

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

121. Projekt "Dostupné bydlení v Brně" - návrh výjimky ze Statutu Fondu bytové výstavby

Anotace

V rámci původního projektu České spořitelny a.s. Dostupné bydlení je na území města Brna možné na náklady partnera vybudovat v městem určené lokalitě bytovou výstavbu, která bude sloužit cílové skupině obyvatel k nájemnímu bydlení za výhodnějších podmínek, než je běžné na trhu. Výběr partnera projektu "Dostupné bydlení v Brně" je navrhováno provést na základě koncesního řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (PPP). Pro přípravu a realizaci koncesního řízení probíhá průzkum trhu na zajištění právních a poradenských služeb dle Metodiky veřejných zakázek malého rozsahu. Cena za služby bude hrazena na základě výjimky ze Statutu Fondu bytové výstavby. Pro využití projektu je navrhováno využití lokality Západní Brána.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** záměr realizace projektu Dostupné bydlení v Brně.
- 2. schvaluje** výjimku ze Statutu fondu bytové výstavby spočívající v čerpání finančních prostředků na úhradu ceny za právní a poradenské služby pro veřejnou zakázku "Právní a poradenské služby pro projekt Dostupné bydlení v Brně včetně zastoupení zadavatele v koncesním řízení".
- 3. schvaluje** využití lokality Západní Brána pro projekt "Dostupné bydlení v Brně".

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R8/219 schůzi konané dne 11. 5. 2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

26.8.2022 v 09:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

24.8.2022 v 12:08

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Západní brána ZMB 6.9.2022.pdf)	6 - 7

Důvodová zpráva

Statutární město Brno prostřednictvím Bytového odboru MMB připravovalo účast statutárního města Brna v projektu České spořitelny a.s. „Dostupné bydlení“, v rámci něhož Česká spořitelna a.s. po vzoru města Vídeň ve spolupráci s municipalitami zamýšlí na svoje náklady stavět v České republice bytové domy za účelem pronájmu bytů cílové skupině za výhodnějších podmínek, než je běžné na trhu. Statutární město Brno by v souvislosti s výstavbou ani s provozem budov nemuselo poskytovat žádné platby ani jiná plnění, ale mělo by mít garantováno využití bytových domů pro nájemní bydlení cílové skupiny obyvatel. Pro realizaci projektu by město poskytovalo partnerovi pozemky v určené lokalitě či lokalitách. Uvažuje se o prodeji pozemků, případně o zřízení nemovitého práva stavby. Bylo připraveno uzavření Memoranda s nově založenou společností Dostupné bydlení České spořitelny a.s., se sídlem Budějovická 1518/13b, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 14261928, kterým by strany deklarovaly zájem o spolupráci na realizaci tohoto projektu ČS na území města Brna. Rada města Brna na R8/199 schůzi konané dne 16.2.2022, bod 86, doporučila Zastupitelstvu města Brna toto Memorandum o spolupráci při realizaci projektu Dostupné bydlení v Brně schválit a souhlasit s využitím lokality Západní brána pro tento projekt, avšak s ohledem na právní analýzu společnosti MT Legal, s.r.o., advokátní kancelář, která měla vyhodnotit právní mantinely spolupráce, ke schválení a uzavření Memoranda nedošlo. Není totiž možné s ohledem na nedostatečnou judikaturu z pohledu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek vyloučit, že spolupráce s externím partnerem – společností Dostupné bydlení České spořitelny a.s. na základě uvedených principů, nepodléhá režimu koncesního řízení na stavební práce dle tohoto zákona.

Pro realizaci projektu Dostupné bydlení ve městě Brně bude nutné připravit koncesní řízení na stavební práce, v rámci něhož bude vybrán partner pro realizaci projektu na území města Brna, tj. společnost Dostupné bydlení České spořitelny a.s. či kterýkoliv jiný partner. Výhodou tohoto postupu je zejména to, že na základě koncesního řízení bude moci statutární město Brno přímo nastavit parametry projektu ať již z hlediska urbanistického a stavebně technického a určovat tak podobu bytové výstavby a její bezprostřední okolí, ale také přímo určovat cílovou skupinu, stanovovat postup při obsazování bytů, určovat výši nájemného apod. Tyto parametry by v případě přímé spolupráce se společností Dostupné bydlení České spořitelny a.s. mohl z důvodů legislativních určovat jen tento partner.

BO MMB na základě usnesení Rady města Brna přijatého na R8/219 schůzi konané 11. 5. 2022 schválilo provedení průzkumu trhu u veřejné zakázky malého rozsahu na služby "Právní a poradenské služby pro projekt Dostupné bydlení v Brně včetně zastoupení zadavatele v koncesním řízení". Na základě veřejné zakázky malého rozsahu na služby bude vybrán administrátor koncese na stavební práce za účelem výběru partnera pro realizace projektu Dostupné bydlení Brně, který bude poskytovat městu i poradenství.

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky činí 1,2 mil. Kč bez DPH, která bude hrazena z Fondu bytové výstavby na základě výjimky ze Statutu Fondu bytové výstavby. Veřejná zakázka předpokládá pozdější zadání ekonomické analýzy pro výběr optimálního řešení projektu z pohledu ekonomického s celkovými náklady spolu s právními službami do 2 mil Kč bez DPH.

Pro bytovou výstavbu touto formou lze využít lokalitu Západní brána (dle stávajícího územního plánu i dle návrhu nového územního plánu) a případně i jiné, později určené lokality s celkovými investičními náklady min. 1,5 mld. Kč bez DPH.

Projednání materiálu nepodléhá projednání v komisích.

Rada města Brna projednala materiál na R8/219. schůzi konané dne 11. 5. 2022 jako bod č. 70 s názvem Projekt "Dostupné bydlení v Brně" - provedení průzkumu trhu u veřejné zakázky malého

rozsahu - právní a poradenské služby vč. zastoupení zadavatele dle § 43 z. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, výjimka ze Statutu Fondu bytové výstavby.

Rada města Brna

1. schválila provedení průzkumu trhu u veřejné zakázky malého rozsahu na služby "Právní a poradenské služby pro projekt Dostupné bydlení v Brně včetně zastoupení zadavatele v koncesním řízení" - seznam dodavatelů, u nichž bude průzkum proveden:

MT Legal, s. r. o., advokátní kancelář
Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s. r. o.
ROWAN LEGAL, advokátní kancelář, s. r. o.

2. zřídila hodnotící komisi ve složení:
členové

Ing. David Trllo, člen Zastupitelstva města Brna
JUDr. Jiří Oliva, náměstek primátorky města Brna
Bc. Tomáš Kolář, náměstek primátorky města Brna
náhradníci

Mgr. Bc. Marek Viskot, člen Zastupitelstva města Brna
Mgr. Jitka Ivičičová, členka Zastupitelstva města Brna
Ludvík Kadlec, člen Zastupitelstva města Brna

3. uložila vedoucí Bytového odboru MMB zajistit provedení průzkumu trhu u určených dodavatelů a předložit Radě města Brna materiál obsahující návrh na výběr dodavatele a návrh smlouvy po schválení 5. a 6. části usnesení Zastupitelstvem města Brna;

T: bezodkladně

4. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit záměr realizace projektu Dostupné bydlení v Brně.

5. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit výjimku ze Statutu Fondu bytové výstavby spočívající v čerpání finančních prostředků na úhradu ceny za právní a poradenské služby pro veřejnou zakázku "Právní a poradenské služby pro projekt Dostupné bydlení v Brně včetně zastoupení zadavatele v koncesním řízení".

6. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit využití lokality Západní Brána pro projekt "Dostupné bydlení v Brně".

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolář	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	nepřítome n	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.

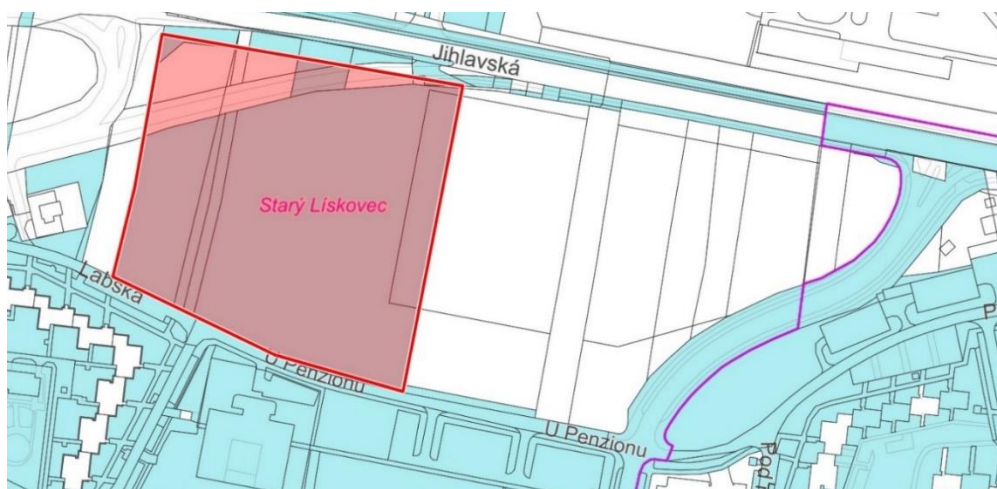
Dle stávajícího Územního plánu jsou v území návrhové plochy smíšené jádrové s IPP 2,4-3,5 a návrhové plochy ostatní městské zeleně. Území je dotčeno výstavbou prodloužení tramvajové trati z Osové ke Kampusu MU. Trasa tramvaje vede SJ směrem a tvoří východní hranici řešeného území a hranici mezi územím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

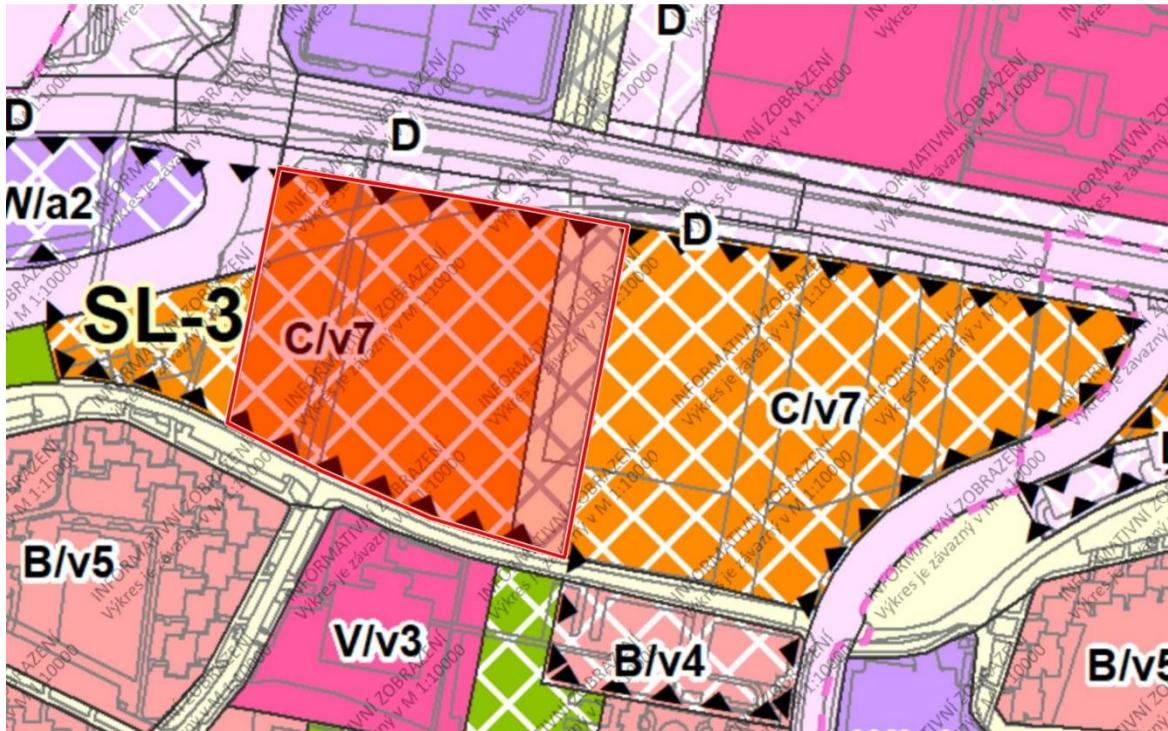
Na lokalitu zpracovala v roce 2021 Kancelář architekta města Brna Územní studii. Z této studie vychází **předpokládaný počet bytů pro celou lokalitu - 510 bytových jednotek** (průměrná plocha bytu 60 m²).

Bilance:

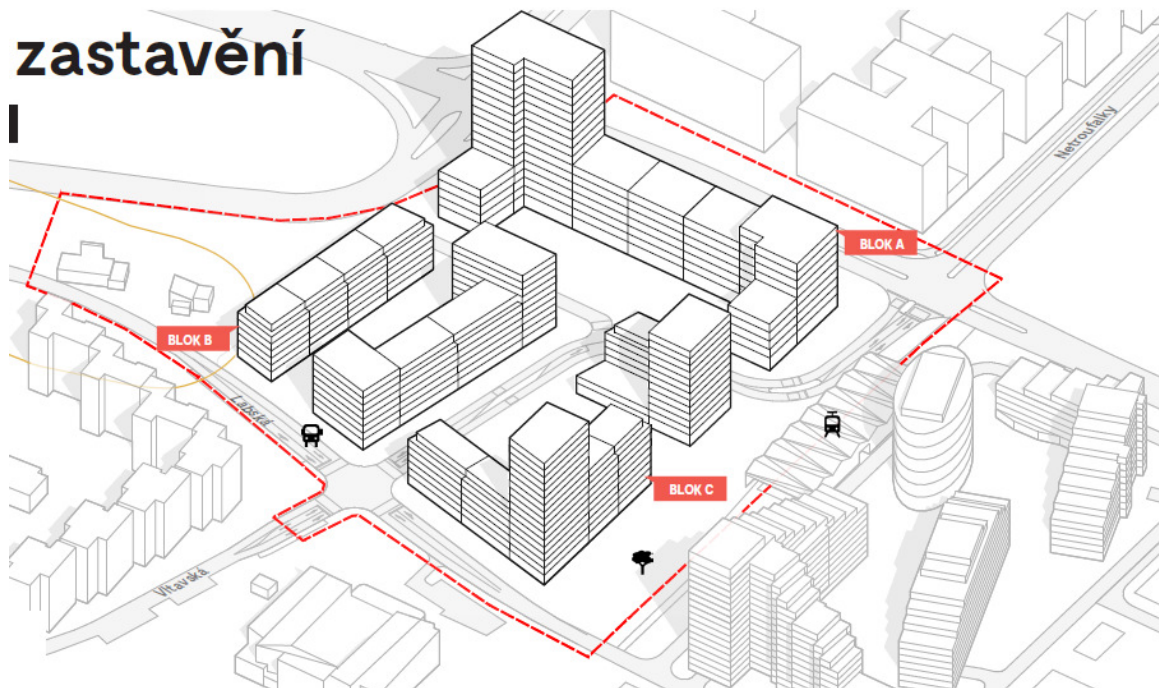
Celková zastavěná plocha:	10 219 m ²
Celková HPP:	88 000 m ²
HPP nebytů:	45 646 m ²
ČPP nebytů:	35 402 m ²
HPP bytů:	42 357 m ²
ČPP bytů (koef. 0,72)	30 497 m ²
Počet bytů:	510



Stávající Územní plán města Brna



Návrh nového Územního plánu města Brna



Územní studie (Kancelář architekta města Brna)