Plánovací smlouva
„NOVOSTAVBA BD LESKAVA“

uzavřená dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna – aktualizace č. 1

Smluvní strany:

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
č. bankovního účtu Fondu developerských projektů: 111 385 222/0800
(dále také jako **Město**)

a

Leskava III., s.r.o.
se sídlem Pisárecká 269/6, Pisárky, 603 00 Brno
IČO: 277 32 169
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 55296
zastoupená Karlem Navarou, jednatelem společnosti
(dále také jako **Investor**)

(Město a Investor dále společně jako **Smluvní strany**)

1. Úvodní ustanovení

1.1. Investor hodlá realizovat Investiční záměr (jak je podrobněji definován dále v této smlouvě). Smluvní strany si jsou vědomy, že Investiční záměr vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na Veřejnou infrastrukturu, které bude nezbytné uspokojit. Podpora nové výstavby je v zájmu Města a Investor má zájem se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem podílet.

1.2. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností Města v jeho samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky. O tento rozvoj se může Město zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s Investorem v souvislosti s Investičním záměrem.

1.3. Tato smlouva je uzavřena podle pravidel obsažených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, aktuálně platných v době uzavření této smlouvy (dále jen **Zásady**). Pojmy užívané s velkým písmenem nedefinované v této smlouvě, mají stejný význam jako v Zásadách.

1.4. Město před uzavřením této smlouvy posoudilo její zamýšlený obsah a konstatuje, že uzavření této smlouvy naplňuje podmínky dle § 130 a násl. Stavebního zákona, jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož uzavření této smlouvy je v souladu s veřejným zájmem. Soulad s veřejným zájmem plyne především z dále uvedeného:

a) smlouva byla sjednána v rámci předvídatelného, transparentního a rovného postupu podle Zásad při respektování jejich principů;
b) Město prostřednictvím této smlouvy a spolupráce z ní vyplývající získalo možnost vyjádřit se k základním aspektům a podobě Investičního záměru, přičemž postoje a vyjádření Města Investor zohlednil a reflektoval v podobě Investičního záměru, což přispělo k participaci Města a spolupráci s Investorem na budoucí podobě území Města;
c) Investiční příspěvek byl sjednán na základě Zásad jako spoluúčast Investora na zvýšených nákladech Města na Veřejnou infrastrukturu nebo Veřejné služby.

2. Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek spolupráce Smluvních stran při přípravě a realizaci Investičního záměru, úprava práv a povinností Smluvních stran pro zajištění budoucího vlastnictví, správy, provozování a údržby Nezbytné veřejné infrastruktury a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu Investičního příspěvku.

2.2. Investor se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
a) dodržet Základní parametry Investičního záměru;
b) vybudovat a převést do vlastnictví Města Nezbytnou veřejnou infrastrukturu;

2.3. Město se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
a) nepodávat opravné prostředky proti Investičnímu záměru z důvodů, které jsou v souladu se Základními parametry; a
b) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci Investičního záměru.

3. Investiční záměr

3.1. Investor hodlá realizovat v k. ú. Starý Lískovec, na pozemku p. č. 1751/2, na ulici Dvořiště, obec Brno, Investiční záměr pod názvem „NOVOSTAVBA BD LESKAVA“. Investiční záměr řeší výstavbu bytového domu (SO 01)

v městské části Brno-Starý Lískovec v lokalitě jižně od ulice Dvořiště a východně od ulice U Leskavy. Bytový dům bude mít nadzemní podlaží rozdělená do 4 samostatných bloků, označených A, B, C, D. Bloky budou spojené společným podzemním podlažím (1.PP), které bude sloužit primárně pro parkování a zároveň bude mít technickou funkci. Navrhovaná budova má navrženo 6 nadzemních podlaží (Blok B a D) a 7 nadzemních podlaží (blok A a C). Bloky A a C a bloky B a D jsou mezi sebou propojené nadzemní částí (dělícím krčkem) se čtyřmi NP. Návrh zahrnuje 290 bytových jednotek pro předpokládaný počet 654 osob, nebytové komerční prostory v 1. NP zaujímají plochu 768,93 m^2.

V rámci stavby bude vybudováno celkem 217 parkovacích míst, z toho 209 vnitřních parkovacích míst a 8 venkovních parkovacích míst (min. požadavek parkovacích stání dle brněnských stavebních předpisů je 214). Z celkového počtu stání jsou 4 místa v suterénu objektu a 2 místa v exteriéru určena pro imobilní osoby. Sjezd do garáže v 1. PP je umístěn při západní části stavby mezi bloky C a D.

Dopravně bude bytový dům napojen novými komunikacemi s veřejnou komunikací ulice Dvořiště a Souhrady. Nové komunikace vytvoří vjezd do navrhované garáže v suterénu a zároveň vytvoří možnost pohybu okolo navrhované budovy jak pro pěší,

tak pro složky integrovaného záchranného systému (IZS). Součástí navrhované stavby je vybudování nových inženýrských sítí napojených na stávající technickou infrastrukturu v dané lokalitě. Konkrétně se jedná o přípojky vody, dešťové a splaškové kanalizace, silnoproudu a slaboproudu, dále pak přeložku a zrušení části plynovodu STL, přeložky a zrušení části optických kabelů, přeložka a zrušení části slaboproudých kabelů a vedení veřejného osvětlení. Součástí návrhu jsou terénní a sadové úpravy, které zahrnují, jak nízkou zeleň, tak výsadbu stromů.

3.2. Pro Investiční záměr byla projekční společností Ateliér, se sídlem Svatopluka Čecha 35, 612 00 Brno, IČO: 603064998, zpracována Dokumentace pro povolení záměru (dále jen **Dokumentace**). Koordinační situační výkres a katastrální situační výkres, které jsou součástí Dokumentace tvoří přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že Investor je povinen dodržet a respektovat v každé fázi realizace a existence Investičního záměru následující základní parametry Investičního záměru, které byly stanoveny na základě Dokumentace (dále jen **Základní parametry**):

a) rozsah HPP Investičního záměru může činit maximálně 23 398,94 m^2;

b) výška Investičního záměru může činit maximálně 22,00 m (blok A, C) a 20,65 m ((blok B, D);

c) Investiční záměr může obsahovat maximálně 6 nadzemních podlaží (blok B a D) a 7 nadzemních podlaží (blok A a C) a 1 podzemní podlaží;

d) Investiční záměr může obsahovat maximálně 290 bytových jednotek pro předpokládaný počet 654 osob a nebytové komerční prostory v l. NP zaujímající plochu 768,93 m2;

e) Investiční záměr musí obsahovat minimálně 209 vnitřních parkovacích míst a 8 venkovních parkovacích míst. 412 parkovacích stání pro jízdní kola. Projekt uvažuje s vybudováním samostatných koláren pro každý nadzemní blok (A, B, C, D).

3.4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, je možné povolit odchylku od Základních parametrů na základě písemné odůvodněné žádosti Investora adresované Městu, přičemž odchylka se povoluje na základě písemného souhlasu Města na základě rozhodnutí (souhlasu) rady Města. Změna Základních parametrů dle předchozí věty nabývá účinnosti k okamžiku, kdy je souhlas Města doručen Investorovi, o čemž musí Investor následně Město bez zbytečného odkladu informovat.

3.5. Smluvní strany se ve smyslu § 130 Stavebního zákona zavazují poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, to vše v rozsahu a za podmínek uvedených dále v této smlouvě.

Zahájení a ukončení výstavby Investičního záměru

3.6. Investor předpokládá zahájení výstavby Investičního záměru do 12 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru.

3.7. Investor se zavazuje dokončit výstavbu Investičního záměru nejpozději do 36 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru. Dokončením výstavby se rozumí nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Investiční záměr včetně Nezbytné veřejné infrastruktury.

Provádění Investičního záměru

3.8. Investor je povinen zpracovat veškerou stavebně technickou dokumentaci potřebnou pro Investiční záměr a zajistit vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných

orgánů potřebných k provedení Investičního záměru v souladu se Základními parametry a Standardy Města (viz platné znění na https://www.brno.cz/dokumenty-mesta?kategorie=mestske-standardy) (dále jen **Standardy Města**).

3.9. Investor se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby Investičního záměru a předložit Městu pravomocné povolení pro Investiční záměr do 30 dní ode dne nabytí právní moci.

3.10. Investor se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Investičního 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.

3.11. Investor se zavazuje, že Investičním záměrem nedojde ke znečištění povrchových ani podzemních vod a že stavební odpad bude 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 Investor odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

4. Nezbytná veřejná infrastruktura

4.1. V rámci Investičního záměru bude vybudována následující nezbytná veřejná infrastruktura, která bude převedena do vlastnictví Města:

SO 02.KOM-01 – Komunikace
Zpevněné plochy a komunikace na pozemcích Investora a Města– Stavební objekt SO 02.KOM-01, který bude realizován na pozemcích p. č. 1751/2 (pozemek Investora), 1746/24 (pozemek Města) a 3135/4 (pozemek Města), k.ú. Starý Lískovec.

objekt opěrné zdi a schodiště SO 02.B

SO 15 – Veřejné osvětlení

Stromořadí

Venkovní parkovací místa

(dále jen **Nezbytná veřejná infrastruktura**).

Předmětem projektu stavebního objektu SO 02.KOM-01 je **návrh nové komunikace**, která navazuje a je prodloužením stávající komunikace Souhrady, Dvořiště a povede okolo nově navrhovaného objektu bytového domu, řešeného stavebním objektem SO 01. Jedná se o asfaltovou komunikaci, která vytvoří příjezd k parkovacím stáním v suterénu objektu SO 01 + k parkovacím stáním, které budou umístěné venku. Navrhovaná komunikace bude přímo napojena na veřejnou asfaltovou komunikaci na ul. Dvořiště, Souhrady, která je zařazena v síti místních komunikací. Předmětem tohoto projektu jsou i **chodníky pro pěší okolo navrhovaného objektu SO 01**, které vytvoří bezbariérový přístup do navrhovaného objektu SO 01, a propojí ho s veřejnou komunikací a chodníky.

Komunikace navržená v jižní části projednávaného záměru musí mít parametry souladné s připravovanou komunikací pracovně nazvanou **„Nová Bohunická“,** kterou je dvoupruhová komunikace s chodníkem, cykloopatřením a výsadbovým pásem. Sousednímu záměru či záměrům (p. č. 1751/3 k. ú. Starý Lískovec) bude umožněno využívat sjezd, který bude pro napojení řešeného záměru vybudován z ulice Dvořiště. Zrušením 2 parkovacích stání umístěných podél východní fasády v jižní části bloku D

vznikne plocha, která bude nahrazena **stromořadím** (min. 4 ks stromu se středně velkou nebo velkou korunou dosahující min. výšky 16 m) dle požadavků brněnských stavebních předpisů; chodník bude v této části rozšířen na min 2,0 m**. Stavba** bude po celou dobu jejího trvání **koordinována se stavbou terminálu Starý Lískovec.**

Nově navržené komunikace a zpevněné plochy jsou navržené tak, aby co nejméně ovlivnily vsakovací poměry na daném území. Celá plocha asfaltové komunikace je navržena se spádem k parkovacím stáním, které jsou povrchově řešené ze vsakovací distanční dlažby, a do okolní zeleně. Odvodnění betonové zámkové dlažby tak bude vsakováním prostřednictvím distanční dlažby parkovacích míst. Odvodnění ploch je detailně řešené v rámci ZTI.

Podrobný popis stavebního objektu SO 02.KOM-01 Komunikace je uveden v technické zprávě Komunikace, která je součástí Dokumentace. Umístění objektu je zakresleno v Koordinační situaci Investičního záměru, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Stavební objekt SO 02.KOM-01 včetně odvodnění dle předchozího odstavce a včetně příslušných 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 v rozsahu dle Situace potvrzené OD MMB a BKOM ze dne 11.6. 2026, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Do správy Brněnských komunikací, a.s., dále přejde **objekt opěrné zdi a schodiště SO 02.B.**

SO 15 Veřejné osvětlení

Stavbou„"NOVOSTAVBY BD LESKAVA" dojde k dotčení stávajícího veřejného osvětlení v majetku, správě a údržbě společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost, zejména na ulici Souhrady. Dále je navrženo osvětlení **v počtu 9 světelných míst (9SM)** nad stávající počet v majetku, správě a údržbě společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost. Předpokladem pro jejich správu a údržbu prováděnou touto společností je jejich předání do majetku města Brna, prostřednictvím OI MMB, Kounicova 67, Brno a splnění podmínek uvedených ve vyjádření 166/26 k projektové dokumentaci pro povolení záměru Novostavba BD Leskava, ul. Dvořiště p. č. 1751/2, k.ú. Starý Lískovec, značky TSB/06120/2026 ze dne 21.8.2026.

Stromořadí

Uliční stromořadí okolo stavebního objektu SO 01 (z vnější strany) bude do budoucna za podmínek stanovených ve vyjádření ke stavebnímu záměru Veřejné zeleně města Brna, příspěvkové organizace, značky S/065/871/26, ze dne 6.8.2026 předáno do správy této organizace.

Parkovací místa:

Do majetku města bude předáno **6 venkovních parkovacích míst** v jihovýchodní části projektu, která jsou vyznačena na Situaci potvrzené OD MMB a BKOM ze dne 11.6.2026.

4.2. Financování výstavby Nezbytné veřejné infrastruktury zajistí Investor na své náklady.

Dopravní infrastruktura

4.3. Investor se zavazuje nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty dopravní infrastruktury objekt SO 02.KOM-01. Komunikace a SO 02.B. objekt opěrné zdi a schodiště (dále jen **Dopravní infrastruktura**) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu

Dopravní infrastruktury do vlastnictví Města, a to včetně částí pozemků dotčených Dopravní infrastrukturou, které nebudou ke dni takové žádosti ve vlastnictví Města. V případě, že Investor včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Investorovi, a to nejpozději do 1 roku ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Dopravní infrastrukturu.

4.4. Investor se zavazuje uzavřít smlouvu o převodu Dopravní infrastruktury nejpozději do 2 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Dopravní infrastrukturu.

4.5. Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Dopravní infrastruktury a příslušné části pozemků pod Dopravní infrastrukturou celkem **částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH.**

4.6. Investor se zavazuje na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu skutečného zaměření Dopravní infrastruktury, resp. pozemků pod Dopravní infrastrukturou, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Investor se zavazuje zajistit do doby převodu Dopravní infrastruktury do vlastnictví Města na své náklady její správu a údržbu.

Společná ustanovení

4.7. Převody Nezbytné veřejné infrastruktury budou realizovány dle platných podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města.

4.8. Město se zavazuje převzít Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek:

a) Nezbytná veřejná infrastruktura bude vybudována v souladu se Standardy Města a povoleními příslušných správních orgánů a bude pro ni vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí;

b) Investor poskytne Městu záruku na Nezbytnou veřejnou infrastrukturu v délce alespoň 60 měsíců od převzetí Nezbytné veřejné infrastruktury Městem nebo v délce sjednané ve smlouvě o převodu dané Nezbytné veřejné infrastruktury;

c) Investor Městu předá dokumenty související s Nezbytnou veřejnou infrastrukturou, zejména dokumentaci skutečného provedení Nezbytné veřejné infrastruktury zpracovanou podle účinných právních předpisů, geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci Nezbytné veřejné infrastruktury, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nezbytné veřejné infrastruktury;

d) bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované Nezbytné veřejné infrastruktury;

e) bude zajištěn právní vztah Města a příslušného provozovatele či správce Nezbytné veřejné infrastruktury k pozemkům, na nichž bude Nezbytná veřejná infrastruktura umístěna (podle konkrétního případu budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod stavebními objekty příslušné Nezbytné veřejné infrastruktury na Město, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města).

4.9. Pokud nebude Nezbytná veřejná infrastruktura převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazuje se Investor uzavřít s Městem nejpozději do 3 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou Nezbytnou veřejnou infrastrukturu smlouvu o zřízení služebnosti k pozemkům ve vlastnictví Investora dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“ (nestanoví-li tato smlouva u konkrétní Nezbytné veřejné infrastruktury jinak). Za tím

účelem zajistí Investor na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrických plánů pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jejich potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

4.10. Investor zajistí, aby převáděné pozemky pod Nezbytnou veřejnou infrastrukturou v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí nebo soudním výkonem rozhodnutí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zejména zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.

4.11. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nezbytná veřejná infrastruktura bude sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tato mohla být užívána občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou, převodem a správou Nezbytné veřejné infrastruktury, a dalšími činnostmi s těmito souvisejícími, které jsou předpokládány touto smlouvou či zvyklostmi, nebude Investorovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění, vyjma plnění předpokládaných touto smlouvou, a Investor se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

5. Závazky a součinnost Města

5.1. Město touto smlouvou přebírá v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.

5.2. Město se podle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, z důvodů takových vlastností Investičního záměru, které jsou v souladu se Základními parametry. Město je však oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě:

a) že projednávaný Investiční záměr bude v předmětných řízeních v rozporu se sjednanými Základními parametry;

b) z důvodu jiných vlastností Investičního záměru než těch, které byly projednány a odsouhlaseny jako Základní parametry; v takovém případě bude Město vždy postupovat v dobré víře a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace; nebo

c) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou dotýkat zájmů hájených Městem nebo veřejného zájmu, a které nebyly ke dni uzavření této smlouvy Městu známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečnosti vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků.

5.3. Město poskytne Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v souladu se Základními parametry. Součinnost dle předchozí věty Město poskytne v rámci svých možností na základě předchozí výzvy Investora bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této smlouvy.

5.4. Město si vyhrazuje možnost odmítnout plnění svých závazků vůči Investorovi dle této smlouvy, v případech a rozsahu, ve kterém:

a) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;

b) Investor při povolování nebo realizaci Investičního záměru nedodrží Základní parametry;

c) Investor podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu.

Město je v takovém případě oprávněno vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem, neposkytovat Investorovi součinnost a neplnit další závazky podle této smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě Město musí o důvodech pro odepření součinnosti nebo neplnění svých závazků Investora bezodkladně písemně informovat.

6. Utvrzení závazků ze smlouvy

Nezbytná veřejná infrastruktura

6.1. Poruší-li Investor svou povinnost převést Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do vlastnictví Města dle sjednaných podmínek a ve lhůtách dle této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve **výši 50.000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.

6.2. Poruší-li Investor svou povinnost zajistit správu a údržbu Nezbytné veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve **výši 50.000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení. V případě, že Investor poruší závazek zajistit správu a údržbu Nezbytné veřejné infrastruktury, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu a údržbu dané Nezbytné veřejné infrastruktury na náklady a nebezpečí Investora.

Nedodržení Základních parametrů

6.3. Poruší-li Investor svou povinnost dodržet při realizaci Investičního záměru sjednané Základní parametry dle čl. 3.3. této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve výši **150.000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů, považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Nepředložení Dokumentace skutečného provedení

6.4 Poruší-li Investor svou povinnost předložit Městu Dokumentaci skutečného provedení nejpozději s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru, pak uhradí Městu smluvní pokutu ve **výši 150.000 Kč** za každý jednotlivý případ porušení.

Prodlení s úhradou finanční částky

6.5. Bude-li Investor v prodlení se splněním svých závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky dle této smlouvy, je povinen uhradit Městu úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora

smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Společná ustanovení

6.6. Investor se zavazuje zaplatit Městu smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.

6.7. Zaplacením kterékoli smluvní pokuty nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.

6.8. Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo Města na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty. Investor je povinen takto uplatněnou náhradu škody na první výzvu Městu uhradit.

6.9. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty za porušení povinnosti Investora v souvislosti s výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury není dotčeno právo Města na náhradu škody Městu vzniklé v plné výši a Město má právo uplatnit vůči Investorovi právo na náhradu škody, která Městu vznikla v souvislosti s výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury a Investor je povinen takto uplatněnou náhradu škody na první výzvu Městu uhradit.

6.10. Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v této smlouvě považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zájmy Města, které nemají pouze majetkový význam.

7. Odpovědnost Smluvních stran

7.1. Ani jedna ze Smluvních stran není odpovědná za své prodlení, a/nebo následky porušení svých povinností dle této smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považuje:

7.1.1. mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo

7.1.2. nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci;

pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinnosti Smluvní stranou a v případě Investora taktéž současně pouze za podmínky, že žádnou z výše uvedených okolností nezpůsobil, byť zčásti, Investor svým jednáním, opomenutím či jakýmkoli jiným konáním Investora (např. podáním podnětu k orgánu veřejné moci apod.).

7.2. Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinnosti dle této smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit druhé Smluvní straně. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.

7.3. Město nenese odpovědnost za nesplnění povinnosti z této smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání (např. na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem). V takovém případě vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této smlouvě, kterým Smluvní strany

upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na dotčené zákonem vynucené jednání při zachování smyslu a účelu této smlouvy.

7.4. Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli ze Smluvních stran na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.

8. Převod pozemků a změny v osobě Investora

Informování o existenci smlouvy

8.1. Investor se zavazuje, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů pozemků, na nichž hodlá realizovat Investiční záměr, tj. pozemku parc. č. 1751/2, k. ú. Starý Lískovec (dále jen **Pozemky**), nebo jejich části, prokazatelně informovat o existenci a obsahu této smlouvy ve znění případných pozdějších dodatků a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této smlouvy ve znění případných pozdějších dodatků.

Převod Pozemků

8.2. Investor je oprávněn převést Pozemky nebo jejich část na třetí osobu bez předchozího souhlasu Města, přičemž převod Pozemků na třetí osobu není důvodem pro zánik jakýchkoli závazků nebo povinností Investora dle této smlouvy. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu, zavazuje se zajistit a odpovídá za to, že nový vlastník Pozemků bude postupovat tak, aby byly včas a řádně splněny všechny povinnosti Investora dle této smlouvy (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích nebo závazek uhradit Peněžní plnění aj.). Nebudou-li povinnosti Investora dle této smlouvy splněny z důvodu konání či opomenutí nového vlastníka Pozemků nebo jejich části, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí, a to bez ohledu na převod Pozemků na třetí osobu.

Postoupení smlouvy

8.3. Tato smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být v souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.

8.4. Bude-li mít Investor zájem, např. v souvislosti se zcizením Pozemků na jinou osobu, o postoupení této smlouvy na třetí osobu, oznámí tuto skutečnost Městu. Investor specifikuje subjekt potenciálního postupníka a poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této smlouvy. Město se zavazuje vstoupit s Investorem a zamýšleným postupníkem do jednání ohledně uzavření smlouvy o postoupení této smlouvy bezodkladně od doručení oznámení podle předchozího odstavce. Město uzavření smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne. Město je oprávněno odepřít udělení souhlasu zejména v případě důvodných pochybností, že zamýšlený postupník bude schopen dostát svým závazkům vůči Městu plynoucích z této smlouvy. Investor při postupu dle tohoto odstavce poskytne plnou součinnost v souvislosti s jednáním o uzavření smlouvy o postoupení a zajistí plnou součinnost zamýšleného postupníka.

Přeměny

8.5. Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, popř. dle jiného obdobného právního předpisu, nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, je Investor vždy povinen oznámit tuto skutečnost bezodkladně Městu.

9. Trvání a ukončení smlouvy

9.1. Tato smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. 9.2 této smlouvy níže) je uzavřena na dobu určitou, a to do:

9.1.1. splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto smlouvou (a navazujícími smlouvami) včetně dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;

9.1.2. řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv dle této smlouvy, navazujících smluv nebo v souvislosti s nimi;

9.1.3. vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této smlouvy a navazujících smluv;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po jakémkoli předčasném ukončení této smlouvy.

9.3. Tato smlouva může být ukončena pouze:

9.3.1. výpovědí, a to výpovědí Města výhradně z důvodů uvedených v čl. 9.5 této smlouvy nebo výpovědí Investora výhradně z důvodů uvedených v čl. 9.6 této smlouvy;

9.3.2. zrušením této smlouvy nebo její části při přezkumu dle § 165 odst. 2 nebo 3 Správního řádu, pokud bylo zjištěno, že byla uzavřena v rozporu s právními předpisy;

9.3.3. zrušením této smlouvy k návrhu některé ze Smluvních stran postupem a z důvodů dle § 167 Správního řádu; nebo

9.3.4. dohodou Smluvních stran.

9.4. Od této smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit. Smluvní strany z opatrnosti vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení této smlouvy a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze smlouvy soudem, a to s výjimkou jejího ukončení sjednaným postupem v dále výslovně sjednaných případech.

9.5. Město je oprávněno vypovědět tuto smlouvu výhradně z následujících důvodů:

9.5.1. poruší-li Investor povinnost dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru Základní parametry, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;

9.5.2. Město nenabude vlastnické či jiné sjednané právo k Nezbytné veřejné infrastruktuře ve lhůtách a za podmínek této smlouvy, a toto porušení Investor nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 30 dnů od doručení písemného upozornění ze strany Města;

9.5.3. povolení Investičního záměru nenabude právní moci nejpozději do 3 let od uzavření této smlouvy;

9.5.4. kolaudační rozhodnutí pro Investiční záměr nenabude právní moci nejpozději do 72 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení Investičního záměru.

9.6. Investor je oprávněn vypovědět tuto smlouvu výhradně z následujících důvodů:

9.6.1. poruší-li Město své povinnosti dle čl. 5.2 této smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečně stanovené lhůtě 12 měsíců od doručení písemného upozornění ze strany Investora a zároveň toto porušení významně ztíží přípravu nebo realizaci Investičního záměru.

9.7. Výpověď vyvolá účinky, je-li řádně doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou měsíců. Výpovědní doba začne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Uplynutím výpovědní doby zanikají všechna práva a povinnosti obou Smluvních stran z této smlouvy, s výjimkou ustanovení, která na základě dohody Smluvních stran, právních předpisů nebo podle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této smlouvy.

9.8. Výpovědí nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo náhradu škody v důsledku porušení této smlouvy, které vznikly před ukončením smlouvy.

9.9. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této smlouvy výpovědí z důvodů uvedených v čl. 9.5.1 a 9.5.2 této smlouvy nastává splatnost dosud neuhrazeného Peněžitého plnění k okamžiku doručení výpovědi Investorovi.

9.10. Investor prohlašuje, že na sebe přebírá nebezpečí změn okolností, pokud tato změna spočívá ve změně tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, změně poptávky po koupi bytových a nebytových jednotek či jejich nájmu, v nepříznivém vlivu souběžné realizace jiných developerských projektů na území Města, ve změně cenové úrovně nájemného za nebytové prostory či cenové úrovně nemovitých věcí, ve změně ceny stavebních prací nebo materiálů nebo změny ceny lidské práce. Investor prohlašuje, že uvedené skutečnosti pro něj proto nejsou rozhodující při stanovení obsahu této smlouvy ve smyslu § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu. Tyto okolnosti nebudou mít vliv na plnění povinností Investora dle této smlouvy.

9.11. Bude-li kterékoli ustanovení této smlouvy zrušeno nebo bude-li dán důvod pro jeho zrušení, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy, která jsou plně oddělitelná a mají podle vůle Smluvních stran přetrvat i samostatně.

9.12. Dojde-li k pravomocnému zrušení části této smlouvy, zavazují se Smluvní strany, že bez zbytečného odkladu zahájí jednání o řešení této situace a nahradí zrušenou část této smlouvy nebo celou smlouvu novou plánovací smlouvou ve smyslu § 130 a násl. Stavebního zákona nebo dodatkem k této smlouvě tak, aby nová plánovací smlouva či dodatek k této smlouvě co nejlépe odpovídaly původně zamýšlenému účelu Smluvních stran a původnímu obsahu této smlouvy a tak, aby byl zajištěn soulad s právními předpisy (dále jen **Nová smlouva**).

9.13. Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel této smlouvy a možnost jeho naplnění, zejména pak nahrazení zrušené části smlouvy nebo zrušené smlouvy Novou smlouvou. Smluvní strany si do uzavření Nové smlouvy nejsou povinny vracet jakákoli plnění poskytnutá podle této smlouvy, i kdyby byla zrušena ustanovení této smlouvy, která zakládala původní právní titul pro dané plnění.

10. Závěrečná ustanovení

10.1. Investor bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu na adresu: [redacted] a do datové schránky.

10.2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, lze tuto smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, formou písemných dodatků. Jiná forma změn této smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

10.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství dle § 504 Občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

10.4. Jakékoli smlouvy uzavřené na základě této smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti, ukončení či zrušení této smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.

10.5. Tato smlouva, smlouvy na ni navazující, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této smlouvy s právními předpisy dle § 165 Správního řádu a k rozhodování sporů z této smlouvy je v souladu s § 132 Stavebního zákona příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje.

10.6. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou Smluvní stranou. Město zašle bezodkladně po uzavření této smlouvy tuto příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování.

10.7. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabyde účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

10.8. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

10.9. Přílohy této smlouvy tvoří:

10.9.1. Příloha č. 1: Koordinační situace Investičního záměru

10.9.2. Příloha č. 2: Katastrální situační výkres Investičního záměru

10.9.3. Příloha č. 3: Situace potvrzená OD MMB a BKOM ze dne 11.6. 2026

Doložka: Tato smlouva byla schválena na Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 15. 9. 2026.

V Brně dne 29. 9. 26

Město:

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor investiční
Kounicova 67
601 67 BRNO
-001-

[redacted]

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

V Brně dne 22/9/2026

Investor: [redacted]

[redacted]

Leskava III., s.r.o.
Karel Navara
jednatel společnosti