

Z8/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 1.3.2022

80. Memorandum o spolupráci při realizaci projektu "Dostupné bydlení v Brně"

Anotace

Česká spořitelna realizuje v ČR projekt dostupného bydlení podle vzoru města Vídeň. Za tímto účelem nově založila společnost Dostupné bydlení České spořitelny, a.s., která bude na tomto projektu spolupracovat s municipalitami. Projekt dostupného bydlení má zajistit cílové skupině nájemní bydlení v bytových domech vybudovaných touto společností za výhodnější nájemné na trhu. Memorandum nezávazně deklaruje spolupráci obou subjektů na tomto projektu na území města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Memorandum o spolupráci při realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ mezi statutárním městem Brnem a nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4, IČO: 142 61 928, dále jen „Memorandum“; Memorandum tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
- 2. pověřuje** JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna podpisem Memoranda za statutární město Brno
- 3. souhlasí** s využitím lokality „Západní Brána“ pro realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na R8/199. schůzi Rady města Brna, konané dne 16.2.2022, bod 86. a doporučila Zastupitelstvu města Brna

1. schválit Memorandum o spolupráci při realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ mezi statutárním městem Brnem a nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13a, 140 00 Praha 4, dále jen „Memorandum“;
 2. pověřit JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna podpisem Memoranda za statutární město Brno
 3. souhlasit s využitím lokality „Západní Brána“ pro realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“.
- Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

22.2.2022 v 13:36

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

22.2.2022 v 13:35

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Západní brána II. ZMB.pdf)	6 - 7
Příloha k usnesení (MEMORANDUM DBČS_BRNO ZMB.pdf)	8 - 10
Informační dokument (Zapadni brana ZMB.pdf)	11 - 21

Důvodová zpráva

Česká spořitelna a.s. prezentovala projekt „dostupného bydlení“, kterým chce prostřednictvím dceřiné společnosti Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4 budovat ve spolupráci s municipalitami v ČR bytovou výstavbu o stovkách bytů. Tento projekt je inspirován městem Vídní. Vídeň s tímto konceptem má dlouhodobou úspěšnou zkušenost, na bytové výstavbě se podílí mateřská společnost České spořitelny a.s. ERSTE BANK.

Cílem Projektu je záměr Partnerů realizovat výstavbu bytových domů pro cílovou skupinu obyvatel a zajistit jí po dobu trvání Projektu nájemní bydlení za výhodnějších podmínek, než je běžné na trhu (cca o 20%) a tím této cílové skupině obyvatel zajistit dostupné nájemní bydlení a snížit ji tak náklady spojené s bydlením, a to na území statutárního města Brna. Cílová skupina pak bude Českou spořitelnou směřována na mladé, mladé rodiny a pomáhající profese jako jsou zdravotní sestry, policisté apod. Lze uvažovat i o využití části bytového fondu pro startovací byty a byty bezbariérové.

Navrhujeme, aby se statutární město Brno do tohoto projektu zapojilo na základě právně nezávazného Memoranda. Město by v případě úspěšně realizované výstavby na území města Brna mohlo určovat nájemce cílové skupiny, kterým spořitelna tyto byty za snížené nájemné pronajme. Konkrétní podmínky pak budou předmětem dalších jednání a smluvních závazků se společností Dostupné bydlení České spořitelny, a.s.

Jako možná lokalita pro realizaci projektu je navrhována lokalita Západní Brána.

Západní brána kapacity
dle ÚZEMNÍ STUDIE ZÁPADNÍ BRÁNA – západní část
Zpracovatel: Kancelář architekta města Brna, p. o., 08/2021

HPP bydlení 42 357 m², ČPP bydlení (koef. 0,72) 30 497 m², celkem cca 510 bytů, prům. plocha bytu 60 m²

HPP ostatní 45 646 m²,
(HPP = hrubá podlažní plocha, ČPP = čistá podlažní plocha)

Příloha materiálu k lokalitě Západní brána bude s ohledem na velký rozsah k dispozici k nahlédnutí na jednání Zastupitelstva města Brna.

Komise bydlení Rady města Brna projednala materiál na R8/KB/62. zasedání konaném dne 14.02.2022. Memorandum o spolupráci při realizaci projektu "Dostupné bydlení v Brně"

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

- schválit Memorandum o spolupráci při realizaci projektu – „dostupné bydlení v Brně“ mezi statutárním městem Brnem a nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13a, 140 00 Praha 4, dále jen „Memorandum“;

- pověřit JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky podepsáním Memoranda za statutární město Brno.

- souhlasit s využitím lokalit „Západní Brána – blok C“, „Červený kopec“, „Jana Svobody“ pro realizaci projektu – „Dostupné bydlení v Brně“;

Hlasování: 9-pro, 0-proti, 1-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. Mířta
pro	zdržel se	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál projednala Porada vedení dne 14. 2. 2022, která doporučila Radě a Zastupitelstvu města Brna. schválit Memorandum o spolupráci při realizaci projektu – „dostupné bydlení v Brně“ mezi statutárním městem Brnem a nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13a, 140 00 Praha 4, dále jen „Memorandum“, doporučuje pověřit JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky podepsáním Memoranda za statutární město Brno a souhlasit s využitím lokality „Západní Brána – blok C“ pro realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ (prezentace za on-line účasti zástupců České spořitelny) .

Termín: 16. 2. 2022 (schůze RMB)
náměstek primátorky

Zodpovídá: JUDr. Jiří Oliva,

Rada města Brna projednala materiál na R8/199. schůzi Rady města Brna, konané dne 16.2.2022, bod 86. a doporučila Zastupitelstvu města Brna

1. schválit Memorandum o spolupráci při realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ mezi statutárním městem Brnem a nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny, a. s., se sídlem Budějovická 1518/13a, 140 00 Praha 4, dále jen „Memorandum“;
2. pověřit JUDr. Jiřího Olivu, 3. náměstka primátorky města Brna podpisem Memoranda za statutární město Brno
3. souhlasit s využitím lokality „Západní Brána“ pro realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“.

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

Západní brána

Řešené území je součástí strategické lokality Západní brána, která se nachází v městské části Brno - Starý Lískovec a je vymezena ulicemi Jihlavská, Osová a U Penzionu/Labská. Rozloha celé lokality je cca 9,6 ha. V současnosti v lokalitě působí dle majetkoprávního rozdělení území tři investoři – statutární město Brno a dva soukromé subjekty.

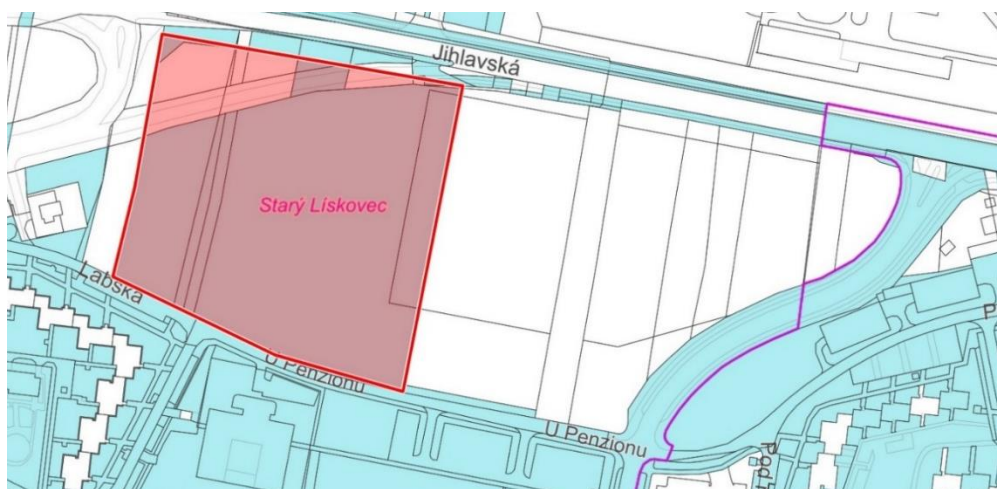
Dle stávajícího Územního plánu jsou v území návrhové plochy smíšené jádrové s IPP 2,4-3,5 a návrhové plochy ostatní městské zeleně. Území je dotčeno výstavbou prodloužení tramvajové trati z Osové ke Kampusu MU. Trasa tramvaje vede SJ směrem a tvoří východní hranici řešeného území a hranici mezi územím v majetku SMB a soukromého investora.

Dle návrhu nového Územního plánu jsou pozemky v ploše C/v7 – plochy smíšené obytné, volná zástavba v zóně pro umístění výškových staveb.

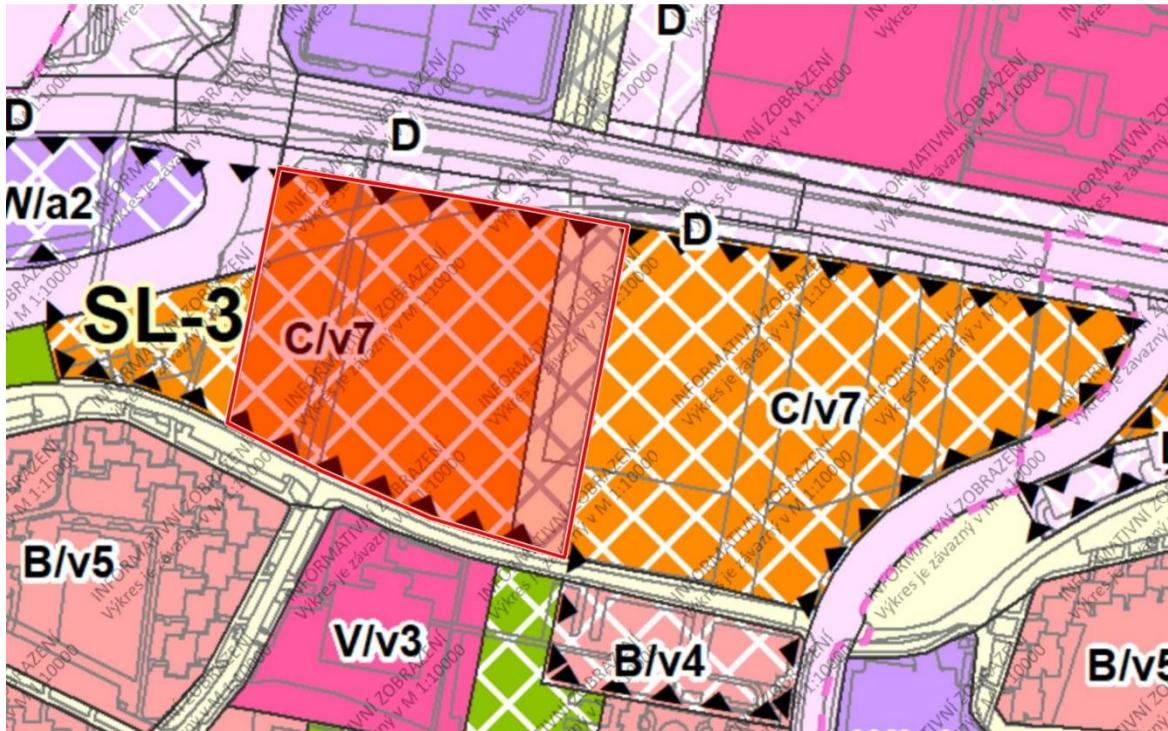
Na lokalitu zpracovala v roce 2021 Kancelář architekta města Brna Územní studii. Z této studie vychází **předpokládaný počet bytů pro celou lokalitu - 510 bytových jednotek** (průměrná plocha bytu 60 m²).

Bilance:

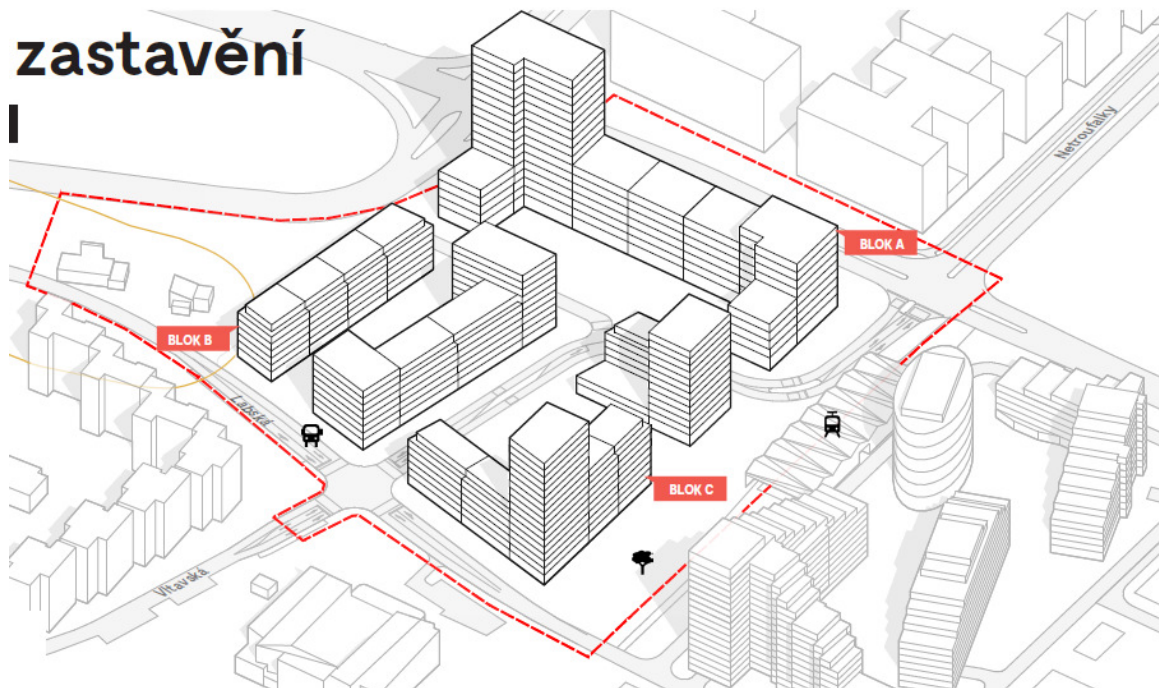
Celková zastavěná plocha:	10 219 m ²
Celková HPP:	88 000 m ²
HPP nebytů:	45 646 m ²
ČPP nebytů:	35 402 m ²
HPP bytů:	42 357 m ²
ČPP bytů (koef. 0,72)	30 497 m ²
Počet bytů:	510



Stávající Územní plán města Brna



Návrh nového Územního plánu města Brna



Územní studie (Kancelář architekta města Brna)

MEMORANDUM
O SPOLUPRÁCI PŘI REALIZACI PROJEKTU „DOSTUPNÉ BYDLENÍ V BRNĚ“

1. Statutární město Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 449 92 785

na základě pověření Zastupitelstva města Brna dle usnesení přijatého na [*] zasedání konaném dne [*], bod č. [*], je k podepsání memoranda pověřen JUDr. Jiří Oliva, 3. náměstek primátorky (dále také jako „statutární město Brno“)

2. Dostupné bydlení České spořitelny, a. s.

zastoupená Markem Blahou, předsedou představenstva
Pavlem Kelnerem, místopředsedou představenstva
se sídlem Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4
IČO: 142 61 928
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 27090 (dále také jako „DBČS“)

(účastníci memoranda statutární město Brno a DBČS dále společně také jako „Partneři“)

Preamble

Partneři uzavřením Memoranda o spolupráci při realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ (dále jen „Memorandum“) deklarují zájem účastnit se projektu na vybudování a realizaci tzv. dostupného bydlení na území statutárního města Brna (dále jen „Projekt“).

I. Cíle Projektů

Cílem Projektů je záměr Partnerů realizovat výstavbu bytových domů pro cílovou skupinu obyvatel a zajistit jí po dobu trvání Projektů nájemní bydlení za výhodnějších podmínek, než je běžné na trhu a tím této cílové skupině obyvatel zajistit dostupné nájemní bydlení a snížit ji tak náklady spojené s bydlením, a to na území statutárního města Brna.

II. Popis a zásady spolupráce

1. Partneři se budou aktivně podílet na přípravě a realizaci Projektů na území města Brna v rozsahu popsaném v tomto Memorandu.
2. Statutární město Brno vytipuje vhodné lokality pro bytovou výstavbu odpovídající cílům Projektů a předá dostupné informace DBČS k navazující analýze a posouzení.
3. Partneři budou dále jednat nad možnostmi realizace Projektů v rámci výše vytipovaných lokalit, s cílem dojednat podmínky možné realizace, zejména, ale nejen vymezení struktury a rozsahu transakce a souvisejících investic, vymezení podmínek vzájemné spolupráce, nastavení podmínek financování a dlouhodobé udržitelnosti investic realizovaných v rámci Projektů a další, a to ve formě závazné smluvní dokumentace (dále jen „Investiční dohoda“).
4. Partneři berou na vědomí a zavazují se, že veškerá spolupráce na Projektu dle tohoto Memoranda, jednotlivých Investičních dohod či jakýchkoli jiných budoucích ujednání musí být vždy realizována v souladu s platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména, ale nejen, v souladu s platnými a účinnými pravidly pro zadávání veřejných zakázek či poskytování veřejné podpory.
5. Partneři berou na vědomí, že realizace dílčích investic v rámci Projektů ve smyslu čl. II odst. 3 je podmíněna dosažením konečné dohody Partnerů nad smluvními podmínkami jednotlivé

transakce či investice v rámci Investiční dohody (či obdobné formy spolupráce) a jejího odsouhlasení ze strany odpovědných orgánů Partnerů.

6. Partneři rovněž berou na vědomí, že bez uzavření Investiční dohody (či obdobné formy spolupráce) vymezující podmínky konkrétní investice se nemohou na základě Memoranda domáhat po druhé straně žádných jednání, aktivit, plnění či investic v rámci Projektu.

III. Organizační zajištění spolupráce

1. Kontaktními osobami Partnerů jsou za
 - a) statutární město Brno JUDr. Jiří Oliva, 3. náměstek primátorky
 - b) DBČS [*]
2. Partneři jsou povinni se vzájemně informovat o skutečnostech důležitých nebo účelných pro realizaci Projektu. Partneři jsou povinni, pro splnění Cíle Projektu, si poskytovat vzájemnou součinnost, kterou lze na nich spravedlivě požadovat.
3. Partneři konstatují, že jim nejsou známy překážky právní, faktické či ekonomické pro realizaci Projektu.
4. Každý z Partnerů nese své náklady související s činnostmi a účastí na Projektu v rozsahu tohoto Memoranda.

IV. Doba trvání spolupráce

1. Spolupráce Partnerů skončí:
 - a) písemnou dohodou Partnerů;
 - b) písemnou výpovědí Memoranda jedním z Partnerů účinnou k datu doručení výpovědi Partnerovi.

V. Závěrečná ustanovení

1. Změn a doplnění Memoranda je možné činit jen písemnými a číslovanými dodatky podepsanými zástupci všech členů Memoranda.
2. Partneři prohlašují, že jsou seznámeni se všemi skutečnostmi a nejsou si vědomi okolností bránících realizaci Projektu.

DOLOŽKA

Memorandum o spolupráci při realizaci projektu „Dostupné bydlení v Brně“ v popsáném rozsahu schválilo Zastupitelstvo města Brna na [*] zasedáním konaném [*].

V Brně dne [*]

V [*] dne [*]

za statutární město Brno
3. náměstek primátorky
JUDr. Jiří Oliva

za Dostupné bydlení České spořitelny, a. s.
Marek Blaha, předseda představenstva

V [*] dne [*]

za Dostupné bydlení České spořitelny, a. s.
Pavel Kelner, místopředseda představenstva



Kancelář
architekta
města Brna

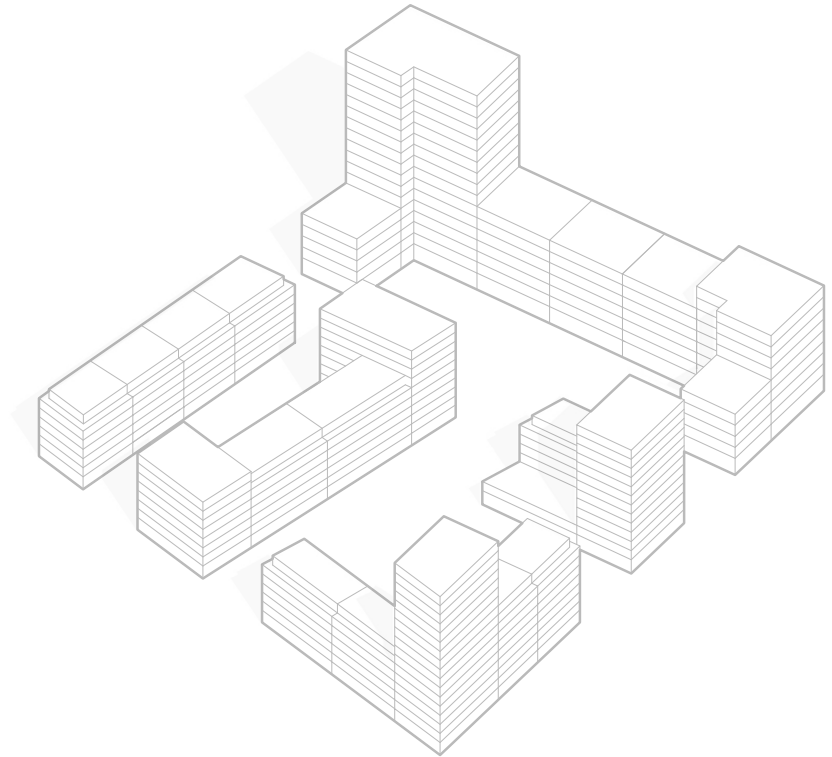
ÚS Západní brána

Podklady pro jednání

21. června 2021

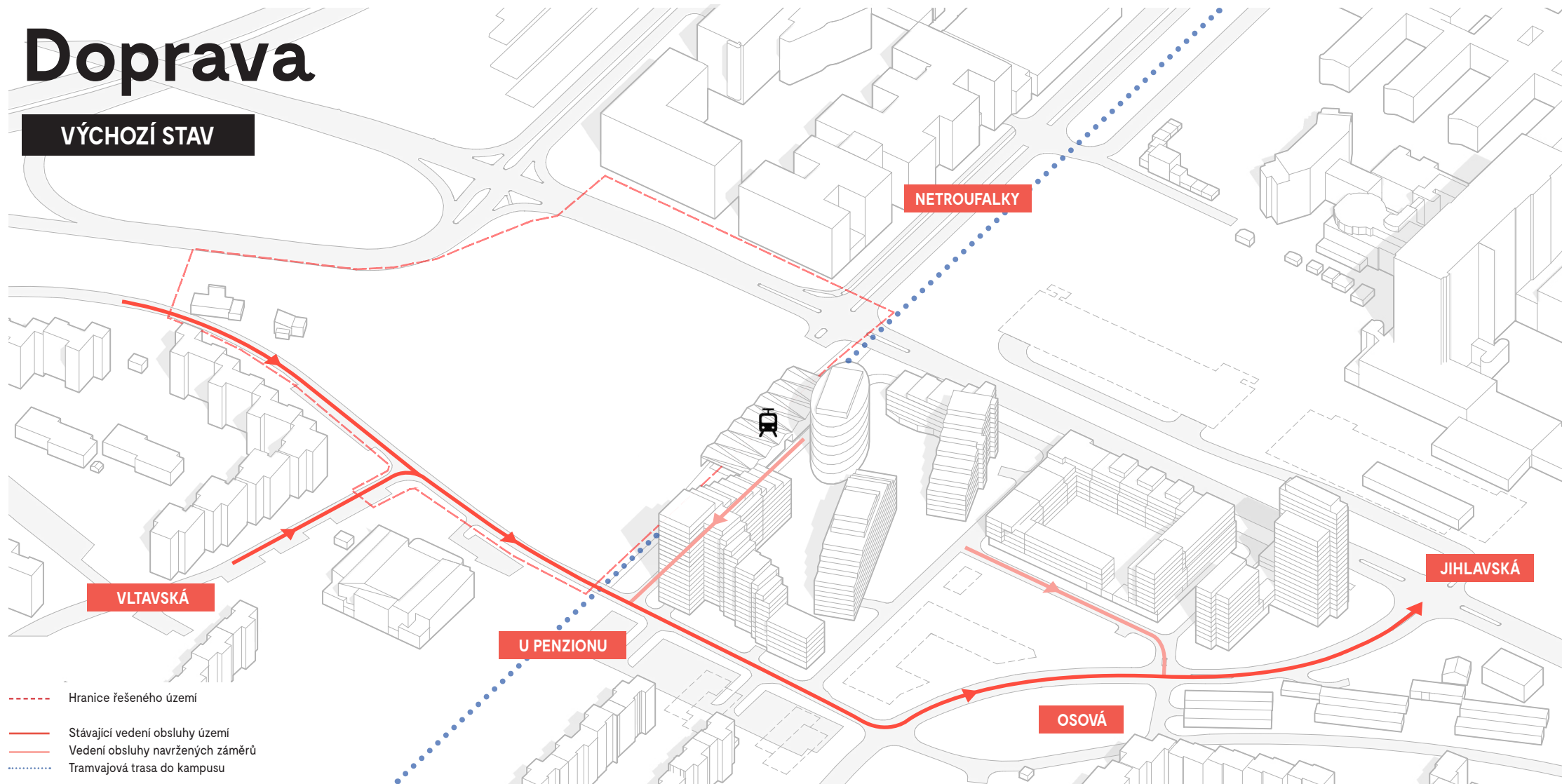
Obsah

- 1 **Doprava** – propojení a obsluha území
- 2 **Bilance** – plochy bloků, počty bytů



Doprava

VÝCHOZÍ STAV

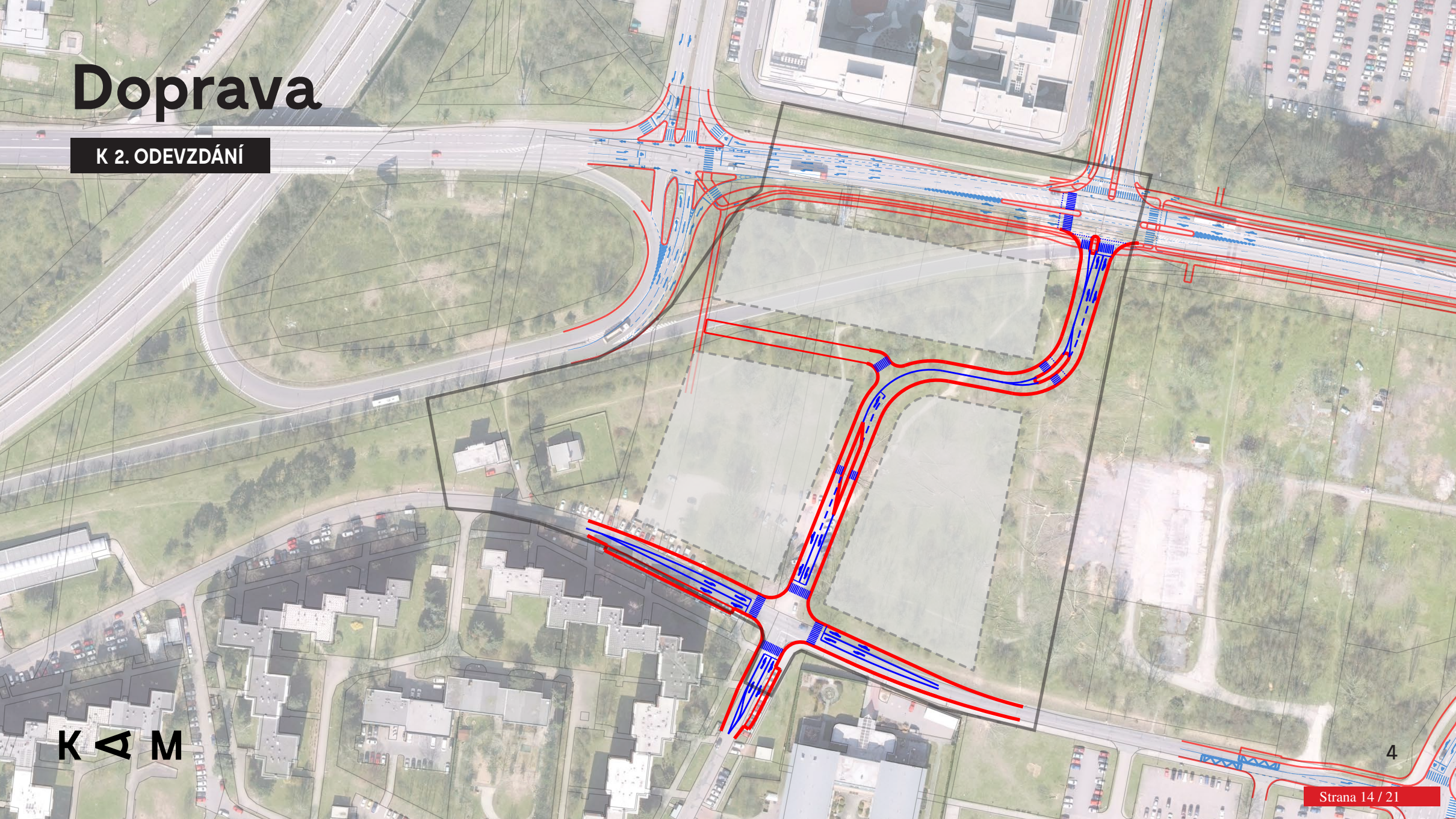


K A M

Doprava

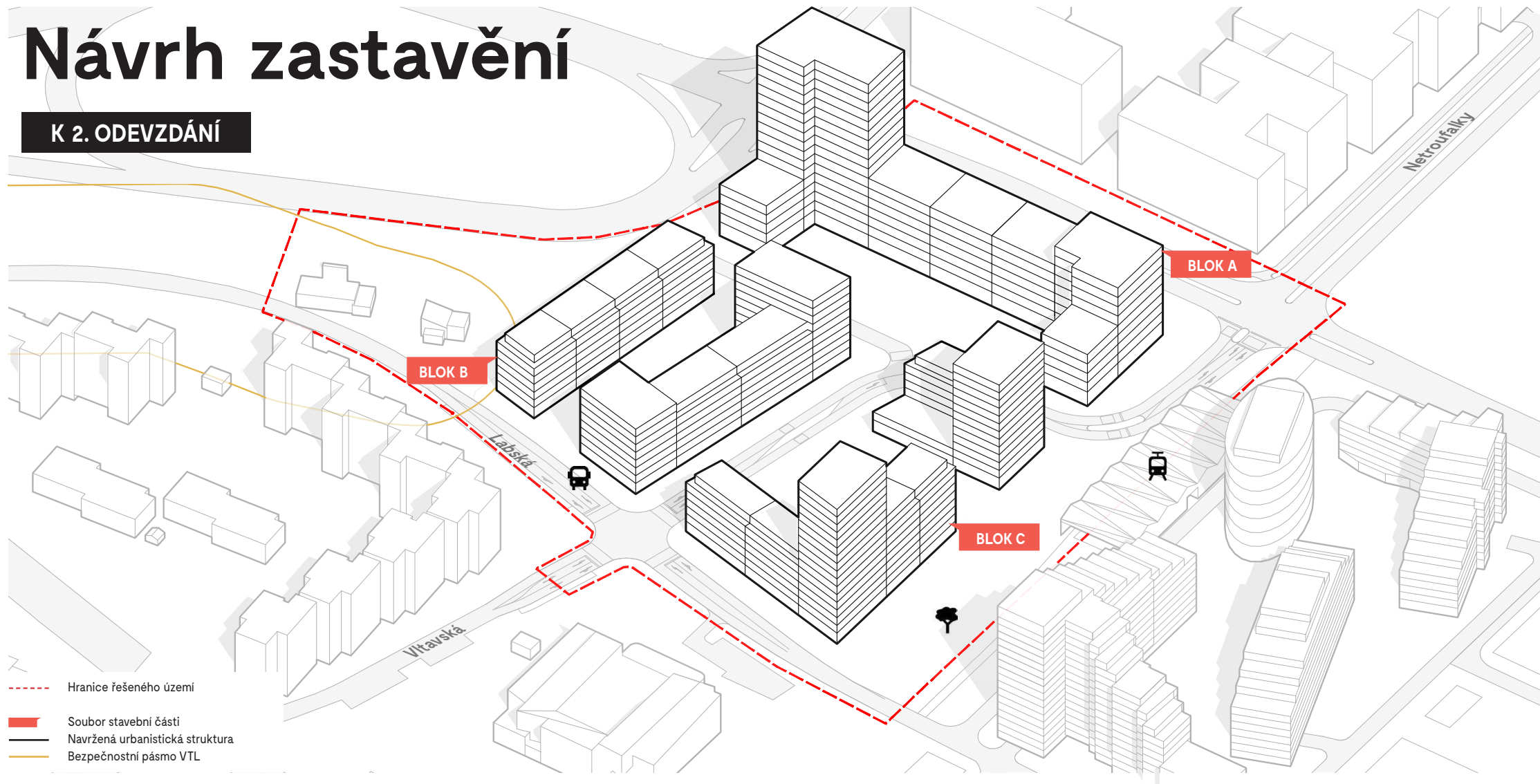
K 2. ODEVZDÁNÍ

K A M



Návrh zastavění

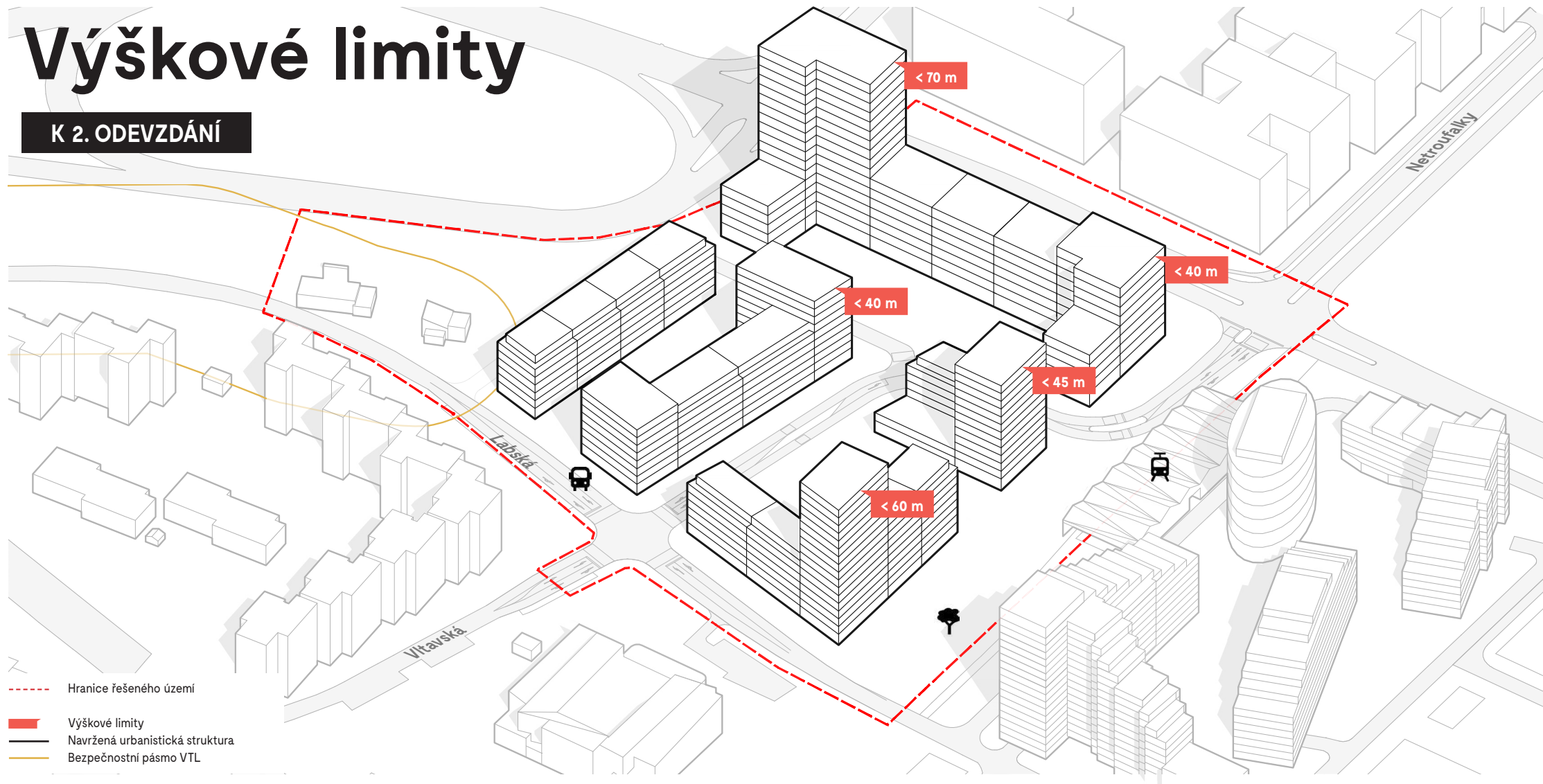
K 2. ODEVZDÁNÍ



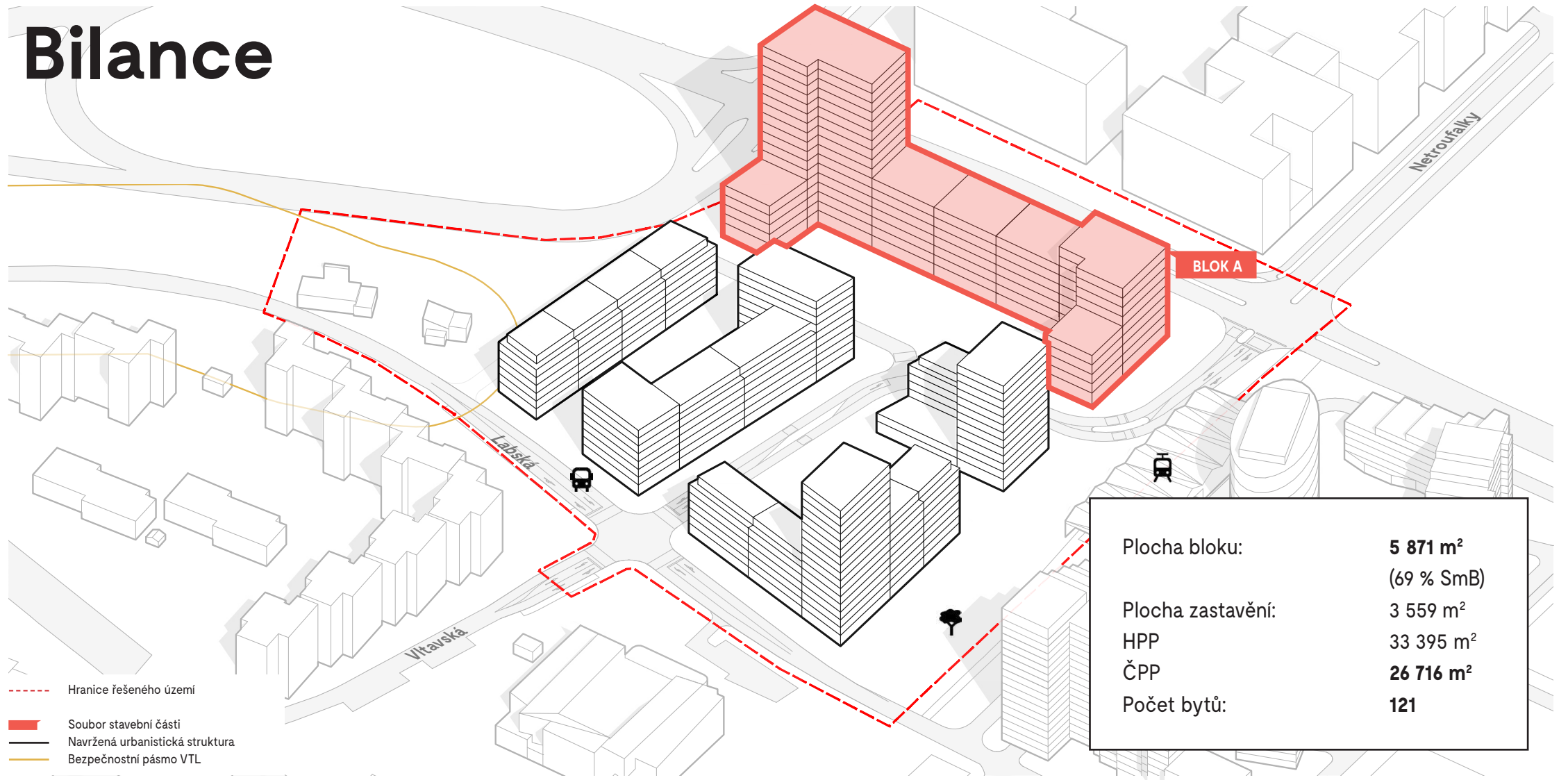
K A M

Výškové limity

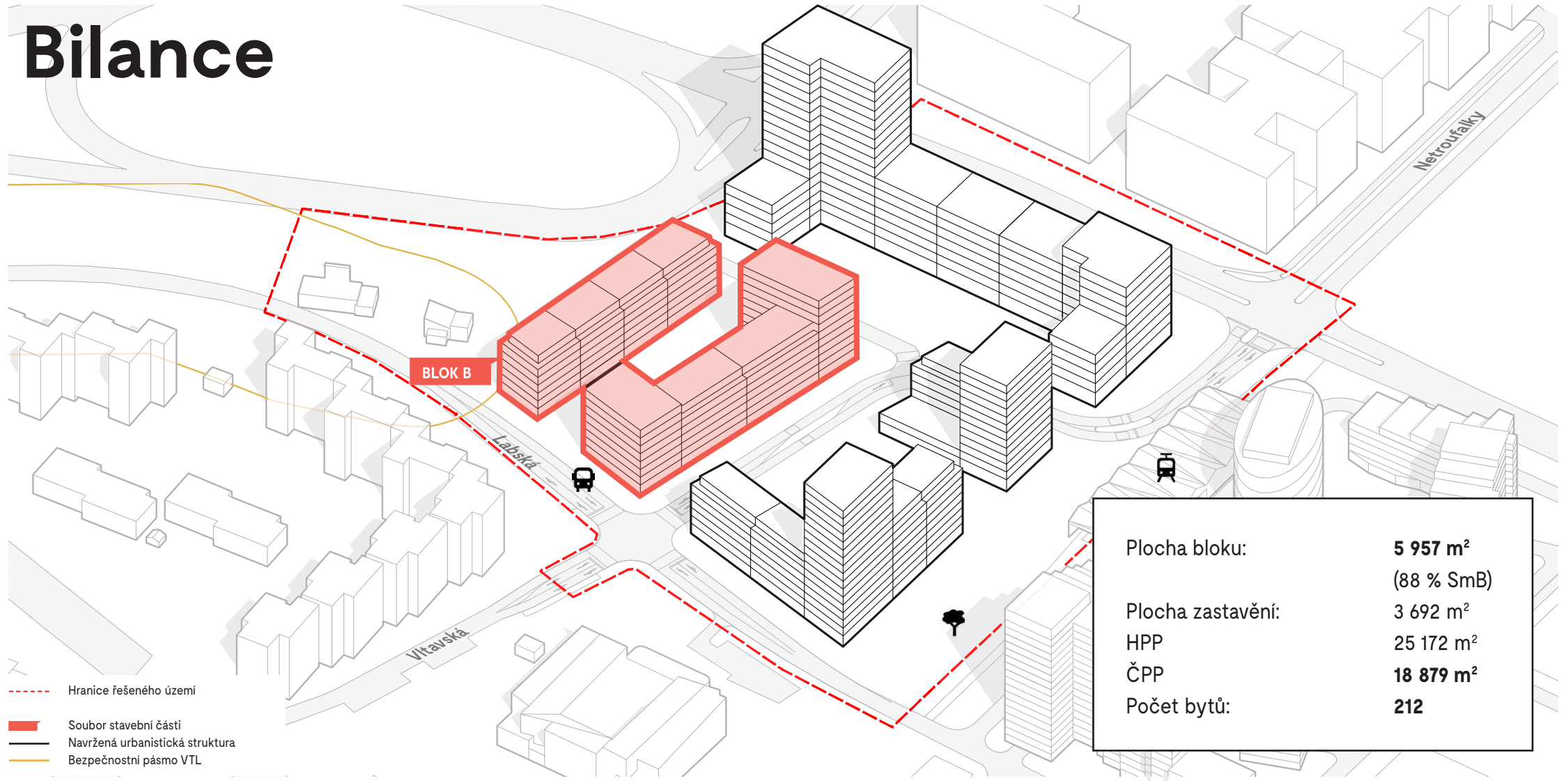
K 2. ODEVZDÁNÍ



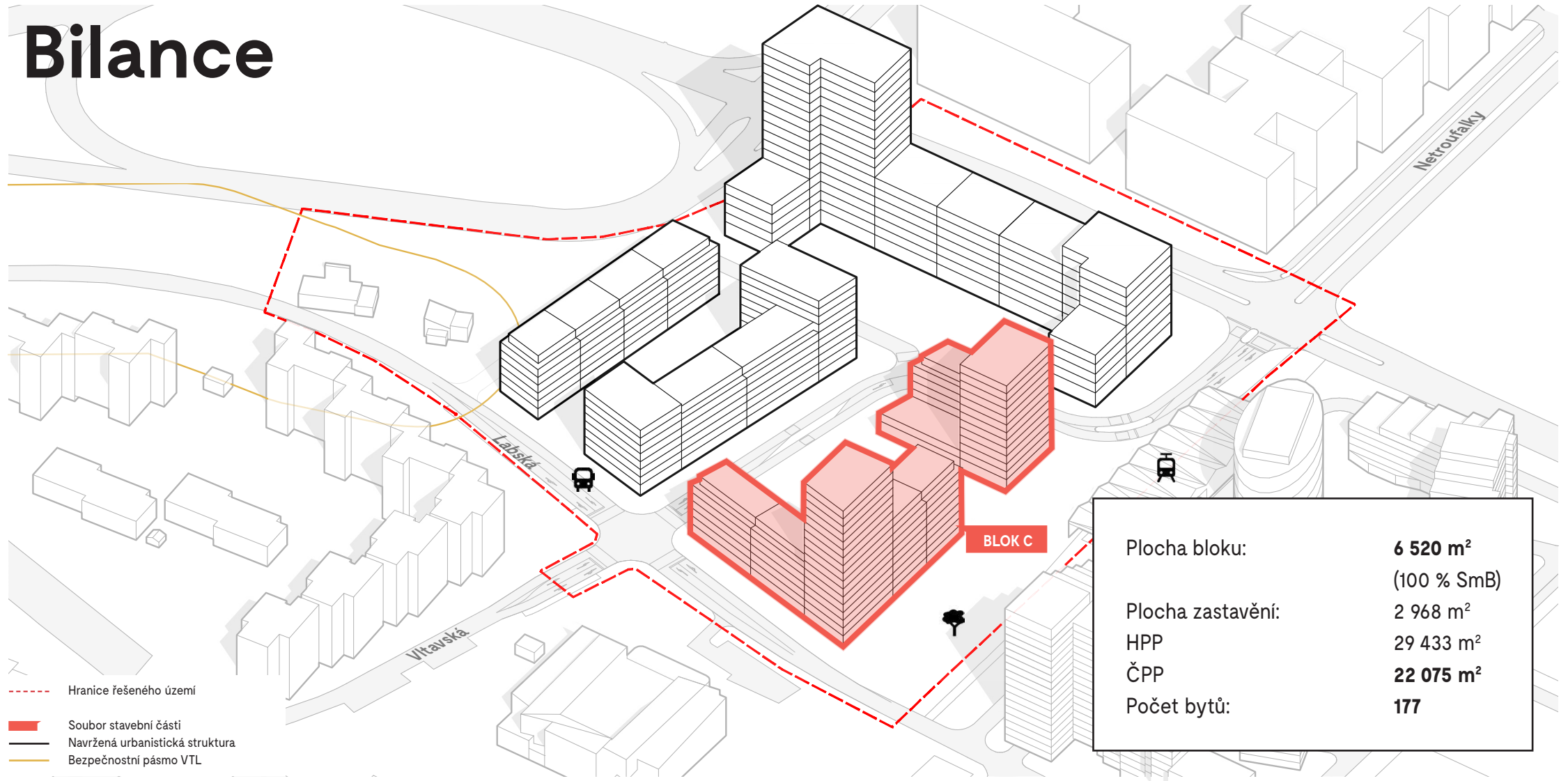
Bilance



Bilance

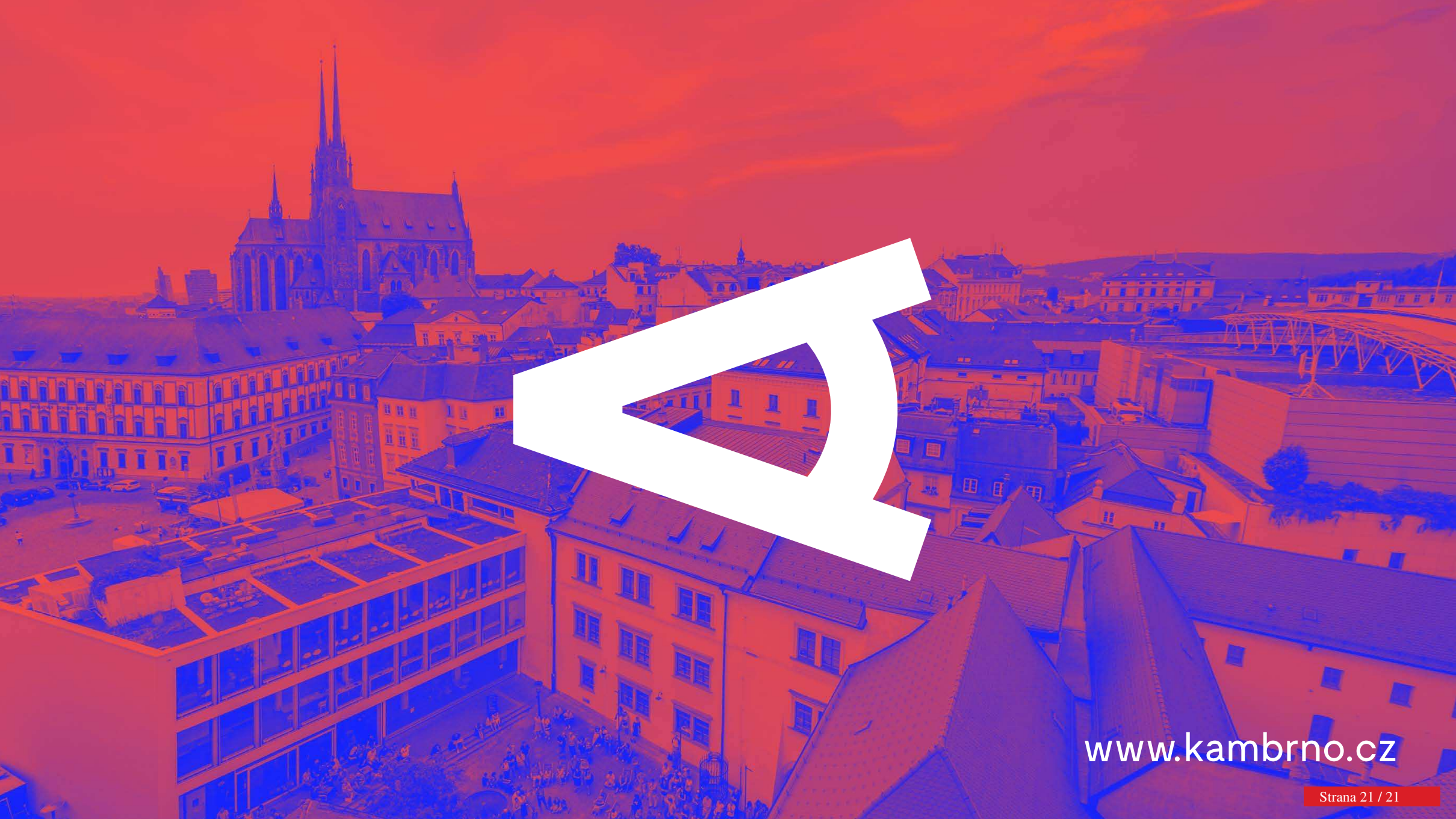


Bilance



Bilance

označení (zóna/blok)	funkce / návrh na změny ÚP	plocha bloku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	HPP	ČPP	zastavěnost (%)	poměr bydlení	poměr ostatní plochy	plocha bydlení z HPP návrh	plocha bydlení z ČPP návrh	plochy ostatní z HPP návrh	plochy ostatní z ČPP návrh	počet bytů (čisté m ² koef. 0,72)	počet obyvatel dle výpočtu bytů	počet obyvatel trvale žijících (35 m ² /os)	počet zaměstnanců (70 m ² /os)	maximální počet lidí v bloku
A	SJ	5 871	3 559	33 395	26 716	61	0,3	0,7	10 019	8 015	23 377	18 701	121	321	286	334	620
B (B1+B2)	SJ	5 957	3 692	25 172	18 879	62	0,7	0,3	17 620	13 215	7 552	5 664	212	564	503	108	611
B1	SJ	-	1 452	9 787	7 340	-	0,7	0,3	6 851	5 138	2 936	2 202	82	219	196	42	238
B2	SJ	-	2 240	15 385	11 539	-	0,7	0,3	10 770	8 077	4 616	3 462	130	345	308	66	374
C	SJ	6 520	2 968	29 433	22 075	46	0,5	0,5	14 717	11 037	14 717	11 037	177	471	420	210	631
ÚZEMÍ ZP							0,6	0,4					510	1 357	1 210	652	1 862
CELKOVÉ HODNOTY							PRŮMĚR POMĚRU BYDLENÍ	PRŮMĚR OSTATNÍ PLOCHY					POČET BYTŮ	POČET TRVALE ŽIJÍCÍCH OBYVATEL	POČET TRVALE ŽIJÍCÍCH OBYVATEL	POČET ZAMĚSTNANCŮ	POČET LIDÍ



www.kambrno.cz