

Plánovací smlouva

„HUB II -Kampus západ – dopravní a technická infrastruktura“

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

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

Magistrátu města Brna

(dále také jako **Město**)

a

CD XXI, a.s.

se sídlem Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno

IČO: 25599801

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně,
pod sp. zn. B 3326

zastoupená Ing. Jaromírem Černým, CSc., předsedou představenstva

(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 platnými 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;

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 dohoda o poskytnutí Investičního příspěvku v rámci navazujících Dílčích smluv.
- 2.2. Investor se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
- a) vybudovat a převést do vlastnictví Města Nezbytnou veřejnou infrastrukturu;
 - b) uzavřít s Městem navazující Dílčí smlouvy (plánovací smlouvy, smlouvy majetkoprávního charakteru apod.) dle Zásad před podáním žádosti o povolení Investičního záměru.
- 2.3. Město se touto smlouvou zavazuje za podmínek stanovených níže zejména:
- a) nezměnit ÚPmB či nepřijmout nový územní plán, v jejichž důsledku by nebylo možné realizovat Investiční záměr;
 - b) poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti při povolení a realizaci Nezbytné veřejné infrastruktury.

3. Investiční záměr

- 3.1. Investor hodlá realizovat v městské části města Brna Brno- Bohunice a městské části Brno-Nový Lískovec, v severní části univerzitního komplexu, v návaznosti na areál Farmaceutické fakulty Masarykovy univerzity Investiční záměr pod názvem „HUB II – Kampus západ“. Předmětem Investičního záměru bude realizace technologického parku, vysokoškolského kolejního ubytování, nájemních bytů, související občanské vybavenosti, mateřské školy, komunitních zařízení apod.
- 3.2. Předpokladem výstavby samotného Investičního záměru je realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostoru (dále jen Nezbytná veřejná infrastruktura).
- 3.3. Pro Nezbytnou veřejnou infrastrukturu, byla společností ATELIÉR DPK, s.r.o., Šumavská 15, 602 00 Brno, IČO: 253 48 817, v červenci 2026 zpracována Dokumentace pro povolení stavby (dále jen Dokumentace). Koordinační situace a katastrální situační výkres, které jsou součástí Dokumentace, tvoří přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy.

- 3.4. Investor se zavazuje vybudovat Nezbytnou veřejnou infrastrukturu v souladu s povoleními příslušných správních orgánů a s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury na své náklady, avšak pouze v rozsahu věcně souvisejícím s Nezbytnou veřejnou infrastrukturou a rozumně předvídatelném ke dni uzavření této smlouvy. Vyvolají-li požadavky uplatněné po uzavření této smlouvy podstatnou změnu Dokumentace, nákladů nebo harmonogramu, Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodnou odpovídající úpravu rozsahu a lhůt plnění.
- 3.5. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Nezbytné veřejné infrastruktury dle této smlouvy.
- 3.6. Investor předpokládá zahájení výstavby Nezbytné veřejné infrastruktury do 12 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru Nezbytné veřejné infrastruktury.
- 3.7. Investor se zavazuje dokončit výstavbu Nezbytné veřejné infrastruktury nejpozději do 60 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru Nezbytné veřejné infrastruktury. Dokončením výstavby se rozumí nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Nezbytnou veřejnou infrastrukturu. Tato lhůta se prodlužuje o dobu, po kterou dokončení prokazatelně brání prodloužení Města, správních orgánů, vlastníků, správců nebo provozovatelů veřejné infrastruktury anebo událost vyšší moci, pokud Investor takovou překážku nezpůsobil a bez zbytečného odkladu ji Městu oznámil.
- 3.8. Investor se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby Nezbytné veřejné infrastruktury a předložit Městu pravomocné povolení pro Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do 30 dnů ode dne nabytí právní moci.
- 3.9. Investor se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.
- 3.10. 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 hluchost a prašnost, byly minimalizovány. Investor odpovídá v rozsahu stanoveném právními předpisy za újmu, kterou v příčinné souvislosti s prováděním výstavby způsobí porušením své právní nebo smluvní povinnosti.

4. Popis Nezbytné veřejné infrastruktury

4.1. Dopravní infrastruktura

SO 101 Úprava křižovatky Akademická x Kamenice

SO 103 Komunikace a parkovací stání

SO 104 Chodníky při místních komunikacích

SO 110 Hospodaření s dešťovou vodou

SO 120 Přípojky odvodnění komunikace

SO 150 Úprava lesní cesty

Dopravně bude Investiční záměr napojen na stávající křižovatku Kamenice x Akademická, dojde k prodloužení ulice Akademické, bude vybudována čtvrtá větev v křižovatce.

Křižovatka Kamenice x Akademická bude nově řízena světelně signalizačním zařízením. Stávající přechody pro chodce budou přeloženy do nových poloh.

Kolmo na prodlouženou komunikaci Akademická bude realizována slepá komunikace směrem ke komunikaci Netroufalky. Obě nové komunikace budou mít charakter místních komunikací v šířce 5,5m s oboustranným chodníkem v šíři 2 m. Komunikace budou vedeny v režimu zóny 30. Celkem bude realizováno 36 parkovacích míst, z toho 20 podélných a 16 kolmých. Parkovací stání a chodník budou odděleny zeleným pruhem sloužícím pro hospodaření s dešťovou vodou.

Prodloužená komunikace Akademická bude slepá, s obratištěm, se sjezdy do podzemních garáží.

Nová kolmá komunikace směrem na ulici Netroufalky bude také slepá, v budoucnu propojená v rámci projektu Masarykovy univerzity s komunikací na ulici Netroufalky.

Vzhledem k nevhodnosti vsakování, budou dešťové vody akumulovány, retenovány a omezené množství bude odváděno do jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu.

Srážková voda z veřejných prostranství bude využívána k závlaze stromořadí v uličním prostoru.

Přípojky odvodnění komunikace budou zaústěny do odboček na stokách jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu stavebních objektů SO 301 a SO 302.

Na konci slepé ulice prodloužení komunikace ulice Akademická bude za obratištěm napojeno obnovení stávající lesní cesty. Lesní cesta bude asfaltového povrchu s šířkou 3 m se zpevněnými krajnicemi šířky 0,5 m.

4.2. **Vodohospodářské objekty**

SO 301 Prodloužení vodovodního řadu

SO 302 Přeložení stoky jednotné kanalizace

SO 303 Prodloužení stoky jednotné kanalizace

Pro zásobování staveb Investičního záměru pitnou vodou jsou navrženy dva vodovodní řady pro veřejnou potřebu.

Řad V1 DN 200 v délce cca 307,20 m bude propojovat stávající vodovodní řad DN 300 v ulici Kamenice a vodovodní řad DN 200 v ulici Netroufalky.

Řad V2 DN 150 v délce cca 173,20 m bude slepá větev v trase prodloužení ulice Akademické na konec řešené zástavby.

Na vodovodních řadech budou připraveny odbočky pro přípojky DN 80 a DN 100.

Stávající stoka jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 500 kamenina podél ulice Bítešská, je v kolizi s navrženými budovami, proto bude přeložena. Přeložka bude na severní straně území napojena do stávající šachty Š 3573009 a bude vedena v prodloužení komunikace ulice Akademická k ulici Kamenice. Přeložka bude v kamenině v délce cca 228,30 m.

Pro odkanalizování objektů v nové ulici směrem k ulici Netroufalky bude vybudována nová stoka kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu DN 400 v délce cca 115 m, s napojením do vstupní šachty na přeložce kanalizace DN 500 a ukončením za poslední navrženou kanalizační přípojkou.

4.3. SO 403 Veřejné osvětlení – nové

Podél nově budovaných komunikací budou osazeny nové stožáry, umístěno nové kabelové vedení a rozpojovací skříně. U křižovatky na ulici Kamenice bude umístěna nová rozpojovací skřín, která bude vřazena do stávající sítě veřejného osvětlení. Podél komunikace napojené na ulici Kamenice budou umístěny silniční sloupy JB8 se dvěma výložníky. Podél nové komunikace směrem na ulici Netroufalky budou umístěny silniční sloupy JB8 v párové soustavě.

4.4. SO 404 Veřejné osvětlení – přeložka

V rámci úpravy křižovatky Kamenice x Akademická dojde ke zrušení stávajícího osvětlení přechodů pro chodce (na křižovatce bude nové SSZ), proto dojde k přeložení stávajícího veřejného osvětlení.

4.5. SSZ K 2.36 Kamenice x Akademická

V rámci úpravy křižovatky Kamenice x Akademická bude realizováno nové světelné signalizační zařízení, součástí bude i kamerový dohledový systém.

4.6. SO 801 Sadové úpravy veřejné správa Brněnské komunikace, a.s.**SO 802 Sadové úpravy veřejné správa MČ**

Těžištěm veřejného prostoru bude centrální náměstí s velkými stromy, které bude realizováno v rámci budoucí etapy propojení komunikace na ulici Netroufalky, a parkové plochy mezi budovami. V rámci území budou realizována méně otevřená atria a dvory v návaznosti na bytové domy. Podél ulic bude vysázena alej vysokých stromů. Územím bude zachována průchodnost.

Podrobný popis Nezbytné veřejné infrastruktury je uveden v souhrnné technické zprávě. Umístění Nezbytné veřejné infrastruktury je zakresleno v přílohách této smlouvy.

5. Převod Nezbytné veřejné infrastruktury**Dopravní infrastruktura**

- 5.1 Investor se zavazuje nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty dopravní infrastruktury SO 101 Úprava křižovatky Akademická x Kamenice, SO 103 Komunikace a parkovací stání, SO 104 Chodníky při místních komunikacích, SO 110 Hospodaření dešťovou vodou, SO 120 Přípojky odvodnění komunikace (dále jen „Dopravní infrastruktura“) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Dopravní infrastruktury, v rozsahu situace odsouhlasené Odborem dopravy MMB a společností Brněnské komunikace, a.s. ze dne 27. 8. 2026, 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 18 měsíců ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Dopravní infrastrukturu.

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

- 5.2 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.
- 5.3 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.

- 5.4 Investor se zavazuje zajistit do doby převodu Dopravní infrastruktury do vlastnictví Města na své náklady její správu a údržbu.
- 5.5 Stavební objekt SO 150 Úprava lesní cesty bude předán společnosti Lesy města Brna, a.s., a to bezodkladně po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Veřejné osvětlení

- 5.6 Investor se zavazuje nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekt veřejného osvětlení SO 403 Veřejné osvětlení – nové (dále jen **Veřejné osvětlení**) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Veřejného osvětlení do 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 18 měsíců ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Veřejné osvětlení.
- 5.7 Investor se zavazuje uzavřít smlouvu o převodu Veřejného osvětlení nejpozději do 2 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Veřejné osvětlení.
- 5.8 Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Veřejného osvětlení částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH.
- 5.9 V případě, že se v době převodu Veřejného osvětlení do vlastnictví Města bude Veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Investor povinen zajistit uzavření smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem Veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku vlastníka pozemku na úhradu úplaty za zřízení služebnosti se Investor zavazuje poskytnout na účet Města účelnou a v místě a čase obvyklou úplatu, jejíž výše bude doložena objektivním podkladem a předem písemně odsouhlasena Investorem; Investor takový souhlas bez rozumného důvodu neodmítne. Investor je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází Veřejné osvětlení, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem. Investor se zavazuje, že do doby převodu Veřejného osvětlení do vlastnictví Města zajistí na své náklady provoz, správu a údržbu Veřejného osvětlení.

Vodovodní a kanalizační síť

- 5.10 Investor se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 20 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavební objekty SO 301 Prodloužení vodovodního řadu a SO 303 Prodloužení stoky jednotné kanalizace (dále jen Vodovodní a kanalizační síť) doručit Městu písemnou žádost o uzavření smlouvy o převodu Vodovodní a kanalizační sítě do vlastnictví Města. Smlouva o převodu vodovodní a kanalizační sítě bude uzavřena bezodkladně, nejpozději však do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Vodovodní a kanalizační síť.

V případě, že Investor včas nedoručí Městu řádnou žádost dle tohoto odstavce, je Město oprávněno takovou žádost zaslat Investorovi, a to nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy se dozví o nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Vodovodní a kanalizační síť.

Město se zavazuje zaplatit Investorovi za převod Vodovodní a kanalizační sítě částku ve výši 1.000 Kč včetně DPH za každý stavební objekt Vodovodní a kanalizační sítě.

- 5.11 V případě, že se v době převodu Vodovodní a kanalizační sítě do vlastnictví Města bude Vodovodní a kanalizační síť nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Investor povinen zajistit uzavření smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem Vodovodní a kanalizační sítě a vlastníkem pozemku. V případě požadavku vlastníka pozemku na úhradu úplaty za zřízení služebnosti se Investor

zavazuje poskytnout na účet Města účelnou a v místě a čase obvyklou úplatu, jejíž výše bude doložena objektivním podkladem a předem písemně odsouhlasena Investorem; Investor takový souhlas bez rozumného důvodu neodmítne. Investor je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku, na kterém se nachází Vodovodní a kanalizační síť, a zajistit jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

- 5.12 V případě, že Vodovodní a kanalizační síť nebude z důvodů na straně Investora převedena do vlastnictví Města, zavazuje se Investor uzavřít s Městem v přiměřené, písemně dohodnuté lhůtě dohodu 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.

Společná ustanovení

- 5.13 Převody Nezbytné veřejné infrastruktury budou realizovány dle podmínek pro převody novostaveb do vlastnictví Města platných ke dni uzavření převodní smlouvy a Standardů Města zohledněných v Dokumentaci. Pozdější změny se použijí pouze v rozsahu vyžadovaném závazným právním předpisem nebo na základě písemné dohody Smluvních stran.
- 5.14 Město se zavazuje převzít Nezbytnou veřejnou infrastrukturu do svého vlastnictví a zajistit její provozování, správu a údržbu za těchto podmínek
- Nezbytná veřejná infrastruktura bude vybudována bez vad a nedodělků a povoleními příslušných správních orgánů a bude pro ni vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí;
 - Investor poskytne Městu záruku na Nezbytnou veřejnou infrastrukturu v délce sjednané ve smlouvě o převodu dané Nezbytné veřejné infrastruktury;
 - 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;
 - bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované Nezbytné veřejné infrastruktury;
 - 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).
- 5.15 Pokud nebude Nezbytná veřejná infrastruktura uvedená v odst. 4.2 a 4.3 převedena z důvodů na straně Investora 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 Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“ ve znění účinném ke dni uzavření smlouvy o zřízení služebnosti (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.

- 5.16 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.
- 5.17 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

6. Závazky a součinnost Města

- 6.1 Město touto smlouvou přebírá v dále uvedeném rozsahu a za dále uvedených podmínek závazky dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona.
- 6.2 Město se podle § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu trvání této smlouvy zavazuje nepřijmout změnu ÚPmB ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci nebo jiné opatření obecné povahy, v jejichž důsledku by nebylo možné realizovat Investiční záměr. Za porušení závazku dle tohoto odstavce se nepovažuje změna či přijetí nové územně plánovací dokumentace, která byla vyvolaná nadřazenou územně plánovací dokumentací ve smyslu § 73 odst. 3 a § 112 Stavebního zákona, nebo jinak postupem Města dle veřejnoprávních předpisů, od kterých se Město nemůže odchýlit.
- 6.3 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 dopravní a technické infrastruktury uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy.
- Město je však oprávněno uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky v případě, že Investor podá žádost o povolení dopravní a technické infrastruktury v rozporu se stanovisky a vyjádřeními Města a správců a provozovatelů dopravní a technické infrastruktury, a v případě, 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.
- 6.4 Město poskytne Investorovi další nezbytnou součinnost v rámci samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Nezbytné veřejné infrastruktury. Součinnost dle předchozí věty Město poskytne na základě řádně odůvodněné výzvy Investora bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů, není-li s ohledem na povahu úkonu objektivně nutná delší doba; o důvodu a předpokládané lhůtě Město Investora písemně vyrozumí.
- 6.5 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 podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené v předchozím písemném upozornění Města; Město může odmítnout plnění pouze v rozsahu přímo dotčeném takovým porušením.

7. Závazky a součinnost Investora

- 7.1 Investor se zavazuje s Městem projednat výstavbu všech etap výstavby Investičního záměru a uzavřít s Městem plánovací smlouvu v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ (dále jen „Zásady“) ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy, ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou na použití pozdějšího znění. Plánovací smlouva bude uzavřena buď na Investiční záměr jako celek, nebo na jednotlivé etapy, dle dohody mezi Městem a Investorem.
- 7.2 Investor prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že Investiční záměr klade na území Města zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu nebo veřejné služby, proto se zavazuje poskytnout Městu investiční příspěvek za podmínek konkrétně sjednaných v příslušné plánovací smlouvě; samotný odkaz na Zásady nezakládá samostatný peněžitý dluh. Utvrzení závazků ze smlouvy
- 7.3 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 dodatečně stanovené lhůtě na základě písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- 7.4 Poruší-li Investor svou povinnost zajistit správu, údržbu či provozování Nezbytné veřejné infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města a nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě na základě písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. V případě, že Investor poruší závazek zajistit správu, údržbu a provozování Nezbytné veřejné infrastruktury, je Město oprávněno dle vlastní úvahy zajistit správu, údržbu a provozování dané Nezbytné veřejné infrastruktury na náklady a nebezpečí Investora.
- 7.5 Poruší-li Investor svůj závazek uzavřít s Městem za sjednaných podmínek dohodu 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 a nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě na základě písemného upozornění ze strany Města, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 200.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- 7.6 Investor se zavazuje zaplatit Městu smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení.
- 7.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- 7.8 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo Města na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta smluvní pokutou. Investor uhradí nespornou náhradu škody do 30 dnů poté, co Město prokáže její právní důvod a výši; spornou část uhradí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu nebo písemné dohody Smluvních stran.
- 7.9 Ujednání předchozího odstavce se použije i na náhradu škody vzniklé v souvislosti s výstavbou Nezbytné veřejné infrastruktury. Žádná škoda ani její část nesmí být hrazena dvakrát.
- 7.10 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. Za jeden jednotlivý případ se považuje porušení téže zajištěné povinnosti v rámci jedné souvislé události; trvání téhož protiprávního stavu bez dalšího nezakládá další jednotlivé případy.

8. Odpovědnost Smluvních stran

- 8.1 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:
- a) 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
 - b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci; pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností 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.).
- 8.2 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností 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.
- 8.3 Město nenese odpovědnost za nesplnění povinností 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 za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace a uzavření odpovídajícího dodatku. Nebude-li dodatek uzavřen do 90 dnů a zákonem vynucené jednání podstatně znemožní nebo ztíží Investiční záměr, je Investor oprávněn písemně vypovědět smlouvu v dotčeném rozsahu; Smluvní strany poté vypořádají plnění, kterému již neodpovídá sjednané protiplnění nebo účel.
- 8.4 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.

9 Převod pozemků a změny v osobě Investora

Informování o existenci smlouvy

- 9.1 Investor se zavazuje, že bude své případné právní nástupce vč. případných nabyvatelů pozemků, na nichž hodlá realizovat Investiční záměr (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

- 9.2 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

- 9.3 Tato smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající nebo jejich část nesmí být souladu s § 130 odst. 2 Stavebního zákona postoupeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 9.4 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 bezodkladně a své odůvodněné stanovisko sdělit do 90 dnů od obdržení úplných podkladů. Město uzavření smlouvy o postoupení bez rozumného důvodu neodmítne; souhlas může odepřít zejména při důvodných pochybnostech o schopnosti postupníka dostát převzatým závazkům. Investor a zamýšlený postupník poskytnou potřebnou součinnost. Účinností postoupení schváleného Městem je Investor osvobozen od povinností převzatých postupníkem, s výjimkou nároků vzniklých před účinností postoupení.

Přeměny

- 9.5 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.

10 Trvání a ukončení smlouvy

- 10.1 Tato smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti) je uzavřena na dobu určitou, a to do:
- a) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto smlouvou (a navazujícími smlouvami) včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku, dokončení veškeré výstavby a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
 - b) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv dle této smlouvy, navazujících smluv nebo v souvislosti s nimi;
 - c) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této smlouvy a navazujících smluv;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později, nejpozději však uplynutím 15 let ode dne účinnosti této smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany

písemně jinak; tím nejsou dotčena již vzniklá práva a povinnosti ani povinnosti, které mají podle své povahy trvat i po ukončení smlouvy. Rozhodne-li se Investor před zahájením výstavby Nezbytné veřejné infrastruktury Investiční záměr nerealizovat, může smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou; Smluvní strany vypořádají dosud poskytnutá plnění podle jejich skutečného účelu a rozsahu.

- 10.2 Investor na sebe přebírá nebezpečí běžných a ke dni uzavření této smlouvy rozumně předvídatelných změn tržních podmínek souvisejících s financováním nebo realizací developerských projektů, poptávkou, cenovou úrovní nemovitých věcí, stavebních prací, materiálů a lidské práce. Toto převzetí nebezpečí se nevztahuje na mimořádnou, nepředvídatelnou a Investorem nezaviněnou změnu okolností, která zvýší prokazatelné celkové náklady na Nezbytnou veřejnou infrastrukturu o více než 20 %. V takovém případě Smluvní strany po dobu 90 dnů v dobré víře projednají odpovídající úpravu rozsahu, lhůt nebo jiných podmínek této smlouvy; tím není dotčeno právo Investora postupovat podle § 167 odst. 1 písm. b) Správního řádu.
- 10.3 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.
- 10.4 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**).
- 10.5 Do uzavření Nové smlouvy se Smluvní strany zavazují postupovat ve vzájemné koordinaci a součinnosti tak, aby neohrozily účel této smlouvy a možnost jeho naplnění. Po dobu 90 dnů od pravomocného zrušení nejsou Smluvní strany povinny vracet plnění poskytnutá podle této smlouvy. Nebude-li v této lhůtě uzavřena Nová smlouva, vypořádají Smluvní strany bez zbytečného odkladu plnění, která pozbyla právní důvod nebo jimž již neodpovídá sjednané protiplnění či účel.

11 Závěrečná ustanovení

- 11.1 Investor bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí dle této smlouvy prostřednictvím e-mailu na adresu: chudackova.radomira@brno.cz) nebo datové schránky.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 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.
- 11.5 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.

- 11.6 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.
- 11.7 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 nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 11.8 **Doložka:** Tato smlouva byla schválena na Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 15. 9. 2026.
- 11.9 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- 11.10 Přílohy této smlouvy tvoří:
- Příloha č. 1: Katastrální situační výkres
 - Příloha č. 2: Koordinační situační výkres
 - Příloha č. 3: Situace stavebních úprav
 - Příloha č. 4: Situace odsouhlasená OD a BKOM ze dne 27. 8. 2026

V Brně dne 16.10.2026

Město:



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

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor investiční
Kounicova 67
601 67 BRNO
-003-

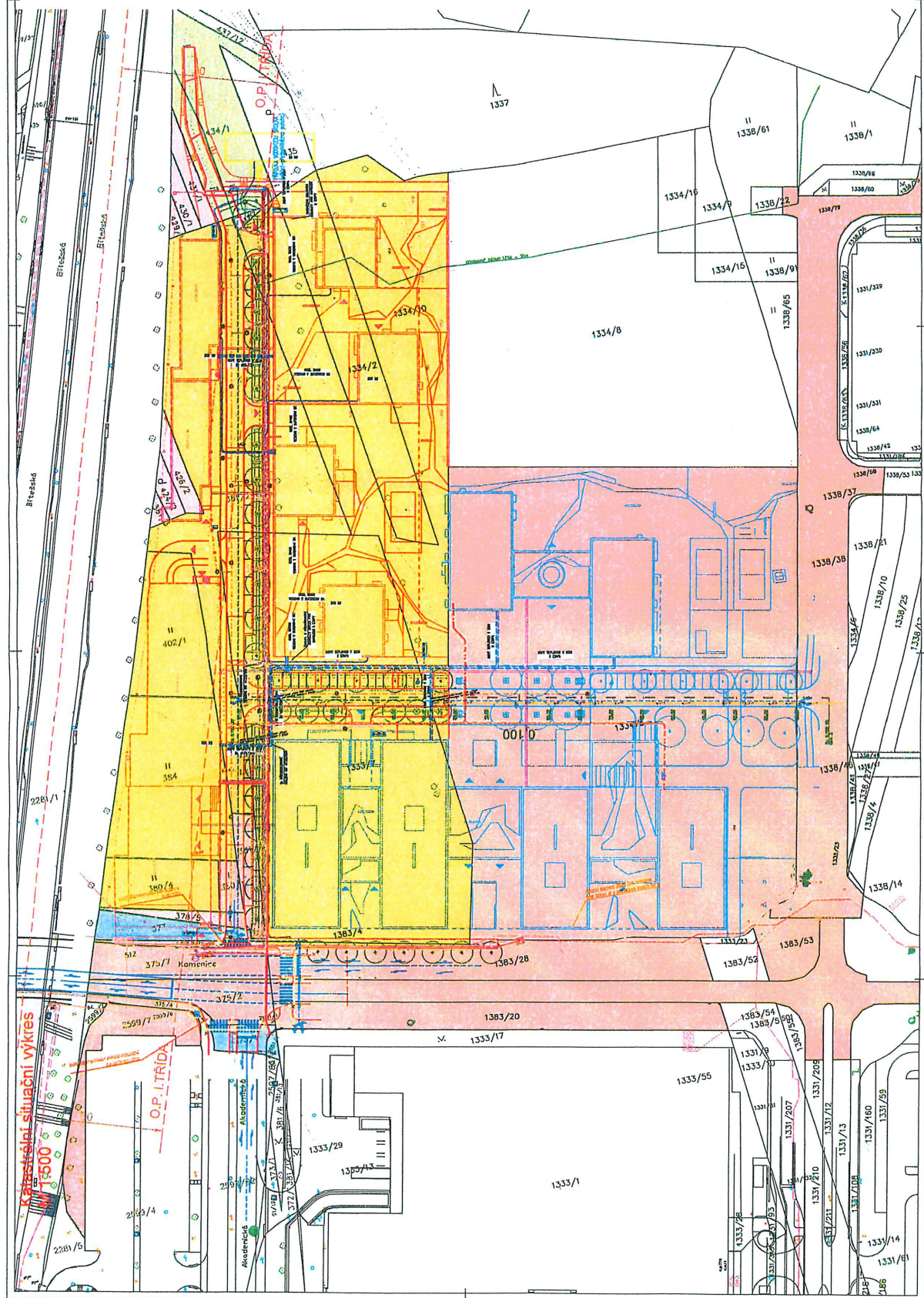
V Brně dne 16.10.2026

Investor:



Ing. Jaromír Cerný, CSc.
předseda představenstva
CD XXI, a.s.

CD X CD XXI, a.s. 1
X Netroufalky 797/7
! 625 00 Brno
° DIČ: CZ25599801



[illegible]

Výškový systém: B.p.v.
Souřadnicový systém: JTSK

[illegible]

