

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

65. Návrh smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „RiOS“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je dohoda mezi statutárním městem Brnem a společností ROS, a.s. se sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, IČO: 634 72 406 (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 „RiOS“ v k. ú. Staré Brno při ulicích Rybářská a Poříčí. V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura. Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 6.612.000 Kč, který bude Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury nebo pro realizaci protipovodňových opatření na území městské části Brno-střed.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „RiOS“ mezi statutárním městem Brnem a společností ROS, a.s. se sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, IČO: 634 72 406, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/199. schůzi Rady města Brna konané dne 16. 2. 2022.
Rada města Brna doporučila schválit smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „RiOS“ a pověřit vedoucího Odboru investičního MMB podpisem této smlouvy.
Schváleno jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

22.2.2022 v 08:40

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

22.2.2022 v 13:22

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Situace_katastrální.pdf)	6 - 6
Příloha (Situace_ortofoto detail.pdf)	7 - 7
Příloha (Situace_ortofoto širší.pdf)	8 - 8
Příloha k usnesení (Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku - RiOS_final.pdf)	9 - 14

Důvodová zpráva

Záměrem společnosti ROS, a.s. se sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, IČO: 634 72 406 (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „RiOS“ (dále jen Stavební záměr). Předmětem Stavebního záměru je novostavba komplexu budov mezi ulicemi Poříčí a Rybářská v areálu stávajícího autosalonu ROS, a.s. Část řešeného území je zastavěna budovami, které budou před výstavbou odstraněny.

Konkrétně se jedná o komplex, který je rozčleněn na objekty A1, A2, A3, A4 a B. Objekt A1 bude využíván jako opravná automobilů, objekt A2 bude využíván z části pro parkování a obchod a z části pro ubytovací jednotky a ordinace lékařů, objekt A3 bude využíván jako lakovna, objekt A4 bude sloužit jako krytý sjezd z ulice Rybářská do 1. nadpodlaží objektu B, objekt B bude využíván zčásti pro parkování a jako dílna a zčásti jako ubytovací zařízení.

Stavební záměr bude dopravně napojen ze severu stávajícím rozšířeným sjezdem z místní komunikace v ulici Rybářská a z jihu na obslužné plochy před autosalonem ROS při ulici Poříčí. V rámci Stavebního záměru je navrženo 183 parkovacích stání.

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 „RiOS“ (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 6.612.000 Kč** bez DPH (dále jen Příspěvek), který může být Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (například na rekonstrukci křižovatky Rybářská x Poříčí).

Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v odst. 4.1. této smlouvy, tj. řádně a včas nezplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.

Zajištění závazku Stavebníka:

Povinnost zaplacení Příspěvku dle Smlouvy a smluvní pokutu stanovenou ve Smlouvě se Stavebník zavazuje zajistit bankovními zárukami.

Stavebník se zavazuje předat Městu:

- a) originál bankovní záruky 1 na částku **661.200 Kč** ke dni podpisu Smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy.
- b) originál bankovní záruky 2 na částku **5.950.800 Kč** do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku.

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

Hlasování Rady města Brna:

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

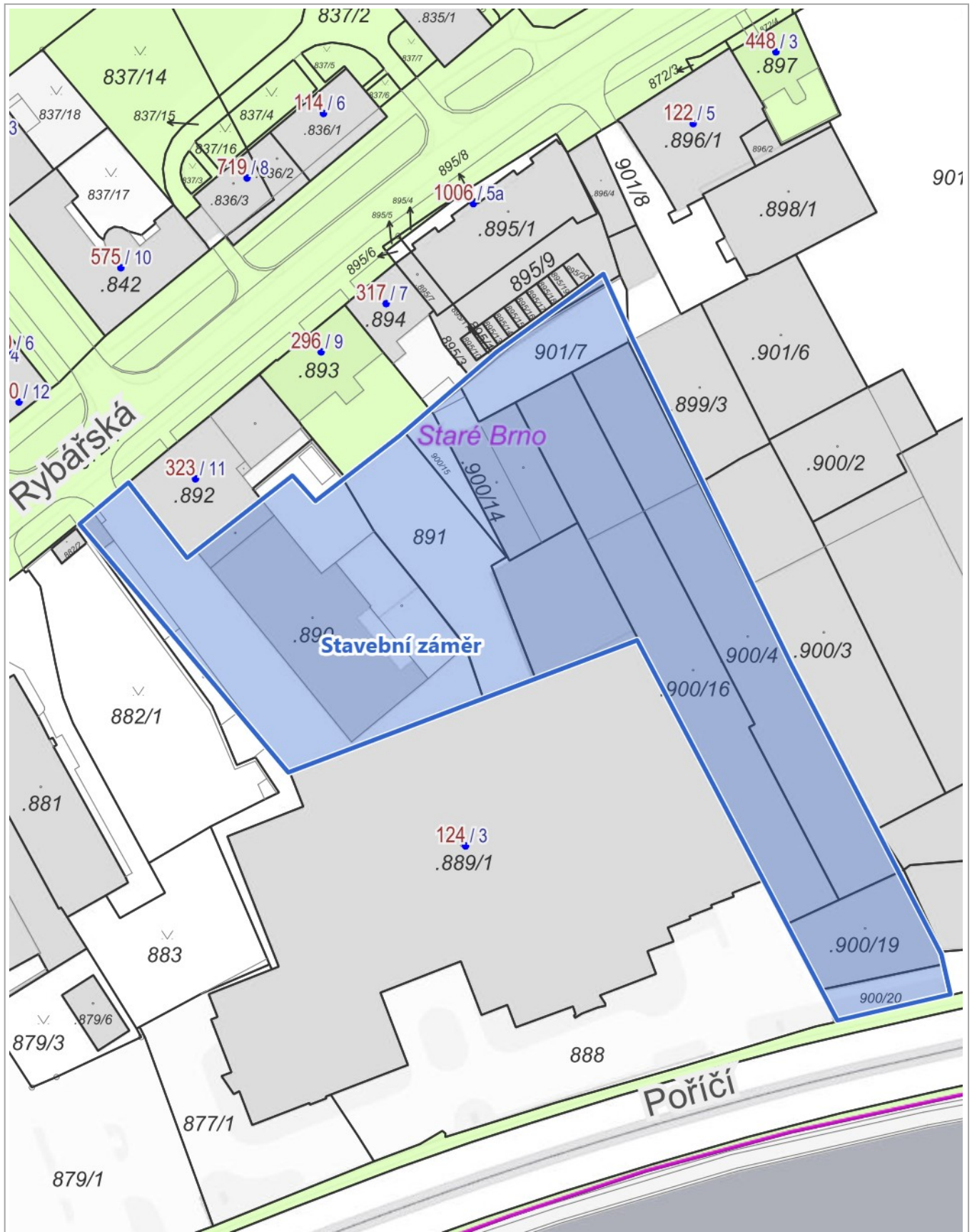
Zastupitelstvu města Brna **schválit** smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „RiOS“ mezi statutárním městem Brnem, společností ROS, a.s. se sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, IČO: 634 72 406.

2. doporučuje

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

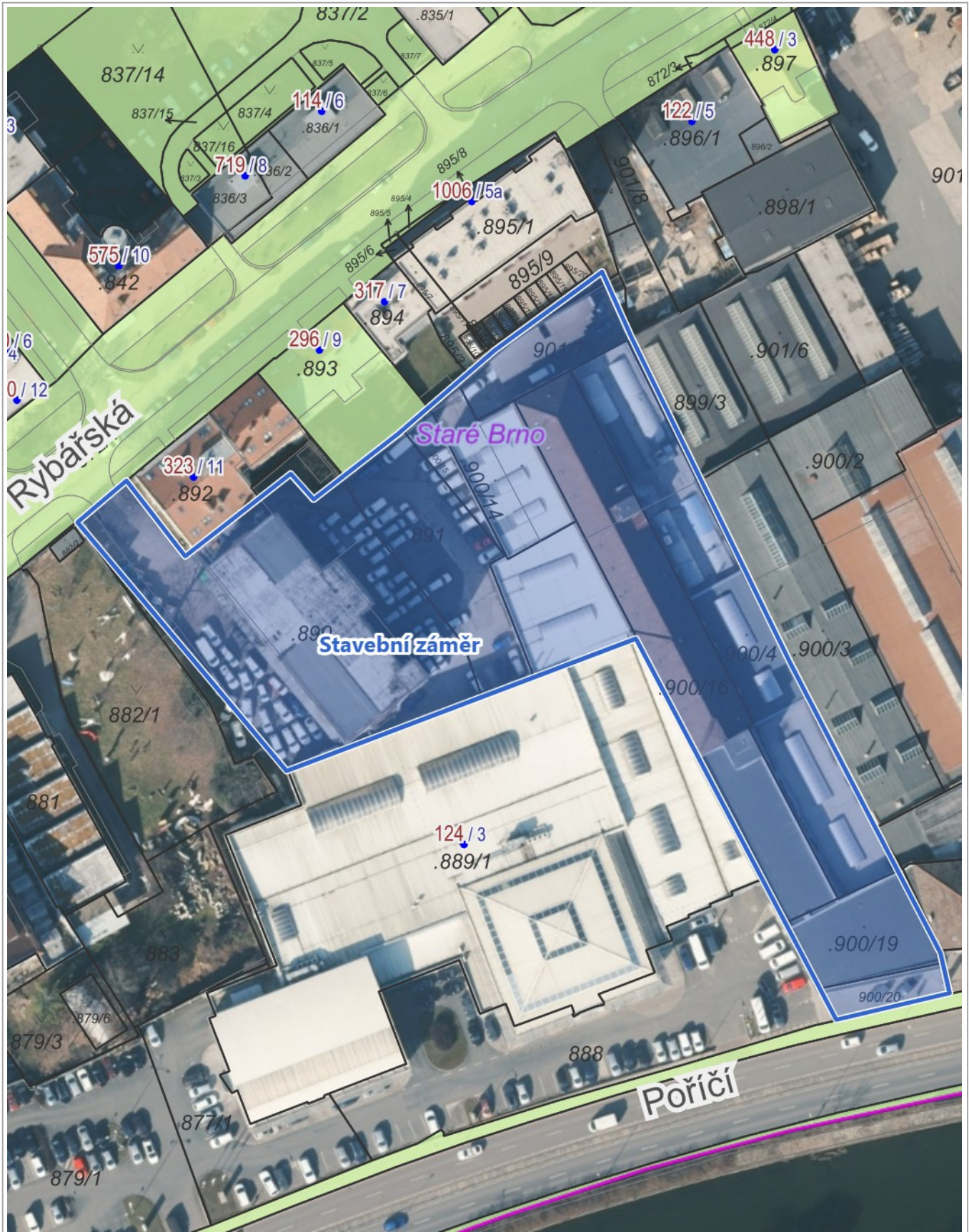
Schváleno jednomyslně 9 členy.

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	nepřítomen	pro



20 m

1 : 1 000



1 : 1 000



1 : 2 700

Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „RiOS“

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 ROS, a.s.

se sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno

IČO: 634 72 406

DIČ: CZ 634 72 406

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 1664

zastoupená předsedou představenstva Ing. Jindřichem Jedličkou

(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 realizovat stavební záměr pod názvem „RiOS“ (dále jen Stavební záměr). Stavební záměr řeší novostavbu komplexu budov mezi ulicemi Poříčí a Rybářská v areálu stávajícího autosalonu ROS, a.s. Část řešeného území je zastavěna budovami, které budou před výstavbou odstraněny.

Komplex je rozčleněn na objekty A1, A2, A3, A4 a B. Objekt A1 bude využíván jako opravná automobilů, objekt A2 bude využíván z části pro parkování a obchod a z části pro ubytovací jednotky (ubytovna, byty pro seniory) a ordinace lékařů, objekt A3 bude využíván jako lakovna, objekt A4 bude sloužit jako krytý sjezd z ulice Rybářská do 1. nadpodlaží objektu B, objekt B bude využíván zčásti pro parkování a jako dílna a zčásti jako ubytovací zařízení. Stavební záměr bude dopravně napojen ze severu stávajícím rozšířeným sjezdem z místní komunikace v ulici Rybářská a z jihu na obslužné plochy před autosalonem ROS při ulici Poříčí. V rámci Stavebního záměru je navrženo 183 parkovacích stání.

2.2 Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 890, 891, 900/15, 900/14, 901/7, 900/4, 900/16, 900/19, 900/20, 888, 889/1 (pozemky ve vlastnictví Stavebníka), 878/3, 872/1 (pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna) a 878/1 (pozemek ve vlastnictví České republiky - Ředitelství silnic a dálnic ČR) vše v k. ú. Staré Brno.

- 2.3** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn částečně na pozemcích, které jsou součástí ploch stavebních, stabilizované a návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - smíšené plochy výroby a služeb (SV) s hodnotou IPP 2,5. Částečně se Stavební záměr nachází na pozemcích, které jsou součástí plochy pro dopravu, plochy komunikací a prostranství místního významu. 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.
- 2.5** Pro Stavební záměr byla v 04/2021 zpracována generálním projektantem, společností Sollaron architects, s.r.o., se sídlem bratří Žůrků 704/1b Komárov, 617 00 Brno, IČO: 018 07 595, dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), 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 6.612.000 Kč (slovy: šest milionů šest set dvanáct tisíc korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit v oblasti veřejné dopravní infrastruktury nebo pro realizaci protipovodňových opatření na území městské části Brno-střed.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce:

celková čistá podlahová plocha navýšení Stavebního záměru oproti původnímu stavu (v m²) podle DÚR, tj. 8 265 m² x 800 Kč/m².

- 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. 661.200 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr.

- b) Platba ve výši 5.950.800 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci stavební povolení nebo společné povolení pro Stavební záměr.
- 4.3** V případě, že hodnota čisté podlahové plochy bude podle dokumentace pro stavební povolení Stavebního záměru vyšší než v DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upravena výše Příspěvků.
- 4.4** 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.
- 4.5** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použít finanční prostředky ve výši Příspěvků v oblasti budování veřejné dopravní infrastruktury nebo realizaci protipovodňových opatření na území městské části Brno-střed.
- 4.6** 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.
- 4.7** V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, dle odst. 4.2 písm. a) a 4.2 písm. b) uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 6.1. této smlouvy.

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 Sankce

- 6.1 Pokud Stavebník poruší závazek, sjednaný v odst. 4.1. této smlouvy, tj. řádně a včas nezaplatí celý Příspěvek Městu, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky Příspěvku za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvku.

Čl. 7 Bankovní záruka

- 7.1 Povinnost zaplacení Příspěvku dle této smlouvy, dále smluvní pokuty stanovené v této smlouvě se Stavebník zavazuje zajistit bankovními zárukami ve výši a v termínech vedených v odst. 7.2. této smlouvy. Bankovní záruky budou sjednány u banky, registrované v České republice, která jsou držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou, jako neodvolatelné, splatné na první vyžádání a bezpodmínečné (dále jen bankovní záruka nebo bankovní záruky).
- 7.2 Stavebník se zavazuje předat Městu:
- a) originál bankovní záruky 1 na částku 661.200 Kč ke dni podpisu této smlouvy, kdy tato bankovní záruka 1 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Kompenzační zálohy dle odst. 4.2 písm. a) této smlouvy,
 - b) originál bankovní záruky 2 na částku 5.950.800 Kč do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí na Stavební záměr, kdy bankovní záruka 2 bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 4.2 písm. b) této smlouvy.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 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.

- 8.2** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 8.3** 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.
- 8.4** 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.
- 8.5** 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.
- 8.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.
- 8.7** 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.
- 8.8** 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.
- 8.9** 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.
- 8.10** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.
- 8.11** Přílohu smlouvy tvoří: DÚR

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

ROS, a.s.

V Brně dne

V Brně dne

.....

Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

.....

Ing. Jindřich Jedlička
předseda představenstva společnosti
ROS, a.s.