komunikaci, SO 126 – Ostatní chodníky a pěšiny kolem budov – městská část, SO 127 – Propojení 2. a 3. etapy – městská část, SO 266 opěrná zeď podél páteřní komunikace, SO 269 opěrná zeď podél komunikace na severní straně, SO 335 Odvodnění zpevněných ploch předávaných SmB, doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, 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 po splnění stanovených podmínek 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 uvedených objektů.

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 odst. 9.1. této smlouvy.

Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi za výše uvedené stavební objekty nebo jejich části a příslušné části pozemků pod těmito objekty celkem 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 v rozsahu, jak by ji zajišťovalo samotné Město Brno.

Pozemky pod převáděnými stavebními objekty nesmí být v době převodu do vlastnictví Města zatíženy žádnými právy třetích osob, vyjma věcných břemen pro umístění inženýrských sítí a nesmí být nad těmito plochami a také pod těmito plochami situovány přesahy jiných nemovitých věcí.

**9.2.** Stavebník se zavazuje nejpozději do 30 pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt nebo jeho části SO 424 Veřejné osvětlení - TSB, doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu tohoto stavebního objektu nebo jeho části do vlastnictví Města. Město se zavazuje bez zbytečných odkladů převzít tento stavební objekt nebo jeho část za splnění stanovených podmínek a zaplatit Stavebníkovi za výše uvedený objekt celkem částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH. 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 objektu.

V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází výše v tomto odstavci uvedené stavební objekty. Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu SO 424 Veřejné osvětlení – TSB do vlastnictví Města, zajistí na své náklady provoz, správu a údržbu tohoto stavebního objektu.

**9.3.** Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty nebo jejich části

SO 331 Vodovodní řady, SO 333 Stoky splaškové kanalizace, doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy těchto stavebních objektů do vlastnictví Města. Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za tyto stavební objekty. V případě, že se v době převodu stavebních objektů SO 331 Vodovodní řady, SO 333 Stoky splaškové kanalizace do vlastnictví Města budou tyto stavební objekty nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města nahradit Městu částku požadovanou vlastníkem takových pozemků za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nacházejí výše v tomto odstavci uvedené stavební objekty.

Pro vyloučení všech pochybností se sjednává, že Město převezme stavební objekt SO 333 Stoky splaškové kanalizace do svého vlastnictví až poté, kdy Stavebník dokončí realizaci retence splaškových vod v rámci projektu „Splašková kanalizace, ul. Zimní Brno“ a převede tuto retenci do vlastnictví Města.

V případě, že stavební objekty SO 331 Vodovodní řady, SO 333 Stoky splaškové kanalizace nebudou převedeny do vlastnictví Města, se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohody mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

**9.4.** Město se zavazuje převzít veřejnou infrastrukturu uvedenou v Čl. 9. odst. 9.1. až 9.3. této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provoz, správu a údržbu 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,
- budou uzavřeny příslušné smlouvy mezi Městem a provozovatelem či správcem veřejné infrastruktury ve vztahu k pozemkům, na nichž se bude veřejná infrastruktura nacházet (tedy kupní smlouvy na pozemky nebo zřízení věcného břemene k pozemkům, na nichž bude umístěna infrastruktura převáděná Městu, tj. kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene).

**9.5.** Pokud nebude veřejná infrastruktura uvedená v Čl. 9. odst. 9.2. až 9.3. této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou 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.

**9.6.** 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.

**9.7.** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty veřejné infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohli 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.

**9.8.** Smluvní strany souhlasí ve smyslu §26 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že faktury mohou být vystavovány i v elektronické podobě.

## **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.** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předloží Městu pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení pro Stavební záměr 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.

**10.3.** 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.

**10.4.** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Město se zavazuje udělit Stavebníkovi souhlas s převzetím závazků Stavebníka z této smlouvy nebo s postoupením práv a závazků z této smlouvy v případě, že přejímatelem závazků nebo postupníkem bude společnost ze skupiny Stavebníka, a to zejména v souvislosti s rozdělením Stavebníka dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, v rámci etapizace Stavebního záměru. Společností ze skupiny Stavebníka se rozumí (i) každá z jeho ovládajících osob či vlivných osob a každá z jím ovládaných osob či ovlivněných osob ve smyslu §§ 71, 74 a 75 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů, (ii) každá osobu, s níž Stavebník tvoří koncern ve smyslu § 79 zákona o obchodních korporacích; a (iii) každá osobu, s níž Stavebník jedná ve shodě ve smyslu § 78 zákona o obchodních korporacích. Město uzavřením této smlouvy uděluje souhlas s převzetím závazků Stavebníka z této smlouvy nebo s postoupením práv a závazků z této smlouvy ve prospěch společnosti Developer Brno Hády, a.s., se sídlem Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno, IČO: 269 79 438, a to zejména, nikoliv však výlučně, pro účely rozdělení Stavebníka dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů. 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.

**10.5.** Po převedení veřejné infrastruktury, dle Čl. 9 této smlouvy, se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.

**10.6.** 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.

**10.7.** 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.

**10.8.** 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.

## **11. Sankce**

**11.1.** Pokud Stavebník z důvodů na jeho straně 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, DUSP, 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 na jeho straně poruší svůj závazek, sjednaný v Čl. 9. odst. 9.1. až 9.3. této smlouvy, tj. neuzavře s Městem řádné kupní smlouvy o převodu veřejné infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každý stavební objekt veřejné infrastruktury jednotlivě. 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 svůj závazek zajistit správu, údržbu a provoz veřejné infrastruktury, do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní ani v dodatečné lhůtě k nápravě, kdy přiměřená lhůta bude uvedena ve výzvě, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 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 50.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu, údržbu a provoz veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že Stavebník poruší závazek zajistit správu, údržbu a provoz veřejné infrastruktury, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu, údržbu a provoz veřejné dopravní infrastruktury na náklady a nebezpečí Stavebníka, přičemž náklady musejí být přiměřené a odpovídat ceně obvyklé v daném místě a čase.

**11.4.** Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v odst. 5.1. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí

celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu, na základě předchozí písemné výzvy Města s dodatečně stanovenou přiměřenou lhůtou v minimální délce trvání 30 dnů k úhradě dlužné částky (v případě, že dojde v dodatečně stanovené lhůtě k úhradě dlužné částky Příspěvků, nárok na smluvní pokutu zaniká), ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvků za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvků.

**11.5.** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu skutečné škody vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou a Stavebník je povinen takto uplatněnou náhradu skutečné škody na první výzvu Městu nahradit.

**11.6.** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu skutečné škody, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru a Stavebník je povinen takto uplatněnou náhradu skutečné škody na první výzvu Městu nahradit.

**11.7.** V případě, že Město bezdůvodně nepřevzme veřejnou a technickou infrastrukturu dle Čl. 4 a neuzavře se Stavebníkem smlouvy o převodu je povinno zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

**11.8.** Ujednáním nebo uhrazením smluvní pokuty ujednané v této smlouvě ze strany Města není dotčeno právo Stavebníka na náhradu škody způsobené porušením povinnosti Města zajištěné smluvní pokutou, a to i ve výši přesahující rámec smluvní pokuty.

## **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 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.

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

**12.3.** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od realizace Stavebního záměru. Stavebník doručí Městu kopii tohoto sdělení potvrzeného stavebním úřadem.

**12.4.** 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.

**12.5.** 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.

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

**12.7.** 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.

**12.8.** 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.

**12.9.** 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.

**12.10.** 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: a7kbrn) 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.

**12.11.** Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude uzavřena elektronickou formou.

Přílohu smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DUR ČTVRTĚ POD HÁDY - 3.ETAPA A, BRNO

Příloha č. 2: Situace odsouhlasená OD + BKOM ze dne 3. 8. 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 xxx. konaném dne xxxxxx.

Statutární město Brno

Čtvrť Pod Hády III s.r.o.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

.....  
Ing. Dalibor Lamka  
jednatel

.....  
Ing. Alexej Veselý  
jednatel

