

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

65. Návrh soutěžních podmínek pro Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice

Anotace

Navrhuje se, aby ZMB vzalo na vědomí záměr vyhlášení Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ul. Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, schválilo záměr zřídit nemovité právo stavby k vybranému pozemku pro realizaci tohoto pilotního projektu a rovněž schválilo jeho realizaci. To vše jako předpoklady pro uskutečnění Soutěže, jejíž podmínky přijala RMB na R8/209. schůzi, konané dne 23.3.2022. Spolu s tím RMB jmenovala také soutěžní porotu (včetně případných náhradníků) a přijala ve vztahu k Bytovému odboru MMB potřebná usnesení pro samotnou realizaci Soutěže.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** záměr vyhlášení Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice (dále jen „Soutěž“), jehož návrh na výběr bude předložen Zastupitelstvu města Brna ke schválení;
- 2. schvaluje** záměr zřídit nemovité právo stavby k pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice pro realizaci pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na tomto pozemku (dále jen „Pilotní projekt“);
- 3. schvaluje** realizaci Pilotního projektu v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice.

Stanoviska

Materiál projednala schůze Rady města Brna č. R8/209, konaná dne 23.3.2022, která hlasovala po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení takto:

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí záměr vyhlášení Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice (dále jen „Soutěž“), jehož návrh na výběr bude předložen Zastupitelstvu města Brna ke schválení;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr zřídit nemovité právo stavby k pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice pro realizaci pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na tomto pozemku (dále jen „Pilotní projekt“);

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit realizaci Pilotního projektu v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice;

4. schvaluje

soutěžní podmínky Soutěže, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu;

5. jmenuje

soutěžní porotu Soutěže pro posouzení kvalifikace účastníků a hodnocení soutěžních návrhů:

1. JUDr. Jiří Oliva, náměstek primátorky
2. RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., člen RMB
3. Bc. Tomáš Koláčný, náměstek primátorky
4. Mgr. Damir Solak, Masarykova univerzita
5. JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru

náhradníky členů soutěžní poroty Soutěže pro posouzení kvalifikace účastníků a hodnocení soutěžních návrhů:

1. Mgr. Bc. Marek Viskot, člen ZMB
2. Mgr. Petr Hladík, 1. náměstek primátorky
3. Ing. David Trllo, člen ZMB

6. RMB **ukládá** vedoucí Bytového odboru MMB zajistit zahájení Soutěže zveřejněním schválených soutěžních podmínek na úřední desce Magistrátu města Brna, po přijetí usnesení č. 1, 2 a 3 v Zastupitelstvu města Brna.

úkol č. [R8/209/62]

zodpovídá: BO [3225]

termín: [bezodkladně]

7. pověřuje

vedoucí Bytového odboru MMB jednáním za statutární město Brno v souvislosti se Soutěží a zajištěním postupů stanovených soutěžními podmínkami v rámci Soutěže, včetně podepisování písemností při přípravě Soutěže.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

29.3.2022 v 13:43

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

29.3.2022 v 11:43

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 8
Příloha (ZMB_priloha_Spolkove bydlení_pilotni projekt_Pravidla soutěže.pdf)	9 - 31

Důvodová zpráva

RMB na R8/190. schůzi, konané dne 5.1.2022, schválila záměr realizovat pilotní projekt spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ul. Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, a současně uložila Bytovému odboru MMB (dále také jen „BO“) zpracovat soutěžní podmínky pro tento pilotní projekt spolkového bydlení a předložit je do orgánů města Brna.

BO vycházel při plnění zadaného úkolu RMB z těchto zásad:

- skupiny budoucích členů – fyzických osob (přípravné výbory budoucích spolků) mezi sebou soutěží se svými návrhy o nejhodnější projekt, který město Brno vybere k realizaci, na základě soutěže,
- vítěznému spolku se umožní na principu nemovitého práva stavby na městském pozemku vystavět bytový dům a související infrastrukturu. Počítá se s projektem s menším rozsahem bytů než u výstavby družstevní. Spolek zajistí financování stavby z vlastních zdrojů a z úvěru. Po stanovené době trvání práva stavby – 99 let, se toto nemovité právo stavby vypořádá,
- město Brno nebude zapojeno do budoucího spolku a nebude spolufinancovat jeho bytovou výstavbu,
- hodnotit se bude v soutěži u jednotlivých návrhů zejména architektura (městská struktura a struktura budov, vzhled/design), ekonomika (celkové stavební náklady, náklady pro uživatele a smluvní závazky), ekologie (bydlení ve zdravém prostředí s důrazem na ochranu životního prostředí, stavební postupy šetrné z hlediska klimatu a přírodních zdrojů), způsobilost/vhodnost pro každodenní život apod.

Řešené otázky BO při vypracování soutěžních podmínek pro Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně:

1. Stanovení cílové skupiny,
2. Stanovení podmínek soutěže o výběr budoucího spolku,
3. Ověření schopnosti budoucího spolku splnit závazky.

Ad 1.

Stanovení cílové skupiny:

Členy přípravného výboru budoucího spolku mohou být pouze fyzické osoby, k určenému dni starší 18 let a mladší 45 let, trvale bydlící v Brně, s čistým trestním rejstříkem, které nejsou úpadci dle insolvenčního zákona a nemající závazky po lhůtě splatnosti vůči městu Brnu, a které nejsou vlastníky objektu bydlení zapsaného v katastru nemovitostí v ČR a ani nejsou členy bytového družstva.

Horní věková hranice je stanovena analogicky s požadavkem na maximální věk účastníka projektu Družstevního bydlení pro mladé ve městě Brně, a souvisí také s požadavkem na přiměřené úvěrové zajištění budoucí výstavby bankou.

Ad 2.

Stanovení podmínek soutěže o výběr budoucího spolku:

Zájemci o spolkové bydlení (přípravný výbor budoucího spolku) jako soutěžící připraví svůj záměr výstavby bytového domu a budou jej prezentovat městu. Jejich soutěžní návrh bude muset obsahovat popis budoucího složení a fungování spolku, uvedení zdrojů a plánu financování výstavby, časový harmonogram výstavby, popis řešení rizik, případně i řešení budoucí správy objektu. Spolek bude jako právnická osoba založen až po výběru nejhodnějšího záměru městem k realizaci, aby neúspěšným zájemcům o spolkové bydlení nevznikaly zbytečné náklady na likvidaci spolku. Vítězný spolek bude založen za účelem zajištění dostupného bydlení pro členy spolku, tj. vybudování bytového domu a jeho následné správy.

Ad 3.

Ověření schopnosti spolku splnit závazky:

Financování výstavby spolkového bydlení má být zajištěno průběžně tak, aby nezatěžovalo nad míru obvyklou rozpočet domácnosti člena spolku. Banka financující výstavbu stanoví a přezkoumá schopnost spolku, a tedy jeho členů splácet úvěr a bude posuzovat rizika včetně otázek fungování spolku a bude vznášet požadavky na stanovy spolku a zajištění úvěru. Členský příspěvek při vstupu do spolku by měl odpovídat cca 30 % celkových nákladů na vybudování bytu, který člen spolku bude užívat. Jeho přesná výše by se mohla odvozovat od požadavku financující banky na podíl spolku na nákladech výstavby, nákladů na chod spolku a tvorbu finanční rezervy.

Další postup po výběru vítězného návrhu:

- S nově vzniklým spolkem bude nejprve uzavřena smlouva budoucí o nemovitém právu stavby s tím, že spolek zajistí v rámci přípravy výstavby návrh budoucí výstavby s vizualizací a návrhem dispozičního řešení stavby. Město Brno si vyhrazuje právo odsouhlasit podobu projektové dokumentace pro realizaci stavby.
- Spolek provede předběžnou kalkulaci obvyklé ceny budované stavby včetně všech souvisejících nákladů, a nákladů na přípravu stavby (např. projektová dokumentace).
- Spolek zajistí rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení.
- Financování stavby zajistí spolek částečně z vlastních finančních prostředků, získaných z členských příspěvků svých členů, a dále z úvěru, který si pro bytovou výstavbu spolek sjedná u banky.
- Po zajištění úvěru spolkem na financování výstavby, prokázání splacení určené části členského příspěvku členů spolku, uzavření smlouvy mezi spolkem a stavební firmou na realizaci stavby a po zajištění stavebního povolení bude následně uzavřena smlouva mezi městem Brnem a spolkem o zřízení nemovitého práva stavby na dobu určitou 99 let.
- Spolek zajistí v termínu výstavbu bytového domu. Doba realizace výstavby se předpokládá do 5 let od uzavření budoucí smlouvy o zřízení nemovitého práva stavby.
- Nemovité právo stavby bude zastaveno ve prospěch banky financující úvěr.
- Bude sjednán rovněž zákaz převodu nemovitého práva stavby na jinou osobu a zákaz jiného zatížení tohoto práva.
- Znění stanov spolku musí být do doby vypořádání nemovitého práva stavby v souladu s podmínkami stanovenými městem Brnem.

Pro realizaci Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ul. Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, navrhuje Bytový odbor MMB schválit navržené soutěžní podmínky, které vypracoval dle úkolu RMB. Spolu s tím se navrhuje jmenovat soutěžní porotu (včetně případných náhradníků) a přijmout ve vztahu k Bytovému odboru MMB potřebná usnesení pro realizaci takové soutěže. To vše za podmínky, že ZMB vezme na vědomí záměr vyhlášení Soutěže, schválí záměr zřídit nemovité právo stavby k vybranému pozemku pro realizaci tohoto pilotního projektu a jeho realizaci rovněž schválí.

Materiál byl projednán na R8/KB/64. zasedání Komise bydlení Rady města Brna, konaném dne 14. 3. 2022.

Hlasování: 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Píkrýlová	Bc. Mílova
pro	-----	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál byl projednán na schůzi **RMB č. R8/209**, konané dne **23.3.2022**, když bylo hlasováno po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení takto:

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí záměr vyhlášení Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice (dále jen „Soutěž“), jehož návrh na výběr bude předložen Zastupitelstvu města Brna ke schválení;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr zřídit nemovité právo stavby k pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice pro realizaci pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na tomto pozemku (dále jen „Pilotní projekt“);

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit realizaci Pilotního projektu v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice;

4. schvaluje

soutěžní podmínky Soutěže, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu;

5. jmenuje

soutěžní porotu Soutěže pro posouzení kvalifikace účastníků a hodnocení soutěžních návrhů:

1. JUDr. Jiří Oliva, náměstek primátorky
2. RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., člen RMB
3. Bc. Tomáš Koláčný, náměstek primátorky
4. Mgr. Damir Solak, Masarykova univerzita
5. JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru

náhradníky členů soutěžní poroty Soutěže pro posouzení kvalifikace účastníků a hodnocení soutěžních návrhů:

1. Mgr. Bc. Marek Viskot, člen ZMB
2. Mgr. Petr Hladík, 1. náměstek primátorky
3. Ing. David Trllo, člen ZMB

6. RMB ukládá vedoucí Bytového odboru MMB zajistit zahájení Soutěže zveřejněním schválených soutěžních podmínek na úřední desce Magistrátu města Brna, po přijetí usnesení č. 1, 2 a 3 v Zastupitelstvu města Brna.

úkol č. [R8/209/62]

zodpovídá: BO
termín: [bezodkladně]

[3225]

7. pověřuje

vedoucí Bytového odboru MMB jednáním za statutární město Brno v souvislosti se Soutěží a zajištěním postupů stanovených soutěžními podmínkami v rámci Soutěže, včetně podepisování písemností při přípravě Soutěže.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

SOUTĚŽNÍ PODMÍNKY

pro Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v lokalitě Brno-Zábrdovice, ulice Cejl, na pozemku p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice (dále také jen „soutěž“ a „Pilotní projekt spolkového bydlení v Brně“)

I.

Pořadatel soutěže (dále také jen „pořadatel“):

Pořadatelem je:

Statutární město Brno

**se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno,
IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785.**

Osoba oprávněná jednat za pořadatele: JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru MMB.

Soutěž je v působnosti Bytového odboru Magistrátu města Brna s doručovací adresou:
Bytový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, id DS: a7kbrnn.

Kontaktní osobou na Bytovém odboru MMB je:

Mgr. Milan Prchal, E-mail: prchal.milan@brno.cz, Tel.: 542 17 3213.

II.

Právní režim soutěže:

Soutěž je řešena mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Úvodní ustanovení:

Cílem soutěže je vybrat na základě hodnocení soutěžní poroty nejvhodnější zájemce o Pilotní projekt spolkového bydlení v Brně, kteří poté, co bude statutárním městem Brnem – Zastupitelstvem města Brna schválen k realizaci jejich soutěžní návrh, založí spolek dle § 214 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“).

Spolek poté na určeném pozemku, který je ve vlastnictví statutárního města Brna, p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, na základě nemovitého práva stavby, na svoje náklady, postaví bytový dům pro zajištění bytových potřeb členů spolku.

V souladu se svým soutěžním návrhem spolek zpracuje projektovou dokumentaci, zajistí vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a inženýrskou činnost.

Spolek si zajistí financování formou bankovního úvěru a z vlastních zdrojů na přípravu a realizaci stavby.

Doba trvání nemovitého práva stavby je stanovena na dobu 99 let – poté bude postupováno dle úpravy v ust. § 1255 občanského zákoníku, podle následné dohody města a spolku.

Členové spolku budou mít spojeno se svým členstvím ve spolku právo užívat byt v tomto domě.

IV.

Informace o vybraném pozemku, ke kterému má být zřízeno nemovité právo stavby:

Pozemek p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, o výměře 628 m², jiná plocha – ostatní plocha, s věcným břemenem umístění a provozování elektrorozvodného zařízení (dále také jen „pozemek“).

Budoucí využití pozemku:

Dle upraveného Návrhu nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek řešen v plochách přestavby C/k3, konkrétně je navrhována kompaktní zástavba ve výškové úrovni 6–16 metrů v ploše smíšené obytné, tzn. bude možno umisťovat bytové domy až s 5 NP (tj. do výšky 16 m). ÚPmB bude přijat v průběhu roku 2022.

Využití pozemku dle stávajícího ÚPmB:

Dle v době zahájení soutěže platného ÚPmB se pozemek nachází ve funkční ploše pro dopravu. Pozemek se nachází v záplavovém území, kde nelze umisťovat stavby pro bydlení do doby, než budou pro tuto lokalitu realizována protipovodňová opatření podle koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna.

Dle předběžného vyjádření OVLHZ MMB se jedná o doplnění zástavby a z toho vyplývají podmínky a požadavky na posouzení a doložení příslušných výpočtů, návrhů, stanovisek a souhlasů, při jejichž splnění záměr realizovat v záplavovém území lze, i když nebudou pro tuto lokalitu realizována protipovodňová opatření.

Předpokládá se, že výběr uchazeče pro realizaci Pilotního projektu spolkového bydlení v Brně a uzavření budoucí smlouvy o nemovitém právu stavby nastane až po schválení nového Územního plánu města Brna.

V.

Využitelnost pozemku k výstavbě na základě pořadatelem prověřených parametrů bytového domu v Zastavovací studii:

Pořadatel dává soutěžícím k dispozici Zastavovací studii „Bytová výstavba Cejl 123“ projektanta Ing. arch. Marka Brandštetra se sídlem Hlaváčkova 2514/7, 612 00 Brno, z února 2022 (dále také jen „ZS“), která tvoří Přílohu č. 1 těchto soutěžních podmínek a ze které vyplývají možnosti využití pozemku.

Pořadatel v ZS prověřil, že na pozemku při splnění výše uvedených podmínek (přijetí návrhu nového územního plánu) bude možno postavit bytový dům s následujícími parametry:

- vznikne cca 535,50 m² čisté podlahové plochy bytů (byty 2. – 4. NP),
- v 1. NP vznikne nebytový prostor (cca 34,00 m² čisté podlahové plochy) a parkování (cca 10 míst),
- celkem vznikne cca 569,50 m² čisté podlahové plochy bytů a nebytových prostor,
- obestavěný prostor 4 384 m³ (4 384 m³ x 7 500 Kč/m³ x 1,15 = 37 812 000 Kč),
- náklady na novostavbu: 38 000 000,- Kč vč. DPH,
- náklady na technickou a dopravní infrastrukturu: 2 300 000,- Kč vč. DPH,
- odhad nákladů na projektovou přípravu: 6 000 000,- Kč vč. DPH,
- celkové náklady: 46 300 000,- Kč vč. DPH.

Soutěžící není povinen se při návrhu využití pozemku tímto návrhem uvedeným v ZS řídit. Je však povinen splnit standardy stanovené pořadatelem – viz Příloha č. 2 těchto soutěžních podmínek, a řídit se platnými předpisy. Preference a doporučení pořadatele ohledně využití pozemku jsou pak vyjádřeny v kritériích hodnocení – viz bod X.

VI.

Obchodní podmínky budoucího závazku – podmínka úhrady za pozemek:

Nemovité právo stavby bude zřízeno dle § 1247 občanského zákoníku za úplaty a tato bude ujednána v opětujičích se dávkách jako tzv. stavební plat, který bude zatěžovat právo stavby jako reálné břemeno.

Výše stavebního platu je městem budoucímu spolku vyčíslena ve výši 350.000,- Kč/rok, na základě znaleckého posudku č. 1131-05/2022, vypracovaného dne 7.3.2022 Ing. Tomášem Janasem se sídlem Výzkumní 733/18, Soběšice, 644 00 Brno, na zjištění obvyklé výše stavebního platu pro nemovité právo stavby dle občanského zákoníku na pozemek p. č. 1105 v k. ú. Zábrdovice, na kterém vlastník předpokládá, že

vybraný uchazeč (budoucí spolek v rámci Soutěže pilotního projektu spolkového bydlení v Brně) vybuduje na svoje náklady bytový dům dle standardů stanovených pořadatelem a platných předpisů a s předpokladem doby trvání práva 99 let.

Stavební plat se bude hradit po celou dobu trvání nemovitého práva stavby jednou ročně.

Ve smlouvě o nemovitém právu stavby bude sjednána obvyklá inflační doložka.

VII.

Komunikace zájemců o účast v soutěži či účastníků soutěže s pořadatelem:

V případě dotazů na průběh 1. kola soutěže mají zájemci o účast v soutěži či účastníci soutěže možnost tyto vznášet na výše označenou kontaktní osobu na Bytovém odboru MMB.

V případě dotazů na průběh 2. kola soutěže mají účastníci soutěže možnost tyto vznášet na výše označenou kontaktní osobu na Bytovém odboru MMB.

VIII.

Účastníci soutěže (dále také jen „soutěžící“):

Účastníky soutěže jsou zájemci o spolkové bydlení, kteří vytvoří přípravný výbor budoucího spolku, jako jeho budoucí členové.

Počet členů přípravného výboru musí být shodný s počtem bytů, které tento soutěžící navrhne v bytovém domě zbudovat.

Všichni členové přípravného výboru spolku musí ke dni podání kvalifikační dokumentace do 1. kola soutěže splňovat následující kvalifikační podmínky:

- jsou pouze fyzickými osobami,
- jsou starší 18 let a současně mladší 45 let,
- mají evidován trvalý pobyt v Brně,
- mají čistý trestní rejstřík,
- nejsou úpadci dle insolvenčního zákona,
- nemají závazky po lhůtě splatnosti u věřitele statutárního města Brna,
- nejsou vlastníky nemovitosti určené k bydlení, zapsané v katastru nemovitostí v ČR,
- nejsou členy bytového družstva v ČR.

V případě pozdější změny v osobě člena přípravného výboru spolku musí nový člen přípravného výboru spolku splňovat výše uvedené kvalifikační podmínky ke dni oznámení této změny přípravného výboru pořadateli.

Způsob prokázání splnění kvalifikačních podmínek:

Všichni členové přípravného výboru budoucího spolku předloží výpis z rejstříku trestů, který byl vyhotoven nejdéle tři měsíce před datem podání kvalifikační dokumentace do 1. kola soutěže, případně před datem oznámení změny v osobě člena přípravného výboru spolku soutěžícím pořadatelem, pro prokázání existence osoby, věku a bezúhonnosti člena přípravného výboru.

Ostatní uvedené podmínky prokáží všichni členové přípravného výboru budoucího spolku svým čestným prohlášením.

Tyto podmínky musí členové přípravného výboru (vyjma podmínky maximálního věkového limitu) splňovat po dobu trvání soutěže.

Splnění těchto podmínek (vyjma podmínky maximálního věkového limitu) bude opětovně prověřováno před uzavřením budoucí smlouvy o zřízení nemovitého práva stavby.

Přípravný výbor budoucího spolku si určí jednoho svého člena jako zástupce pro komunikaci s pořadatelem a uvede pořadateli jeho kontaktní údaje – to je doručovací adresu, telefon, e-mail, případně identifikátor DS.

Případnou změnu v osobě zástupce pro komunikaci s pořadatelem oznámí přípravný výbor bez odkladu pořadateli.

IX.

Povinný rozsah architektonické studie, která bude soutěžícími předkládána v 2. kole soutěže:

Architektonická studie, předkládaná účastníkem spolu s návrhem na účast v 2. kole soutěže, musí obsahovat následující:

- koordinační situaci umístění stavby na pozemku včetně dopravního napojení, zpevněných ploch, sadových úprav,
- půdorysy všech podlaží v měřítku 1:100,
- minimálně 2 řezy v měřítku 1:100,
- pohledy v měřítku 1:100,
- minimálně 1 vizualizaci stavby (zasazení do fotografie uliční fronty ulice Cejl),
- souhrnnou technickou zprávu popisující zejména navrhovanou koncepci řešení stavby včetně jejich technických a provozních vazeb (zejména řešení technického zařízení budovy – vzduchotechnika, vytápění, ohřev teplé vody atd.), energetickou koncepci, hlavní použité materiály a konstrukce pro jednotlivé navrhované pozemní a inženýrské stavební objekty.

X.

Pořadatelem stanovená hodnotící kritéria a stanovení jejich váhy pro hodnocení soutěžních návrhů v 2. kole soutěže:

Soutěžní porota bude v 2. kole soutěže hodnotit jednotlivé soutěžní návrhy, které budou soutěžní porotou posouzeny jako úplné a splňující všechny kvalifikační podmínky, podle těchto hodnotících kritérií, která mají tam uvedenou váhu pro hodnocení soutěžní poroty:

1. Kvalita návrhu stavby – na základě architektonické studie (váha kritéria: 80 %)

- a) **Implementace principů trvalé udržitelnosti** – za kvalitní považuje pořadatel řešení co nejnižší energetické náročnosti budovy, pasivní standard (tj. doporučené hodnoty pro pasivní budovy dle ČSN 73 0540-2:2011 Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky), rekuperace tepla u vzduchotechniky pro větrání bytů, aplikace principů modrozelené infrastruktury, vegetační střechy, zachytávání a retence dešťové vody,

Váha subkritéria: 30 %

- b) **Prostorové řešení** – vhodné umístění stavby v prostoru s ohledem na terén a okolní zástavbu – jedná se o stavbu v proluce. Vyváženost prostorového uspořádání s ohledem na potřeby užívání. **Kvalita bydlení** – funkční a provozní řešení z hlediska kvality bydlení, vnitřního klimatu, tepelné ochrany budovy, ochrany před hlukem z exteriéru, provázání exteriéru a interiéru. Řešení parteru je navrženo s ohledem na tvorbu veřejného prostoru a jeho oživení, doporučena je jedna nebytová jednotka poskytující služby veřejnosti se vstupem z uličního prostoru. Za kvalitní považuje pořadatel provozní řešení, kdy všechny úrovně bytového domu vyjma zázemí jsou přístupné bezbariérově/výtahem.

Váha subkritéria: 40 %

- c) **Materiálové řešení, barevnostní a hmotové řešení** – napomáhá k začlenění stavby do objemové struktury okolní zástavby a okolního prostředí s ohledem na vlastní polohu, esteticky a kompozičně celkově vyvážené, za kvalitní považuje pořadatel řešení tvarově a staticky jednoduché hmotové řešení, barevnostní řešení ve světlých odstínech.

Váha subkritéria: 30 %

2. Cena a kalkulace ceny stavby (váha kritéria: 20 %)

Kalkulace ceny bude strukturovaná tak, aby bylo pořadateli zřejmé, jakým způsobem uchazeč zohlednil v jejím stanovení technické a materiálové řešení s ohledem na předpokládané bilance parametrů stavby. Bude posouzena objektivita kalkulace na základě předložené architektonické studie, s ohledem na platnou legislativu a vývoj cen ve stavebnictví.

Předloženy budou předběžné náklady na stavbu a bilance parametrů stavby:

a) Náklady na stavbu budou vyčísleny z obestavěného prostoru stavby a bilancí venkovních ploch a úprav:

- zpevněné plochy v m²,
- propustné/zasakovací plochy v m²,
- nezpevněné plochy v m²,
- plocha (dětského) hřiště v m².

Sadové úpravy:

- plocha trávníků,
- plocha keřů a záhonů,
- počet stromů.

Agregovaná položka venkovního mobiliáře.

Agregovaná položka vybavení dětského hřiště.

Obestavěný prostor jednotlivých podlaží bytového domu, s vyčleněním základových konstrukcí.

b) Bilance stavby:

- Přezkoumatelný/ověřitelný normový výpočet parkovacích stání pro potřeby navrhovaných staveb.
- Vyhlášková čistá podlahová plocha bytů v m².
- Vyhlášková čistá podlahová plocha nebytových prostor v m².
- Vyhlášková čistá podlahová plocha společných prostor domu (chodby, schodiště apod.) v m².
- Vyhlášková čistá podlahová plocha sklepů v m².
- Vyhlášková čistá podlahová plocha technického zázemí v m².
- Vyhlášková čistá podlahová plocha případných ostatních ploch v m².
- Celková vyhlášková čistá podlahová plocha všech ploch v m².
- Plocha obvodového pláště v m² rozdělena na transparentní a netransparentní (výplně otvorů, zasklené plochy apod.) vyčíslená pro jednotlivé fasády (pohledy).

XI.

Organizace soutěže:

a/

Soutěž je organizována jako dvoukolová:

1. kolo v délce 6 měsíců je kvalifikační,
2. kolo v délce 6 měsíců je hodnotící.

b/

Soutěžní porota (dále také jen „porota“):

V obou kolech soutěže posuzuje návrhy účastníků jedna pětičlenná porota, jmenovaná pro tento účel Radou města Brna, která se řídí následujícími zásadami:

- porota jedná za přítomnosti všech svých členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů,
- porota si zvolí svého předsedu, který vede její jednání,
- porota může rozhodnout o změně svého předsedy,

- o rozhodnutí poroty se pořizuje protokol, který podepíše všichni členové poroty,
- pokud by některý z porotců odmítl protokol podepsat, uvede se to v protokolu spolu s důvodem jeho odmítnutí.

c/

Průběh 1. kola soutěže – prokázání kvalifikace:

1. kolo soutěže, které trvá 6 měsíců, je zahájeno uveřejněním soutěžních podmínek na úřední desce Magistrátu města Brna s uvedením dne zahájení a dne ukončení, který je současně posledním dnem pro odevzdání přihlášek soutěžících do 1. kola soutěže.

Informace o vyhlášení 1. kola soutěže bude rovněž uveřejněna na webových stránkách města a prostřednictvím dalších informačních kanálů města Brna.

Přihláška soutěžícího, obsahující předepsanou kvalifikační dokumentaci se v 1. kole soutěže podává na sekretariátu Bytového odboru MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, dv.č. 230/II. p., v úředních hodinách MMB, v zalepené obálce s označením „Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně - 1. kolo soutěže“, a to nejpozději do2022,hod. K později podaným návrhům se nepřihlíží, nebudou předloženy soutěžní porotě a budou vráceny pořadatelem zpět předkladateli.

Přihláška soutěžícího v 1. kole soutěže musí obsahovat tuto kvalifikační dokumentaci:

- seznam členů přípravného výboru spolku,
- výpis z rejstříku trestů, který byl vyhotoven nejdéle tři měsíce před datem podání přihlášky s kvalifikační dokumentací do 1. kola soutěže, od všech členů přípravného výboru,
- čestné prohlášení o splnění dalších podmínek pro členy přípravného výboru spolku o účast v 1. kole soutěže, od všech členů přípravného výboru dle bodu VIII. soutěžních podmínek,
- návrh stanov budoucího spolku, upravující jeho fungování po dobu trvání nemovitého práva stavby,
- označení jedné osoby z přípravného výboru spolku jako společného zástupce pro komunikaci s pořadatelem, s uvedením jeho kontaktních údajů – to je jeho doručovací adresy, telefonu, e-mailu, případně identifikátoru DS,
- indikativní nabídku financující banky pro budoucí spolek podílet se úvěrem na výstavbě bytového domu, vycházející z rámcových parametrů v ZS, jejíž vystavení si soutěžící (přípravný výbor budoucího spolku) u této banky sám zajistí; výše úvěru, který by si měl budoucí spolek pro bytovou výstavbu u banky sjednat, musí být v rozsahu minimálně 50 % a maximálně 70 % z částky předpokládané ve výši 46 300 000,- Kč.

V případě chybějících podkladů u podané kvalifikační dokumentace budou soutěžící vyzváni Bytovým odborem MMB k jejich doplnění ve lhůtě nejpozději do skončení 1. kola soutěže. Pokud soutěžící nepožádal pořadatele o prodloužení lhůty a toto prodloužení lhůty mu nebylo pořadatelem umožněno, tak se k pozdějšímu doplnění podkladů soutěžícím nepřihlíží.

Po skončení 1. kola soutěže jmenovaná soutěžní porota vyhodnotí ve lhůtě do 60 dnů všechny včas došlé přihlášky s kvalifikačními doklady, zda jsou úplné a zda účastníci soutěže splňují kvalifikační podmínky stanovené pro ně v bodu VIII. výše.

Porota vyřadí přihlášky s neúplnou kvalifikační dokumentací a přihlášky účastníků, kteří nesplnili kvalifikační podmínky stanovené pro ně v bodu VIII. výše.

Porota rozhodne o zbývajících přihláškách, které shledala úplnými a splňující kvalifikační podmínky stanovené pro účastníky soutěže v bodu VIII. výše, že tyto soutěžící postupují do 2. kola soutěže.

Porota následně doporučí RMB vyzvat soutěžící, kteří splnili kvalifikaci v rámci 1. kola soutěže, k podání soutěžních návrhů v 2. kole soutěže, a vyloučit z další účasti v soutěži ty soutěžící, kteří nesplnili požadovanou kvalifikaci.

Pokud není žádný takový soutěžící, který by mohl postoupit do 2. kola, tak celá soutěž končí.

d/

Průběh 2. kola soutěže – hodnotící kolo:

Na základě rozhodnutí RMB budou soutěžící, kteří splnili kvalifikaci, vyzváni podat soutěžní návrh.

Lhůta k podání soutěžních návrhů činí 6 měsíců od doručení výzvy k podání soutěžního návrhu.

Nejpozději do 30 dnů od rozhodnutí RMB tak oznámí Bytový odbor MMB kontaktním osobám soutěžících, kteří postoupili do 2. kola soutěže, že je zahájeno 2. kolo soutěže, které trvá 6 měsíců, s uvedením data jeho zahájení a data, kdy toto 2. kolo končí, které je současně posledním dnem pro odevzdání soutěžních návrhů do 2. kola soutěže.

Soutěžní návrh se v 2. kole soutěže podává na sekretariátu Bytového odboru MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, dv.č. 230/II. p., v úředních hodinách MMB, v zalepené obálce s označením „Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně - 2. kolo soutěže“, a to nejpozději do 6 měsíců od data zahájení 2. kola soutěže.

K později podaným návrhům se nepřihlíží, nebudou předloženy soutěžní porotě a budou vráceny pořadatelem zpět předkladateli

Soutěžní návrh v 2. kole soutěže musí splňovat následující, když musí obsahovat:

- architektonickou studii, která bude splňovat povinný rozsah stanovený v bodu IX. výše a která bude obsahovat řešení bytového domu, který budoucí spolek postaví na pozemku s nemovitým právem stavby, zpracovanou s možným využitím ZS (viz Příloha č. 1),
- kalkulaci nákladů na výstavbu bytového domu (předpokládaný rozpočet stavby), vypracovanou soutěžícím s ohledem na hodnotící kritéria obsažená v bodu X. odst. 2. výše,
- uvedení údaje, která stavební firma bytový dům postaví (i s případnými referencemi na tuto firmu),
- plánované termíny postupu výstavby bytového domu budoucím spolkem.

V případě chybějících podkladů u soutěžních návrhů budou soutěžící vyzváni Bytovým odborem MMB k jejich doplnění ve lhůtě nejpozději do skončení 2. kola soutěže.

Po skončení 2. kola soutěže soutěžní porota vyhodnotí ve lhůtě do 60 dnů všechny ve lhůtě došlé soutěžní návrhy, zda jsou úplné, zda účastníci soutěže splňují kvalifikační podmínky stanovené pro ně v bodu VIII. výše, zda předložená architektonická studie splňuje povinný rozsah stanovený v bodu IX. výše a zda tato obsahuje takový návrh stavby bytového domu, která splňuje pořadatelem předepsané standardy stavby bytového domu dle Přílohy č. 2 těchto soutěžních podmínek.

Porota vyřadí neúplné návrhy a návrhy soutěžících, kteří nesplnili kvalifikační podmínky stanovené pro ně v bodu VIII. výše, případně jejichž předložená architektonická studie nesplnila povinný rozsah stanovený v bodu IX. výše, anebo tato neobsahovala takový návrh stavby bytového domu, která by splnila pořadatelem předepsané standardy stavby bytového domu dle Přílohy č. 2 těchto soutěžních podmínek.

Pokud poté nezbude žádný soutěžní návrh, který by mohl být hodnocen po 2. kole, tak celá soutěž končí.

Porota zbývajících soutěžních návrhů, které shledala jako úplné a splňující kvalifikační podmínky stanovené pro účastníky soutěže v bodu VIII. výše, že v nich předložená architektonická studie splňuje povinný rozsah stanovený v bodu IX. výše a že tato obsahuje takový návrh stavby bytového domu, která splňuje pořadatelem předepsané standardy stavby bytového domu dle Přílohy č. 2 těchto soutěžních podmínek, posoudí v rozsahu a ohodnotí podle stanovených hodnotících hledisek v bodu X. výše.

Porota vybere z hodnocených návrhů v 2. kole soutěže ten nejvhodnější, který se umístil na prvním místě a který doporučí Zastupitelstvu města Brna, po projednání v Radě města Brna, schválit k realizaci a stanoví pořadí dalších soutěžních návrhů. Současně s tím může doporučit Zastupitelstvu města Brna, po projednání

v Radě města Brna, schválit k realizaci jako náhradní ty návrhy, které se umístily na druhém, případně třetím místě.

Pokud nebude porotou k realizaci doporučen žádný soutěžní návrh, hodnocený po 2. kole, tak celá soutěž končí.

XII.

Informace o dalším postupu po výběru vítězného návrhu:

- Pokud Zastupitelstvo města Brna, po projednání v Radě města Brna, porotou doporučený návrh schválí k realizaci, bude přípravný výbor tohoto soutěžícího městem vyzván k založení spolku, se kterým bude následně jednáno o obchodních podmínkách a uzavřena smlouva budoucí o nemovitém právu stavby, na základě v soutěži předloženého návrhu budoucí výstavby s vizualizací a návrhem dispozičního řešení stavby. V případě, že mezi stranami nedojde k dohodě o úpravě smluvních podmínek, případně odstoupí-li vybraný soutěžící od záměru realizace výstavby bytového domu, nastupuje na jeho místo další vybraný soutěžící v pořadí.
- Statutární město Brno si vyhrazuje právo odsouhlasit podobu projektové dokumentace pro realizaci stavby.
- Spolek provede předběžnou kalkulaci obvyklé ceny budované stavby včetně všech souvisejících nákladů, a nákladů na přípravu stavby (např. projektová dokumentace).
- Spolek zajistí rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení ve stanovené lhůtě pod hrozbou sankce.
- Financování stavby zajistí spolek částečně z vlastních finančních prostředků získaných z členských příspěvků členů v rozsahu minimálně 30 % a maximálně 50 %, a dále z úvěru, který si pro bytovou výstavbu sjedná u banky v rozsahu minimálně 50 % a maximálně 70 %.
- Spolek městu předloží závazný příslib banky na financování výstavby bytového domu úvěrem, jehož vystavení si spolek u této banky sám zajistí; úvěr, který by měla financující banka pro bytovou výstavbu spolku poskytnout, musí být v rozsahu minimálně 50 % a maximálně 70 % z ceny na postavení bytového domu včetně DPH, zjištěné návrhem budoucí výstavby s vizualizací a návrhem dispozičního řešení stavby.
- Po zajištění úvěru na financování výstavby, po uzavření smlouvy se stavební firmou na realizaci stavby a po zajištění stavebního povolení bude následně mezi městem a spolkem uzavřena smlouva o zřízení nemovitého práva stavby na dobu určitou 99 let. Zároveň spolek musí prokázat splacení určené části členského příspěvku svých členů. Aktuální znění stanov spolku musí být do doby vypořádání nemovitého práva stavby uplynutím sjednané doby v souladu s podmínkami stanovenými městem Brnem.
- Spolek zajistí výstavbu domu ve stanovené lhůtě pod hrozbou sankce.
- Nemovité právo stavby bude zastaveno ve prospěch banky financující úvěr.
- Bude sjednán zákaz převodu nemovitého práva stavby na jinou osobu a zákaz jiného zatížení tohoto práva.

XIII.

Všeobecná ustanovení:

Statutární město Brno si vyhrazuje právo nevybrat, resp. neschválit žádný návrh k realizaci Pilotního projektu spolkového bydlení v Brně, případně vyhlášenou Soutěž pilotního projektu spolkového bydlení v Brně v kterékoliv její fázi zrušit bez náhrady.

Statutární město Brno účastníkům soutěže nehradí žádné náklady, odměny ani náhrady hotových výdajů, spojené s jejich účastí ve vyhlášené soutěži.

Každý soutěžící předložením své žádosti o účast v soutěži potvrzuje bezvýhradnou akceptaci těchto soutěžních podmínek.

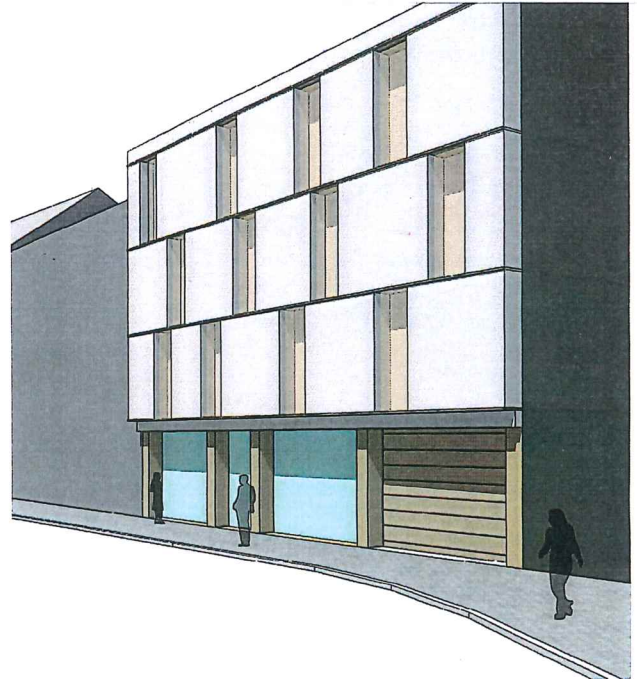
Soutěžící, který se v soutěži, nebo v souvislosti s ní, dopustí jednání, které svým obsahem nebo účelem odporuje zákonům nebo je obchází, anebo se přičí dobrým mravům, anebo směřuje k získání neoprávněné výhody v této soutěži, bude ze soutěže rozhodnutím RMB vyloučen.

Přílohy:

č. 1 - Zastavovací studie „Bytová výstavba Cejl 123“ projektanta Ing. arch. Marka Brandštetra z února 2022

č. 2 - Standardy bytového domu

Tyto soutěžní podmínky pro soutěž Pilotního projektu spolkového bydlení v Brně byly schváleny Radou města Brna na R8/209. schůzi konané dne 23.3.2022, bod č. 62.



BYTOVÝ VÝSTAVBA CEJL 123

SEZNAM PŘÍLOH ZASTAVOVACÍ STUDIE:

-	Průvodní zpráva	
01	Informace o UPMB	
02	Informace o IS	
03	Urbanismus území - koncept	
04	Situace	1:1000
05	Půdorys 1.np	1:500
06	Půdorys 2.- 4.np	1:500
07	Řez A-A	1:250
08	Vizualizace řešeného území	
09	Vizualizace - objekt	

PROJEKTANT

Ing. Arch. Marek Brandštetr
Tomešova 2b, 602 00 Brno
www.brandstetr.com

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Marek Brandštetr
+420 737 917 058
atelier@brandstetr.com

VYPRACOVAL

Ing. arch. Ivana Zlámalová

STAVEBNÍK

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno

STAVBA

BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL 123

MÍSTO STAVBY

Cejl 123, 639 00 Brno
kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105

STUPEŇ DOKUMENTACE

ZASTAVOVACÍ STUDIE

OZNAČENÍ

ZS

NÁZEV VÝKRESU

OBSAH

DATUM

02 / 2022

VERZE

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Tato projektová dokumentace (zastavovací studie) má za cíl prověřit možnosti výstavby na uvedeném pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna. Studie by měla poskytnout předběžnou informaci o možných kapacitách stavby a nákladech na její vybudování.

Tato studie vznikla rozdělením původní zastavovací studie z října 2020. Původně širší řešené území bylo rozděleno na dvě investiční akce a proto, je nyní pro přehlednost dělena i studie.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název stavby: Bytová výstavba Cejl 123
místo stavby: Cejl 123, k.ú. Zábrdovice p.č. 1105
investor studie: Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200
řeší: bytový odbor – Magistrát města Brna
Malinovského náměstí 3, 601 67, Brno
zpracovatel studie: Ing. Arch. Marek Brandštetr,
kancelář - korespondence: Tomešova 2b, 602 00, Brno
sídlo – Hlaváčkova 2514/7, 612 00, Brno

SEZNAM PROJEKTOVÝCH PODKLADŮ:

- Zadání investora
- Územní plán města Brna (platný i navržený)
- Předběžné informace o IS (GIS Brno)
- Jednání na OÚPR – 5.10.2020
- Původní zastavovací studie 10/2010

ANALÝZA PODKLADŮ:

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA (platný-stávající) – z hlediska platného územního plánu řešený pozemek protíná hranice mezi komunikací a návrhovou plochou SV s IPP 1,5. Plocha pro komunikaci zabírá poměrně velkou jižní část pozemku a proto je výstavba dle aktuálně platné UPD velmi nevýhodná. **Stávající územní plán města Brna neumožňuje realizovat uliční frontu dle této studie, proto důrazně nedoporučuji pokoušet se zastavět tuto parcelu dle stávajícího územního plánu!**

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA (navržený) – z hlediska navrženého územního plánu se stavba nachází v ploše přestavbové, C/k3. Je to plocha smíšená – obytná, struktura zástavby kompaktní, předepsaná výšková úroveň staveb 6-16m. **Přípustné jsou zde tedy již stavby pro bydlení o výšce 16m což odpovídá pěti plným nadzemním podlažím, teoreticky je možné zvýšit stavbu ještě o jedno podlaží ustupující.**

PŘIPOMÍNKY KANCELÁŘE HLAVNÍHO ARCHITEKTA MĚSTA BRNA (Ing. arch. Deferová):

Využít ustoupená podlaží nebo sklonitou střechu.

NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU – pozemek je v současnosti dopravně napojen sjezdem na ulici Cejl. Ten lze zřejmě využít pro novostavbu nebo zřídit nový v jiné poloze. O napojení na IS není nic známo, přípojky budou muset být provedeny zřejmě všechny nové.

Parkování vozidel může být hlavním limitem při návrhu objemu a kapacity stavby. V této studii je řešeno na úrovni 1.NP s ohledem na hladinu spodní vody. V dalších stupních PD je ale třeba zvážit

jestli jej nelze alespoň částečně zapustit, provést podzemní podlaží nebo zajistit parkování formou zakladačů atp.

NÁVRH OBJEKTŮ

Návrh objektu vychází z výše uvedené analýzy podkladů. Pro potřeby studie je ignorován fakt, že dle platné UPD na p.č. 1105 stavět nelze a je to možné a dle navrhované UPD. Stavbu je možné provést s pěti plnými a jedním ustupujícím podlažím. Jak už bylo uvedeno, limitem mohou být parkovací kapacity. A proto studie s maximální přípustnou kapacitou objektu nepočítá. V dalším stupni PD je třeba nalézt optimální řešení parkování právě s ohledem na objem stavby.

Návrh samotného objektu doplňuje řadovou zástavbu ulice Cejl. V prvním podlaží je technické zázemí, garáže a nebytový prostor. Ve zbývajících třech identických podlažích jsou byty.

PARAMETRY A KAPACITY OBJEKTU

Byty	velikost (m²)	počet
1kk	35,1	6
2kk	56,3	3
2kk	52,0	3
Celkem	535,5	12

Parkovací stání (celkem)	10
Na terénu	0
Garážová	10

Bilance ploch

- Plocha pozemku	628 m ²
- Zastavěná plocha	517 m ²
- Obestavěný prostor	4 384 m ²
- HPP byty	901 m ²
- ČPP byty	535,5 m ²
- HPP nebytové jednotky	42 m ²
- ČPP nebytové jednotky	34,0 m ²
- HPP parkování	347 m ²
- ČPP parkování	310 m ²
- HPP celkem	1290 m ²
- ČPP celkem	568,5 m ²

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

Pro odhad investičních nákladů novostavby je uvažována cena za m³ - 7.500,- Kč bez DPH.

- přípojky IS, úpravy stávajících komunikací atd.	1.000.000,- bez DPH
- zpevněné plochy, sadové úpravy	1.000.000,- bez DPH
- novostavba 4 384 m ³ x 7500Kč/m ³	32.880.000,- Kč

CELKEM 34.880.000,- Kč bez DPH

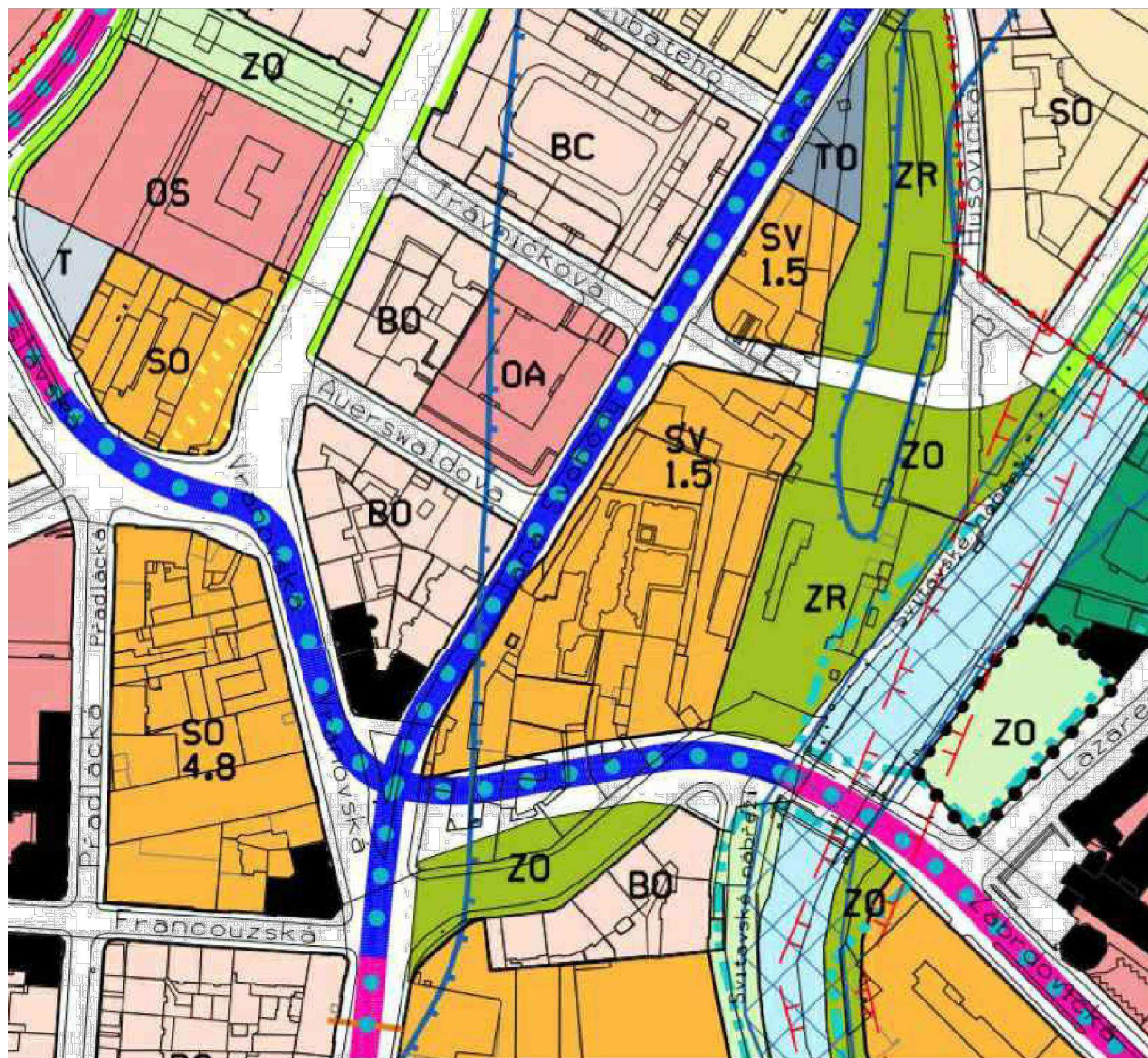
ZÁVĚR A DOPORUČENÝ DALŠÍ POSTUP:

Stavba je tedy možná za následujících podmínek:

- Objekt je možné stavět, až po změně územního plánu kdy již nebude v kolizi s plochou pro komunikaci.
- Při návrhu budovy bude důležité optimálně vyřešit dopravu v klidu.

V Brně dne: 14.2.2022

Vypracoval: Ing. arch. Marek Brandštetr



DLE PLATNÉHO ÚP

plocha SV 1.5 - smíšené plochy výroby a služeb, index podlažní plochy 1.5

SV

SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a služeb,
- administrativní budovy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- zahradnictví,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.



DLE NAVRHOVANÉHO ÚP

plocha C/k3- plochy smíšené obytné(plochy změn)/ kompaktní zástavba, výšková úroveň 3 (6-16 m)

6.3.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Hlavní je využití pro:

- bydlení,
- občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy,
- služby a nerušící výrobu,
- sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití:

- **Podmíněně přípustné** je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

PROJEKTANT

Ing. Arch. Marek Brandštetr
Tomešova 2b, 602 00 Brno
www.brandstetr.com

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Marek Brandštetr
+420 737 917 058
atelier@brandstetr.com

VYPRACOVAL

Ing. arch. Ivana Zlámalová

STAVEBNÍK

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno

STAVBA

BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL123

MÍSTO STAVBY

Cejl 123, 639 00 Brno
kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105

STUPEŇ DOKUMENTACE

ZASTAVOVACÍ STUDIE

OZNAČENÍ

ZS

ČÁST DOKUMENTACE

XX

STAVEBNÍ OBJEKT

XX

NÁZEV VÝKRESU

INFORMACE O UPMB

DATUM

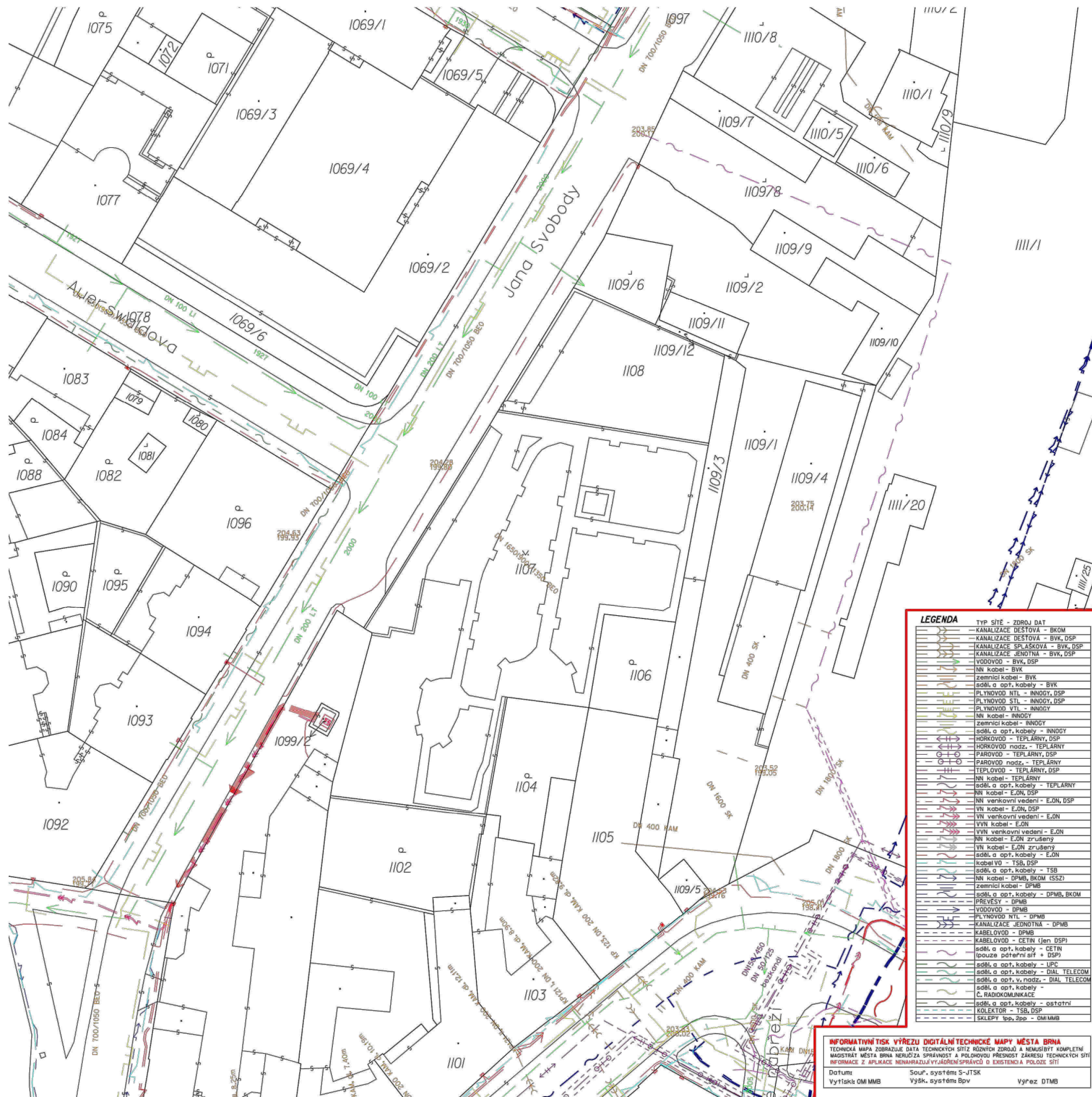
02 / 2022

VERZE

MĚŘÍTKO

ČÍSLO VÝKRESU

01.



LEGENDA

TYP SÍŤE - ZDROJ DAT
KANALIZACE DEŠŤOVÁ - BKOM
KANALIZACE DEŠŤOVÁ - BVK, DSP
KANALIZACE SPLÁŠKOVÁ - BVK, DSP
KANALIZACE JEDNOTNÁ - BVK, DSP
VODOVOD - BVK, DSP
NN kabel - BVK
zemnicí kabel - BVK
sděln. a opt. kabely - BVK
PLYNOVOD NTL - INNOGY, DSP
PLYNOVOD STL - INNOGY, DSP
PLYNOVOD VTL - INNOGY
NN kabel - INNOGY
zemnicí kabel - INNOGY
sděln. a opt. kabely - INNOGY
HORKOVOD - TEPLÁRNÍ, DSP
HORKOVOD nadz. - TEPLÁRNÍ
PAROVOD - TEPLÁRNÍ, DSP
PAROVOD nadz. - TEPLÁRNÍ
TEPLOVOD - TEPLÁRNÍ, DSP
NN kabel - TEPLÁRNÍ
sděln. a opt. kabely - TEPLÁRNÍ
NN kabel - E.ON, DSP
NN venkovní vedení - E.ON, DSP
VN kabel - E.ON, DSP
VN venkovní vedení - E.ON
VVN kabel - E.ON
VVN venkovní vedení - E.ON
NN kabel - E.ON zrušený
VN kabel - E.ON zrušený
sděln. a opt. kabely - E.ON
kabel VO - TSB, DSP
sděln. a opt. kabely - CETIN
NN kabel - DPMB, BKOM (SSZ)
zemnicí kabel - DPMB
sděln. a opt. kabely - DPMB, BKOM
PREVĚSY - DPMB
VODOVOD - DPMB
PLYNOVOD NTL - DPMB
KANALIZACE JEDNOTNÁ - DPMB
KABELOVOD - DPMB
KABELOVOD - CETIN (jen DSP)
sděln. a opt. kabely - CETIN
(pouze páteřní síť + DSP)
sděln. a opt. kabely - UPC
sděln. a opt. kabely - DIAL TELECOM
sděln. a opt. v. nadz. - DIAL TELECOM
sděln. a opt. kabely - Č. RADIOKOMUNIKACE
sděln. a opt. kabely - ostatní
KOLEKTOR - TSB, DSP
SKLEPY 1pp, 2pp - OMIMB

INFORMATIVNÍ TISK VÝŘEZU DIGITÁLNÍ TECHNICKÉ MAPY MĚSTA BRNA
 TECHNICKÁ MAPA ZOBRAZUJE DATA TECHNICKÝCH SÍŤÍ RŮZNÝCH ZDROJŮ A NEMUSÍ BÝT KOMPLETNÍ
 MAGISTRÁT MĚSTA BRNA NERUČÍ ZA SPRÁVNOST A POLOHOVOU PŘESNOST ZÁKRESU TECHNICKÝCH SÍŤÍ
 INFORMACE Z APLIKACE NENAHRAZUJÍ VYJÁDŘENÍ SPRÁVCE O EXISTENCI POLOŽKY SÍŤI

Datum: Vyř. systém: S-JTSK
 Vytiskl: OMIMB Vyřk. systém: Bpv Výřez: DTMB

SCHÉMA 1 - STÁVAJÍCÍ STAV

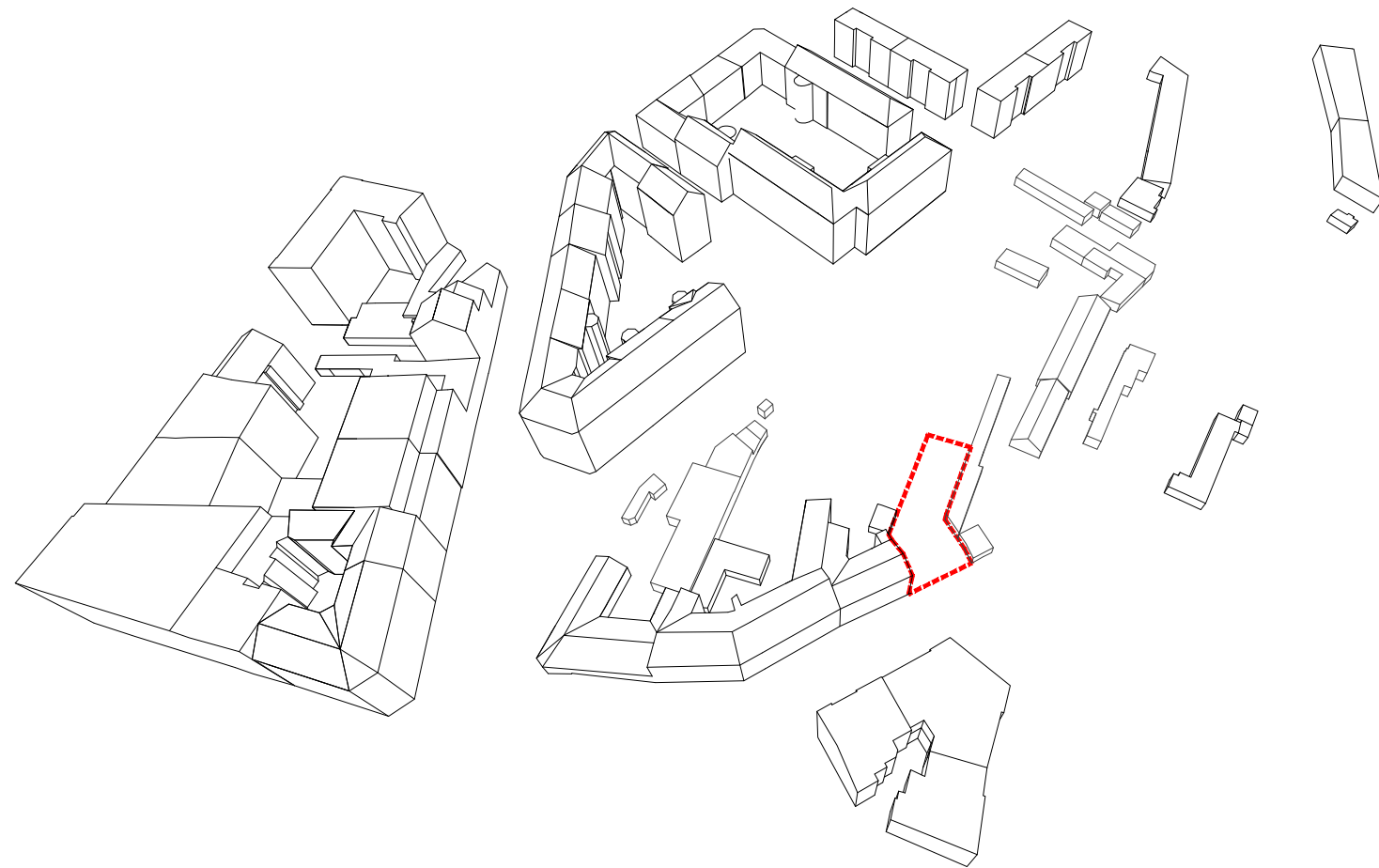


SCHÉMA 2 - VARIANTA 1 - VELKÝ BLOK

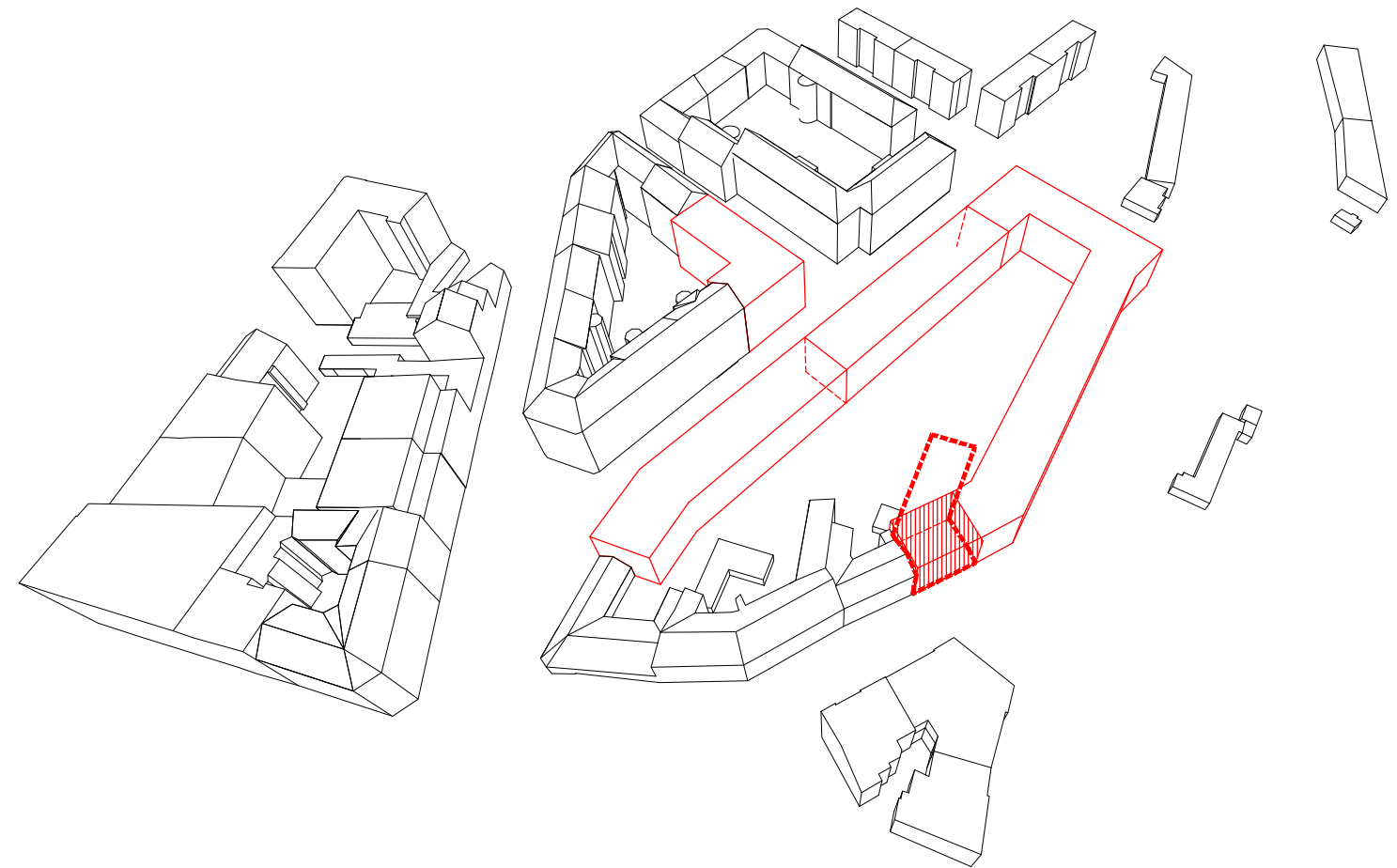
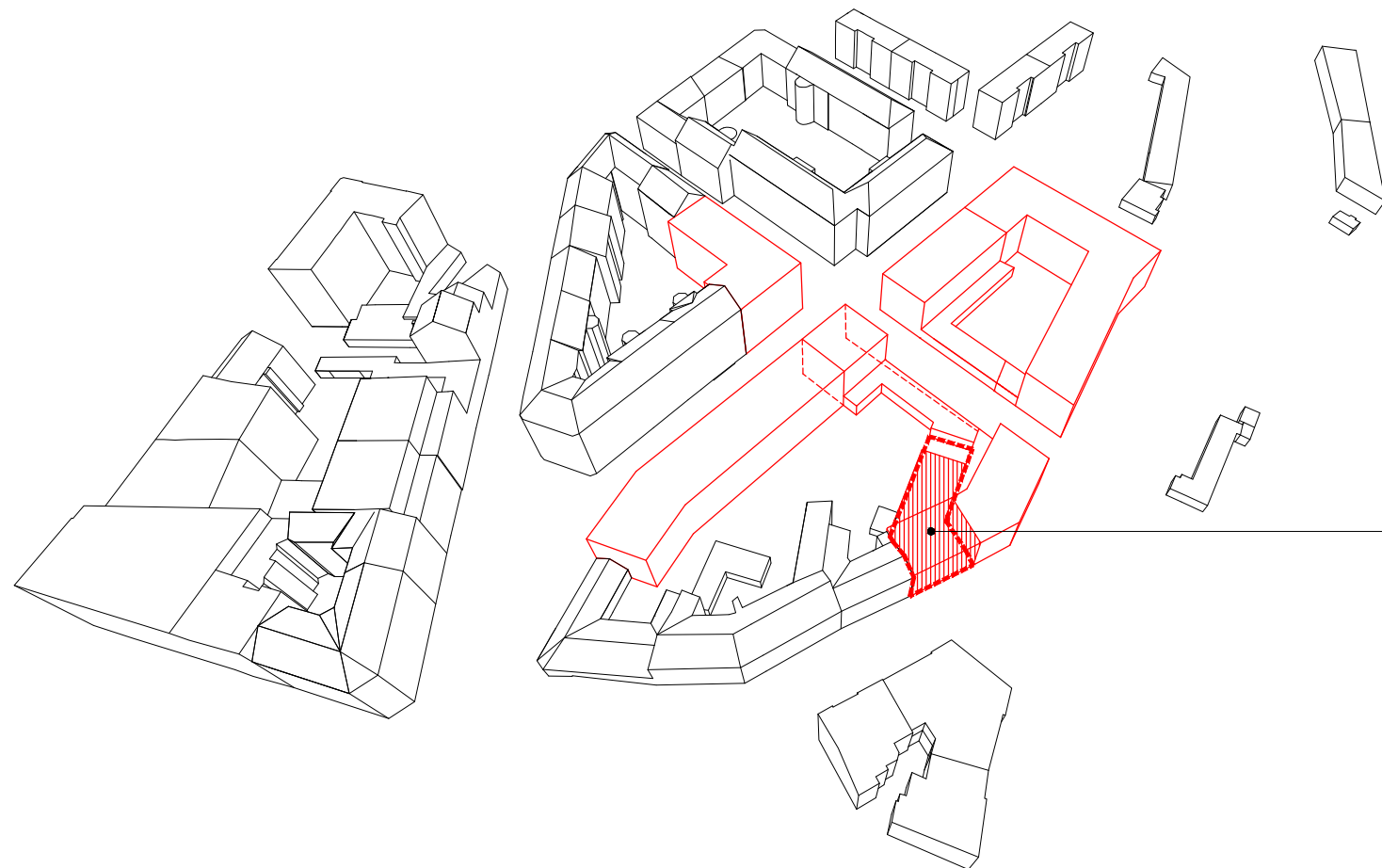


SCHÉMA 3 - VARIANTA 2 - DVA MENŠÍ BLOKY (ROZPRACOVANÁ VARIANTA)



PROJEKTANT Ing. Arch. Marek Brandštr Tomešova 2b, 602 00 Brno www.brandstetr.com			
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT Ing. arch. Marek Brandštr +420 737 917 058 atelier@brandstetr.com		VYPRACOVAL Ing. arch. Ivana Zlámalová	
STAVEBNÍK Statutární město Brno, DĀminikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			
STAVBA BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL123			
MÍSTO STAVBY Cejl 123, 639 00 Brno kat.úz. Zábřovice, p.č. 1105			
STUPEŇ DOKUMENTACE ZASTAVOVACÍ STUDIE			OZNAČENÍ ZS
ČÁST DOKUMENTACE XX STAVEBNÍ OBJEKT XX			
NÁZEV VÝKRESU URBANISMUS ÚZEMÍ - KONCEPT			
DATUM 02 / 2022	VERZE	MĚŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU 03.

SITUACE



LEGENDA:

- REŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- NAVRHOVANÁ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- REŠENÁ ZÁSTAVBA

NAVRŽENÉ KAPACITY-PŘEHLED:

- zastavěná plocha	517 m ²
- obestavěný prostor	4 384 m ³
- hrubá podlažní plocha	1 290 m ²
- čistá plocha bytů	536 m ²

NAVRŽENÝ OBJEKT, ZP= 517 M2



PROJEKTANT

Ing. Arch. Marek Brandštetr
Tomešova 2b, 602 00 Brno
www.brandstetr.com

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Marek Brandštetr
+420 737 917 058
atelier@brandstetr.com

VYPRACOVAL

Ing. arch. Ivana Zlámalová

STAVEBNÍK

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno

STAVBA

BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL 123

MÍSTO STAVBY

Cejl 123, 639 00 Brno
kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105

STUPEŇ DOKUMENTACE

ZÁSTAVOVACÍ STUDIE

OZNAČENÍ

ZS

ČÁST DOKUMENTACE

XX

STAVEBNÍ OBJEKT

XX

NÁZEV VÝKRESU

SITUACE

DATUM

02 / 2022

VERZE

MĚRÍTKO

1:1000

ČÍSLO VÝKRESU

04.

PŮDORYS 1.NP

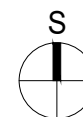


LEGENDA:

- - - - - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- NAVRHOVANÁ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- ZELEŇ

NAVRŽENÉ KAPACITY-PŘEHLED:

- zastavěná plocha	517 m ²
- obestavěný prostor	4 384 m ³
- hrubá podlažní plocha	1 290 m ²
- čistá plocha bytů	536 m ²



PROJEKTANT			
Ing. Arch. Marek Brandštetr Tomešova 2b, 602 00 Brno www.brandstetr.com			
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL		
Ing. arch. Marek Brandštetr +420 737 917 058 atelier@brandstetr.com	Ing. arch. Ivana Zlámalová		
STAVEBNÍK			
Statutární město Brno, Dřevitínské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			
STAVBA			
BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL123			
MÍSTO STAVBY			
Cejl 123, 639 00 Brno kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105			
STUPEŇ DOKUMENTACE	OZNAČENÍ		
ZÁSTAVOVACÍ STUDIE	ZS		
ČÁST DOKUMENTACE			
XX			
STAVEBNÍ OBJEKT			
XX			
NÁZEV VÝKRESU			
PŮDORYS 1.NP			
DATUM	VERZE	MĚŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU
02 / 2022		1:500	05.

PŮDORYS 2.-4. NP

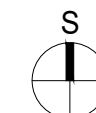


LEGENDA:

- - - - - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- NAVRHOVANÁ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- ZELEŇ

NAVRŽENÉ KAPACITY-PŘEHLED:

- zastavěná plocha	517 m ²
- obestavěný prostor	4 384 m ³
- hrubá podlažní plocha	1 290 m ²
- čistá plocha bytů	536 m ²



PROJEKTANT

Ing. Arch. Marek Brandštetr
Tomešova 2b, 602 00 Brno
www.brandstetr.com

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Marek Brandštetr
+420 737 917 058
atelier@brandstetr.com

VYPRACOVAL

Ing. arch. Ivana Zlámalová

STAVEBNÍK

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno

STAVBA

BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL123

MÍSTO STAVBY

Cejl 123, 639 00 Brno
kat.úz. Zábřovice, p.č. 1105

STUPEŇ DOKUMENTACE

ZASTAVOVACÍ STUDIE

OZNAČENÍ

ZS

ČÁST DOKUMENTACE

XX

STAVEBNÍ OBJEKT

XX

NÁZEV VÝKRESU

PŮDORYS 2.-4. NP

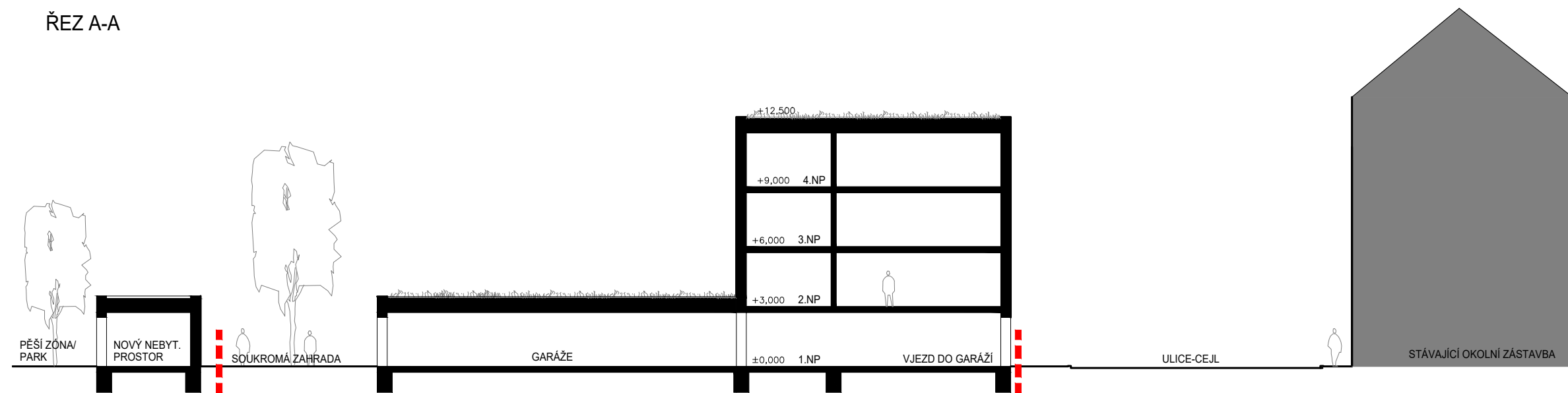
DATUM
02 / 2022

VERZE

MĚŘÍTKO
1:500

ČÍSLO VÝKRESU
06.

ŘEZ A-A

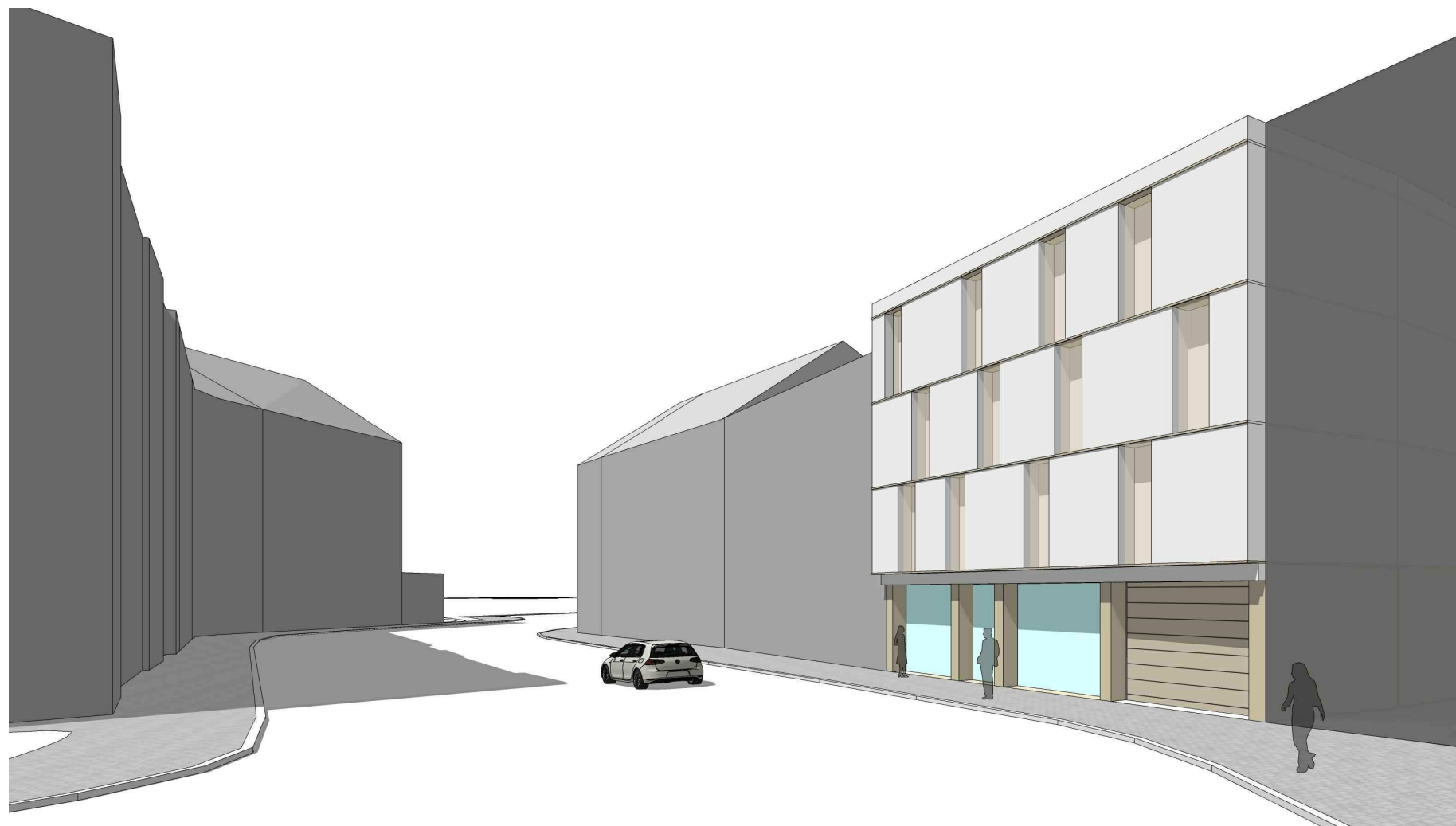


PROJEKTANT			
Ing. Arch. Marek Brandštetr Tomešova 2b, 602 00 Brno www.brandstetr.com			
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		VYPRACOVAL	
Ing. arch. Marek Brandštetr +420 737 917 058 atelier@brandstetr.com		Ing. arch. Ivana Zlámalová	
STAVEBNÍK			
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			
STAVBA			
BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL123			
MÍSTO STAVBY			
Cejl 123, 639 00 Brno kat.úz. Zábřovice, p.č. 1105			
STUPEŇ DOKUMENTACE			OZNAČENÍ
ZÁSTAVOVACÍ STUDIE			ZS
ČÁST DOKUMENTACE			
XX			
STAVEBNÍ OBJEKT			
XX			
NÁZEV VÝKRESU			
ŘEZ A-A			
DATUM	VERZE	MĚŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU
02 / 2022		1:250	07.



PROJEKTANT			
Ing. Arch. Marek Brandštr Tomešova 2b, 602 00 Brno www.brandstetr.com			
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL		
Ing. arch. Marek Brandštr +420 737 917 058 atelier@brandstetr.com	Ing. arch. Ivana Zlámalová		
STAVEBNÍK			
Statutární město Brno, Dřevnická náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			
STAVBA			
BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL 123			
MÍSTO STAVBY			
Cejl 123, 639 00 Brno kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105			
STUPEŇ DOKUMENTACE	OZNAČENÍ		
ZASTAVOVACÍ STUDIE	ZS		
ČÁST DOKUMENTACE			
XX			
STAVEBNÍ OBJEKT			
XX			
NÁZEV VÝKRESU			
VIZUALIZACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ			
DATUM	VERZE	MĚŘITKO	ČÍSLO VÝKRESU
02 / 2022			08.

VIZUALIZACE OBJEKTU



<hr/>			
PROJEKTANT			
Ing. Arch. Marek Brandštr Tomešova 2b, 602 00 Brno www.brandstetr.com			
<hr/>			
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT		VYPRACOVAL	
Ing. arch. Marek Brandštr +420 737 917 058 atelier@brandstetr.com		Ing. arch. Ivana Zlámalová	
<hr/>			
STAVEBNÍK			
Statutární město Brno, Dřevitinské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno			
<hr/>			
STAVBA			
BYTOVÁ VÝSTAVBA CEJL 123			
<hr/>			
MÍSTO STAVBY			
Cejl 123, 639 00 Brno kat.ú.z. Zábřovice, p.č. 1105			
<hr/>			
STUPEŇ DOKUMENTACE			OSNAČENÍ
ZASTAVOVACÍ STUDIE			ZS
<hr/>			
ČÁST DOKUMENTACE			
XX			
STAVEBNÍ OBJEKT			
XX			
<hr/>			
NÁZEV VÝKRESU			
VIZUALIZACE - OBJEKT C			
<hr/>			
DATUM	VERZE	MĚŘÍTKO	ČÍSLO VÝKRESU
02 / 2022			09.
<hr/>			

Standardy bytového domu:

Pořadatelem stanovené standardy bytového domu, k jejichž splnění se soutěžící zaváže a které zpracuje do svého návrhu v 2. kole soutěže. Tyto standardy je soutěžící povinen dodržet v rámci projektové přípravy stavby, realizace stavby i po celou dobu užívání stavby.

- Návrh bude splňovat limity návrhu nového územního plánu.
- Minimální počet nadzemních podlaží je 4.
- V domě bude instalovaný výtah.
- Počet bytů je minimálně 6.
- Byt nesmí být čistou podlahovou plochou větší než 100 m².
- Stavba bude splňovat parametry budovy s téměř nulovou spotřebou energie, tj. budovy s velmi nízkou energetickou náročností (dle Průkazu energetické náročnosti budovy; ve studii bude popsáno materiálové řešení a řešení technického zařízení budovy – vzduchotechnika, vytápění, ohřev teplé vody atd. Průkaz energetické náročnosti budovy a splnění požadavku bude doloženo v dalších stupních projektové dokumentace.).
- Každá bytová jednotka bude mít vlastní kuchyň (samostatná místnost nebo kuchyňský kout v rámci obytné místnosti).
- Každá bytová jednotka bude mít vlastní sociální zázemí (koupelna s vanou nebo sprchovým koutem, WC – v rámci koupelny nebo samostatné).
- Vyhrazená místa pro kontejnery budou řešena s ohledem na provozovatele svozu odpadů.
- Parkování bude řešeno v rámci pozemku.
- Autorem architektonické studie (a následné projektové dokumentace) bude autorizovaný architekt (člen České komory architektů), příp. autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby (člen České komory autorizovaných inženýrů a techniků).
- Stavební řešení bude navrženo s ohledem na umístění v záplavovém území vzhledem k charakteru doplnění stávající zástavby, zejména:
 - o Bude doloženo kladné stanovisko vlastníka, příp. provozovatele kanalizační sítě.
 - o Bude obsahovat případné zařízení pro likvidaci dešťových vod bude navrženo dle požadavků ČSN 75 9010 a TNV 75 910.
 - o Před vydáním příslušného rozhodnutí bude vydáno závazné stanovisko vodoprávního úřadu Odboru VLHZ MMB.
 - o V projektové dokumentaci bude v příčném řezu vyznačena kóta hladiny Q100.
 - o Bude doloženo stanovisko příslušného správce vodního toku/povodí.
 - o Bude obsahovat výpočet hladiny při Q100.
 - o Bude obsahovat návrh individuální protipovodňové ochrany.
 - o Bude obsahovat posouzení odtokových poměrů vybudováním předmětné stavby, zpracované oprávněnou autorizovanou osobou ve vodním hospodářství.
 - o Bude obsahovat povodňový plán pro předmětnou stavbu.
 - o Bude obsahovat zdůvodnění přípustnosti stavby v daném území.