

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

54. Návrh smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „Komplex Centropolis“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je dohoda mezi statutárním městem Brnem a společností PROPERITY NS sever s.r.o. se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 082 40 884 (dále jen Stavebník), o poskytnutí investičního příspěvku v souladu s dokumentem Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna v rámci stavebního záměru „Komplex Centropolis“ v k. ú. Staré Brno při ulici Nové Sady. V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura. Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 5.449.920 Kč, který může být Městem použit v oblasti občanské vybavenosti nebo na vybudování veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „Komplex Centropolis“ mezi statutárním městem Brnem, společností PROPERITY NS sever s.r.o. se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 082 40 884, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/211. schůzi Rady města Brna dne 30. 3. 2022.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

28.3.2022 v 13:49

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.
náměstka primátorky

29.3.2022 v 03:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (oblast Stavebního záměru - ortofoto širší.pdf)	5 - 5
Příloha (oblast Stavebního záměru - ortofoto.pdf)	6 - 6
Příloha (oblast Stavebního záměru - katastrální.pdf)	7 - 7
Příloha k usnesení (Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku - Komplex Centropolis_final_RMB, ZMB.pdf)	8 - 12

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti PROPERITY NS sever s.r.o. se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 082 40 884 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „Komplex Centropolis“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba polyfunkčního objektu, který je rozdělen do sekcí A, B a C. Objekt má dvě podzemní a osm nadzemních podlaží. Funkční využití je pro ubytování, obchod, administrativu a bydlení. V podzemní hromadné garáži je řešeno celkem 131 parkovacích stání. V rámci polyfunkčního objektu bude vybudováno celkem 39 bytových jednotek a 49 ubytovacích jednotek. Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 7.788 m².

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky dotčené hlavním objektem Stavebního záměru součástí plochy stavební, návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plocha jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ) s hodnotou IPP 3,5 - 4,5.

Dočasným kotvením milánských stěn a dále záměrem řešenými inženýrskými sítěmi, úpravou komunikací a sadovými úpravami dotčené pozemky jsou mimo jiné součástí pro dopravu, plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhové funkční plochy nestavební - volné, plochy městské ostatní zeleně (ZO). Z funkčního hlediska je záměr v souladu s ÚPmB. Z hlediska prostorových regulativů lze konstatovat, že Stavební záměr nepřekračuje závazně stanovenou hodnotu míry stavebního využití území, svým objemem se nevymyká charakteru dotčeného území a není tedy v rozporu s obecným regulativem prostorového uspořádání území města.

Je tedy předkládán návrh smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „Komplex Centropolis“ (dále jen Smlouva).

V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura.

V Čl. 4 odst. 4.1 se Stavebník zavazuje, že poskytne Městu finanční **příspěvek ve výši 5.449.920 Kč** (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti nebo na vybudování veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed.

Výpočet Příspěvku:

- čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR = 7.787,5 m²,
- čistá podlahová plocha stávajících objektů, která lze dle Zásad odečíst = 975,1 m²,
- celková čistá podlahová plocha pro výpočet Příspěvku = 7.787,5 - 975,1 = 6.812,4 m²

$$\text{Příspěvek} = 6.812,4 \text{ m}^2 \times 800 \text{ Kč} = \underline{\underline{5.449.920 \text{ Kč}}}$$

Zajištění závazku Stavebníka:

Povinnost uhrazení kompenzační zálohy se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši **544.992 Kč** ke dni podpisu Smlouvy na depozitní účet Města.

Povinnost zaplacení doplatku příspěvku dle této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit bankovní zárukou.

Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky na částku **4.904.928 Kč** do **20 měsíců** ode dne nabytí právní moci společného povolení na Stavební záměr, vždy však před kolaudací stavby, kdy bankovní záruka bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku.

Přílohu Smlouvy tvoří DÚR, která je k dispozici k nahlédnutí při jednáních orgánů města.

oblast Stavebního záměru



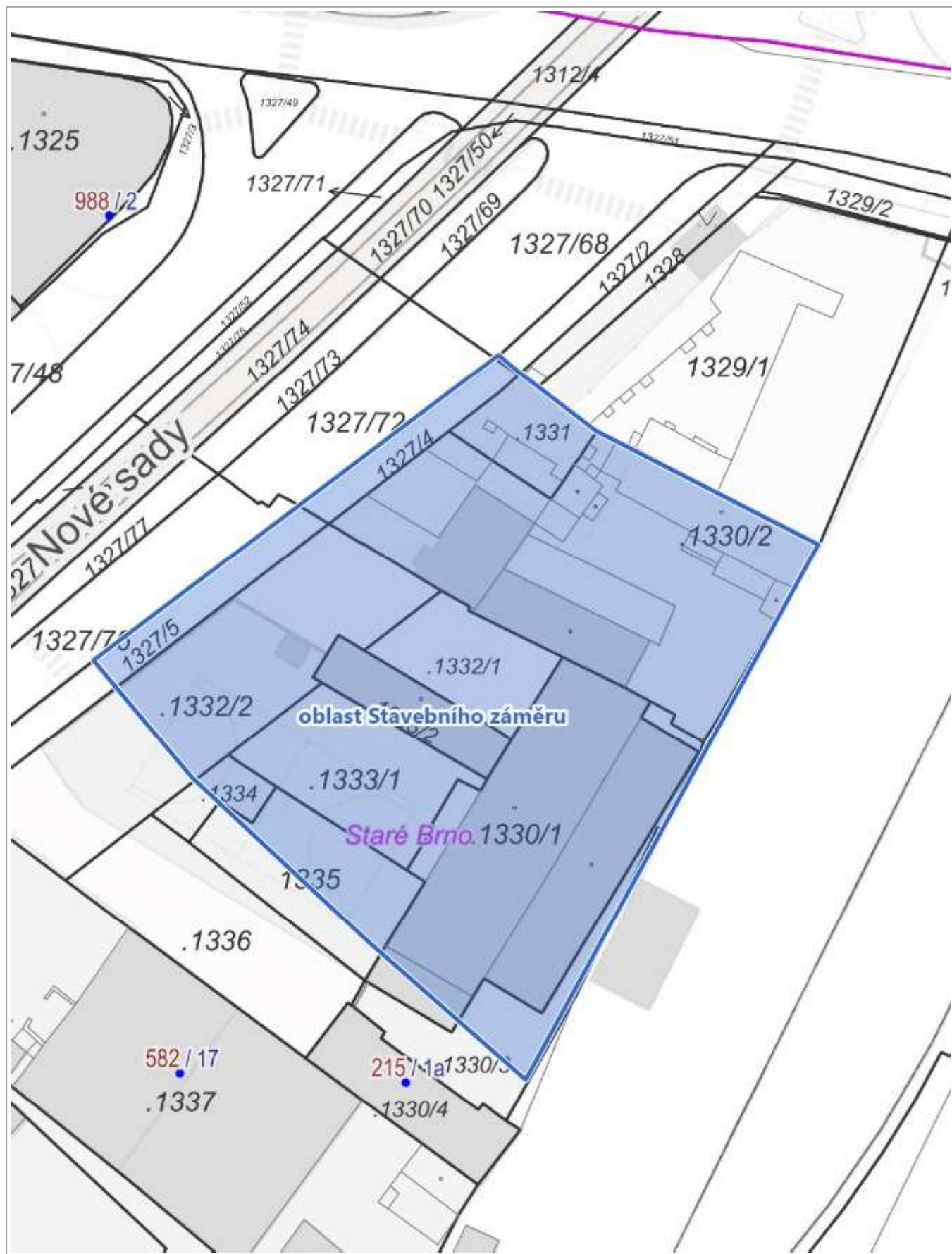
50 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

oblast Stavebního záměru



oblast Stavebního záměru



10 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „Komplex Centropolis“

Čl. 1 Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

(dále také jako **Město**)

1.2 PROPERITY NS sever s.r.o.

se sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno

IČO: 082 40 884

DIČ: CZ 082 40 884

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 112646

zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Maršálkem

(dále také jako **Stavebník**)

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

Čl. 2 Stavební záměr

- 2.1** Záměrem Stavebníka je na území městské části Brno-střed realizovat stavební záměr pod názvem „Komplex Centropolis“ (dále jen Stavební záměr). Stavební záměr řeší při ulici Nové Sady v k. ú. Staré Brno novostavbu polyfunkčního objektu, který je rozdělen do sekcí A, B a C. Objekt má dvě podzemní a osm nadzemních podlaží. Funkční využití je pro ubytování, obchod, administrativu a bydlení. V podzemní hromadné garáži je řešeno celkem 131 parkovacích stání. V rámci polyfunkčního objektu bude vybudováno celkem 39 bytových jednotek a 49 ubytovacích jednotek. Celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru činí 7.788 m².
- 2.2** Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1331 (pozemky ve vlastnictví společnosti JRA Estate, a.s. se sídlem Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO: 277 57 960), 1332/1, 1332/2, 1333/1, 1333/2, 1334 a 1335 (pozemky ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 607 33 098) vše v k. ú. Staré Brno.
- 2.3** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky dotčené hlavním objektem Stavebního záměru součástí plochy stavební, návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plocha jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ) s hodnotou IPP 3,5 - 4,5, která není Stavebním záměrem

překročena (IPP Stavebního záměru $\leq 4,5$).

Dočasným kotvením milánských stěn a dále záměrem řešenými inženýrskými sítěmi, úpravou komunikací a sadovými úpravami dotčené pozemky jsou mimo jiné součástí pro dopravu, plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhové funkční plochy nestavební - volné, plochy městské ostatní zeleně (ZO). Z funkčního hlediska je záměr v souladu s ÚPmB.

Z hlediska prostorových regulativů lze konstatovat, že Stavební záměr nepřekračuje závazně stanovenou hodnotu míry stavebního využití území, svým objemem se nevymyká charakteru dotčeného území a není tedy v rozporu s obecným regulativem prostorového uspořádání území města.

- 2.4** V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura předávaná do majetku Města.
- 2.5** Pro Stavební záměr byla v 09/2021 zpracována projektantem, společností Arch.Design, s.r.o., se sídlem Sochorova 3178/23, 616 00 Brno, IČO: 257 64 314, dokumentace pro společné povolení (dále jen DSP), která tvoří přílohu této smlouvy.

Čl. 3 **Účel smlouvy**

- 3.1** Účelem této smlouvy je dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku v souladu s dokumentem Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, schváleným Zastupitelstvem města Brna usnesením č. Z8/025 ze dne 23. 3. 2021 (dále jen Zásady).
- 3.2** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru a úhradu investičního příspěvku.

Čl. 4 **Investiční příspěvek**

- 4.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 5.449.920 Kč (slovy: pět milionů čtyři sta čtyřicet devět tisíc devět set dvacet korun českých), který bude Městem použit v oblasti občanské vybavenosti nebo na vybudování veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (dále jen Příspěvek).

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3.

- 4.2** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS (č. smlouvy), a to následovně:
- a) Kompenzační záloha ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 544.992 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci společného povolení vydaného pro Stavební záměr (dále jen Kompenzační záloha).
 - b) Platba ve výši 4.904.928 Kč do 60 dní po nabytí právních účinků kolaudačního souhlasu nebo právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr (dále jen Doplátek příspěvku).

- 4.3** V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Městu ve sjednaném termínu doplatit. Pro vyloučení všech pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší a konečnou výší Příspěvků jde výhradně k tíži Stavebníka.
- 4.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použití finanční prostředky ve výši Příspěvků v oblasti občanské vybavenosti nebo budování veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed.
- 4.5** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.

Čl. 5

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1** 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.
- 5.2** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předloží Městu pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení do 30 dní ode dne nabytí právní moci. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno, a to prostřednictvím poštovní přepravy nebo datové schránky.
- 5.3** 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.
- 5.4** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro 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.

Čl. 6

Zajištění závazků

- 6.1 Povinnost uhrazení Kompenzační zálohy se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 544.992 Kč ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 544.992 Kč na uvedený bankovní účet.
- 6.2 Smluvní strany se dohodly, že výše Kompenzační zálohy dle Čl. 4 této smlouvy bude započtena vůči kauci.
- 6.3 Povinnost zaplacení Doplatku příspěvku dle této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit bankovní zárukou ve výši a v termínu uvedeném v odst. 6.4. této smlouvy. Bankovní záruka bude sjednána u banky, registrované v České republice, která je držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou, jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání a bezpodmínečná (dále jen bankovní záruka).
- 6.4 Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky na částku 4.904.928 Kč do 20 měsíců ode dne nabytí právní moci společného povolení na Stavební záměr, vždy však před kolaudací stavby, kdy bankovní záruka bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 4.2 písm. b) této smlouvy.

Čl. 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a 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. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.
- 7.2 Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 7.3 Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.
- 7.4 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.

- 7.5** 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.
- 7.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.
- 7.7** 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.
- 7.8** 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.
- 7.9** 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.
- 7.10** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.
- 7.11** Přílohu smlouvy tvoří: DSP

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 Z8/... konaném dne

Statutární město Brno

PROPERITY NS sever s.r.o.

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
 Ing. Jirí Maršálek
 jednatel společnosti
 PROPERITY NS sever s.r.o.