

Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

100. Návrh Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „Novostavba 4 BD Přízřenice“

Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je dohoda mezi statutárním městem Brnem a panem Mgr. [REDAKCE] (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 „Novostavba 4 BD Přízřenice“ v k. ú. Přízřenice. V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura. Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 1.083.136,- Kč, který bude Městem použit na veřejnou infrastrukturu v oblasti občanské nebo veřejné dopravní a technické infrastruktury v městské části města Brna, Brno-jih.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „Novostavba 4 BD Přízřenice“ mezi statutárním městem Brnem a Mgr. [REDAKCE] která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
Ověřená příloha smlouvy DÚR+DSP je pro velký rozsah uložena na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/224. schůzi Rady města Brna konané dne 15. 6. 2022. Stanovisko bylo sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

10.6.2022 v 14:12

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

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

14.6.2022 v 06:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Novostavba 4 BD Přízřenice ortofoto, pozemky SMB.pdf)	6 - 6
Příloha k usnesení (Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku - Novostavba 4 BD Přízřenice.pdf)	7 - 12

Důvodová zpráva

Záměrem pana Mgr. [REDACTED] bydlíštěm [REDACTED], [REDACTED] (dále jen Stavebník) je realizovat stavební záměr pod názvem „Novostavba 4 BD Přízřenice“, v k. ú. Přízřenice.

Stavební záměr řeší umístění novostavby 4 bytových domů na pozemcích při ulici Novomoravanská, obsahujících 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Každý bytový dům obsahuje 6 bytových jednotek, před každým bytovým domem je navržena plocha pro 6 odstavných stání. Celkem bude realizací záměru vybudováno 24 bytových jednotek a 33 odstavných a parkovacích stání, z toho 24 před bytovými domy a 9 podélných stání na navrhované komunikaci. Dopravní napojení záměru je navrženo vybudováním komunikace obsahující obratiště mezi 3. a 4. bytovým domem, napojené sjezdem na účelovou komunikaci v ulici Novomoravanská. Jsou navrženy přípojky vody, dešťové vody jsou svedeny do vsakovacího objektu se systémem vsakovacích vrtů na pozemku Stavebníka. Splaškové odpadní vody jsou svedeny do bezodtokové jímky na vyvážení.

V rámci stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura. Orgánům města Brna je předkládán návrh smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku s názvem „Novostavba 4BD Přízřenice“ (dále jen Smlouva).

Stavebník se zavazuje poskytnout statutárnímu městu Brnu investiční příspěvek ve výši 1.083.136,- Kč (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na výdaje v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní a technické infrastruktury v městské části Brno-jih. Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. II. odst. 3., a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha podle DÚR+ DSP, tj. 1353,92 m² x 800 Kč/m².

Zajištění závazků - Čl. 6 Smlouvy:

6.1. Povinnost uhrazení Kompenzační zálohy se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 216.627,- Kč ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 11510222/0800, VS: (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 216.627,- Kč na uvedený bankovní účet.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že výše Kompenzační zálohy dle Čl. 4 této smlouvy bude započtena vůči kauci.

6.3 Povinnost zaplacení Doplatku příspěvku dle této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit bankovní zárukou ve výši a v termínu uvedeném níže. Bankovní záruka bude sjednaná u banky, registrované v České republice, která je držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou, jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání a bezpodmínečná (dále jen bankovní záruka). Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky na částku 866.509,- Kč do 180 dnů ode dne nabytí právní moci společného povolení na Stavební záměr, vždy však před kolaudací stavby, kdy bankovní záruka bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 4.2.2 této smlouvy. Pokud tak Stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, s jejímž předáním je v prodlení, za každý den prodlení.

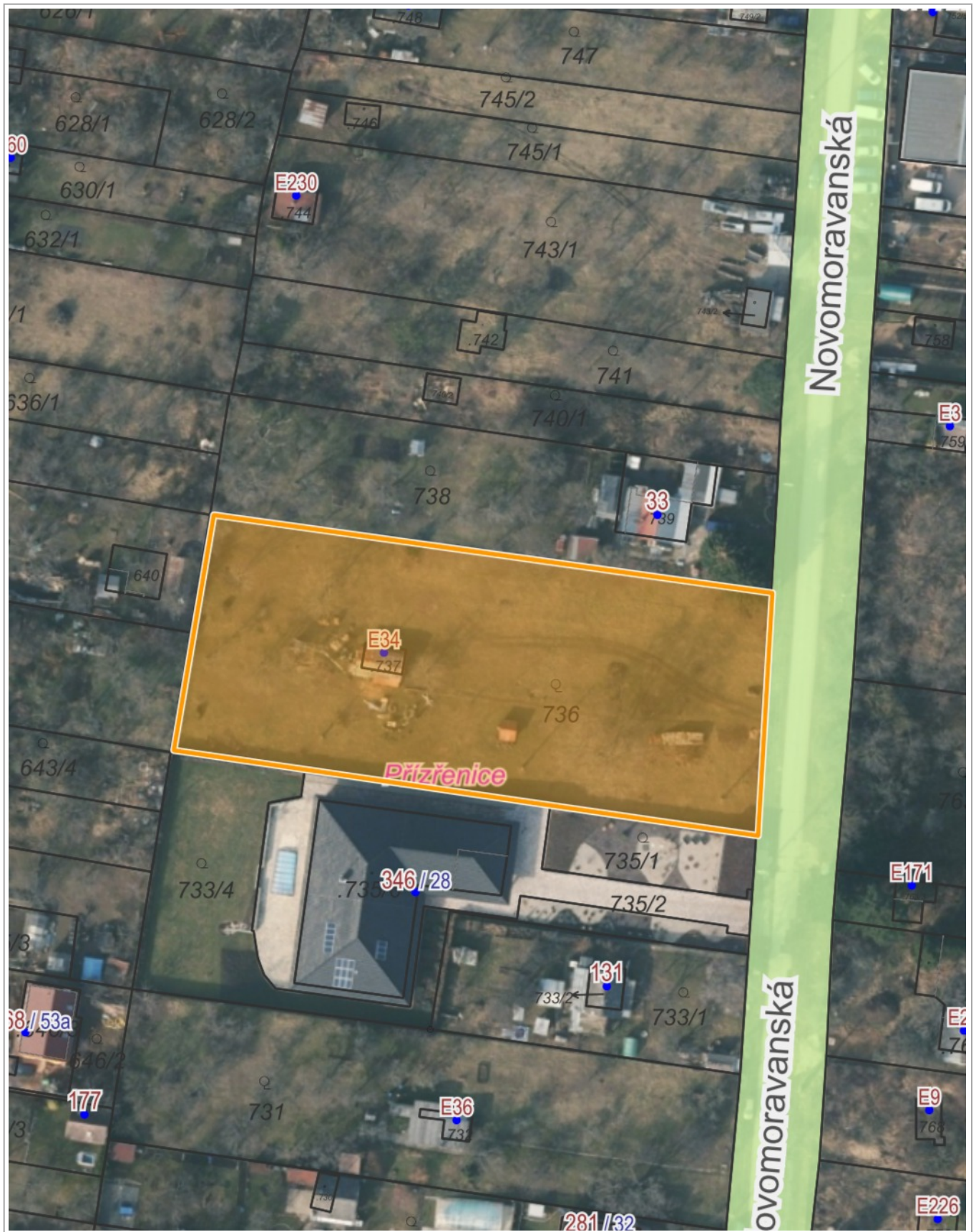
Stavebník je oprávněn poskytnout Městu namísto bankovní záruky uvedené v odstavci 6.3. Kauci ve výši 866.509,- Kč na depozitní účet Města č. 11510222/0800, VS: (č. smlouvy) v termínu tam sjednaném.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Příloha – DÚR+DSP je k dispozici k nahlédnutí na jednání orgánů statutárního města Brna.



Novostavba 4 BD Přízřenice - pozemky SMB zeleně



20 m

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

Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „Novostavba 4 BD Přízřenice“

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 Mgr. [REDACTED]

bydliště: [REDACTED]

datum narození: [REDACTED]

(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 „Novostavba 4 BD Přízřenice“ v k. ú. Přízřenice (dále jen Stavební záměr). Stavební záměr řeší umístění novostavby 4 bytových domů na pozemcích při ulici Novomoravanská, obsahujících 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Každý bytový dům obsahuje 6 bytových jednotek, před každým bytovým domem je navržena plocha pro 6 odstavných stání. Celkem bude realizací záměru vybudováno 24 bytových jednotek a 33 odstavných a parkovacích stání, z toho 24 před bytovými domy a 9 podélných stání na navrhované komunikaci. Dopravní napojení záměru je navrženo vybudováním veřejně přístupné účelové komunikace obsahující obratiště mezi 3. a 4. bytovým domem, napojené sjezdem, který se bude nacházet na pozemku p. č. 751 v k. ú. Přízřenice (pozemek v majetku Města). Tento sjezd bude napojen na účelovou komunikaci v ulici Novomoravanská a převeden do majetku Města. Nově vybudovaná veřejně přístupná účelová komunikace nacházející se na pozemcích p. č. 736, 737 v k. ú. Přízřenice (pozemky v majetku Stavebníka) převedena do majetku Města nebude. Jsou navrženy přípojky vody, dešťové vody jsou svedeny do vsakovacího objektu se systémem vsakovacích vrtů na pozemku Stavebníka. Splaškové odpadní vody jsou svedeny do bezodtokové jímky na vyvážení. Připojení elektrické energie a prodloužení vodovodu jsou řešeny samostatným správním řízením.

Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 736, 737 a 751 vše v k. ú. Přízřenice. Pozemky p. č. 736, 737 v k. ú. Přízřenice jsou ve vlastnictví Stavebníka a pozemek p. č. 751 v k. ú. Přízřenice je ve vlastnictví Města.

- 2.2** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení B s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem čisté bydlení BC a okrajově plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití komunikace a prostranství místního významu. Předkládaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy dotčených ploch a je tedy v souladu s koncepcí územního rozvoje města.
- 2.3** V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura.
- 2.4** Pro Stavební záměr byla v 03/2020 zpracována, Ing. Martinem Srbou, Ph.D., ČKAIT 1005864, dokumentace pro spojené územní rozhodnutí a stavební povolení (dále jen DÚR+DSP), která je přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2.5** Město hodlá zbudovat na své náklady rozšíření komunikace v ulici Moravanské Lány v úseku od křižovatky Moravanské Lány x Novomoravanská k přivaděči na komunikaci v ulici Vídeňská. Realizací navrhované stavby dojde k zintenzivnění dopravy na stávající komunikaci umožňující dopravní napojení objektů v této lokalitě na komunikaci Vídeňská, která již v současné době nemá dostatečné parametry.

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, schváleném 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 poskytnutí Investičního příspěvku.
- 3.3** Účelem této Smlouvy je současně naplnit podmínky určené ve vyjádření Statutárního města Brna k projektové dokumentaci pro společné územní a stavební řízení stavby nazvané „Novostavba 4 BD Přízrenice“ vedené pod č.j.: MMB/0641860/2021. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že touto Smlouvou dojde ke splnění následujících podmínek, tj.: aby před vydáním společného rozhodnutí investor stavby uzavřel se statutárním městem Brnem smlouvu o spolupráci vyplývající z dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, která vyřeší záruky za vybudování, budoucí vlastnictví a správu:
- a) veřejného prostranství, tj. účelové komunikace včetně obratiště a sjezdu z komunikace Novomoravanská,
 - b) ploch zeleně,
- a to v podobě a rozsahu dle dokumentace pro společné řízení, která bude přílohou výše uvedené smlouvy, a aby byl v předloženém záměru splněn tento požadavek:
- c) součástí projektové dokumentace řešeného záměru bude rozšíření komunikace v ulici Moravanské Lány v úseku od křižovatky Moravanské Lány x Novomoravanská k přivaděči na komunikaci v ulici Vídeňská. Realizací navrhované stavby dojde k zintenzivnění dopravy na stávající komunikaci umožňující dopravní napojení objektů v této lokalitě na komunikaci

Vídeňská, která již v současné době nemá dostatečné parametry.

Vzhledem ke skutečnosti:

- že si Stavebník ponechá ve svém vlastnictví stavbu účelové komunikace vč. přilehlých ploch zeleně a předmětem převodu do vlastnictví Města bude pouze sjezd na stávající účelovou komunikaci v ulici Novomoravanská na pozemku p. č. 751 v k. ú. Přízřenice (ve vlastnictví Města) a
- Město připravuje investiční záměr pod názvem „Vybudování dopravní a technické infrastruktury v ulicích Novomoravanská a Moravanské lány“, se smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy za následujících podmínek, jsou splněny výše uvedené podmínky a) a b) dle odrážky první a bod c) je naplněn skutečností dle odrážky druhé.

Čl. 4

Investiční příspěvek

- 4.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 1.083.136,- Kč (slovy: jeden milion osmdesát tři tisíc sto třicet šest korun českých) (dále jen Příspěvek), který bude Městem použit na výdaje v oblasti občanské vybavenosti nebo veřejné dopravní a technické infrastruktury v městské části města Brna, Brno-jih.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha podle DÚR+DSP, tj. 1353,92 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:

4.2.1. Kompenzační záloha ve výši 20 % z celkové výše Příspěvku, tj. 216.627,- Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci společného povolení vydaného pro Stavební záměr (dále jen Kompenzační záloha).

4.2.2. Platba ve výši 866.509,- Kč ke dni podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo zahájení kolaudačního řízení u příslušného stavebního úřadu. Stavebník je povinen doručit Městu kopii takové žádosti s potvrzením o přijetí na stavebním úřadu (dále jen Doplatek příspěvku).

- 4.3** V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro stavební povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Městu ve sjednaném termínu doplatit. Pro vyloučení všech pochybností platí, že případný rozdíl mezi předpokládanou výší a konečnou výší Příspěvku jde výhradně k tíži Stavebníka.

- 4.4** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použit finanční prostředky ve výši Příspěvku v oblasti občanské vybavenosti nebo budování veřejné dopravní a technické infrastruktury na území městské části města Brna, Brno-jih.

- 4.5** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města, jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Kompenzační záloha bude navrácena stavebníkovi do 30ti dnů ode dne oznámení skutečnosti, že nebude realizovat svůj Stavební záměr a tuto skutečnost oznámí příslušnému stavebnímu úřadu. Kopii tohoto oznámení předloží Stavebník Městu spolu s žádostí o vrácení kompenzační zálohy.

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. Město však není oprávněno omezovat Stavebníka v prodeji pozemku nebo stavebního záměru spolu s pozemkem. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.

Čl. 6

Zajištění závazků

- 6.1** Povinnost uhrazení Kompenzační zálohy se Stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 216.627,- Kč ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS: (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 216.627,- Kč na uvedený bankovní účet.

- 6.2** Smluvní strany se dohodly, že výše Kompenzační zálohy dle Čl. 4 této smlouvy bude započtena vůči kauci.
- 6.3** Povinnost zaplacení Doplatku příspěvku dle této smlouvy se Stavebník zavazuje zajistit bankovní zárukou ve výši a v termínu uvedeném níže. Bankovní záruka bude sjednaná u banky, registrované v České republice, která je držitelem bankovní licence udělené Českou národní bankou, jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání a bezpodmínečná (dále jen bankovní záruka). Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky na částku 866.509,- Kč do 180 dnů ode dne nabytí právní moci společného povolení na Stavební záměr, vždy však před kolaudací stavby, kdy bankovní záruka bude Stavebníkem udržována do okamžiku úhrady plné výše Příspěvku dle odst. 4.2.2 této smlouvy. Pokud tak Stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, s jejímž předáním je v prodlení, za každý den prodlení.

Stavebník je oprávněn poskytnout Městu namísto bankovní záruky uvedené v odstavci 6.3. Kauci ve výši 866.509,- Kč na depozitní účet Města č. 11510222/0800, VS: (č. smlouvy) v termínu tam sjednaném.

Čl. 7 **Závěrečná ustanovení**

- 7.1** Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“, schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízena těmto zásadám.
- 7.2** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.
- 7.3** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.
- 7.4** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.
- 7.5** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.6** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.

- 7.7** Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.
- 7.8** Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.
- 7.9** Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně přílohy žadateli dle tohoto zákona.
- 7.10** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.

Přílohu smlouvy tvoří DÚR+DSP

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/... konaném dne

Statutární město Brno

V Brně dne

V Brně dne

.....

Ing. Tomáš Pivec
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

.....

Mgr. ██████████ LL.M.