

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

20. Stanovení dalšího postupu ve věci uzavřené smlouvy o převodu akcií se společností Investmanagement s.r.o.; Dislokační studie COMS - fáze KONCEPT

Anotace

Voleným orgánům města je předložen společný materiál týkající se jak seznámení se s dislokační studií COMS ve fázi KONCEPT, tak i stanovení dalšího postupu ve věci uzavřené smlouvy o převodu akcií se společností Investmanagement s.r.o.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** dislokační studii COMS ve fázi KONCEPT zpracovanou zhotovitelem Ateliér Velehradský, s. r. o., Libušino údolí 203/76, Pisárky, 623 00 Brno, IČO 29263140;
- 2. bere na vědomí** právní analýzu společnosti Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o., ze dne 20. 5. 2022 týkající se posouzení požadavku společnosti Investmanagement s.r.o. na změnu termínu doložení rozhodnutí o změně stavby dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021;

Varianta A

- 3. souhlasí** s pokračováním v jednání statutárního města Brna se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, o návrhu dodatku ke smlouvě o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021, resp. o jiné modifikaci tohoto smluvního vztahu či dohodě o narovnání;
- 4. ukládá** Radě města Brna pokračovat v jednání se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, o návrhu dodatku ke smlouvě o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021, resp. o jiné modifikaci tohoto smluvního vztahu či dohodě o narovnání;
T. bezodkladně

Varianta B

- 5. souhlasí** s podáním žaloby u věcně a místně příslušného soudu proti společnosti Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, na plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi

společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 ve smyslu výzvy statutárního města Brna k plnění ze dne 20. 1. 2022;

6. ukládá

Radě města Brna zajistit podání žaloby u věcně a místně příslušného soudu proti společnosti Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, na plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 ve smyslu výzvy statutárního města Brna k plnění ze dne 20. 1. 2022.

T: bezodkladně

Varianta C

7. souhlasí

s tím, aby byl spor statutárního města Brna se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ve věci plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 řešen formou rozhodčího řízení;

8. ukládá

Radě města Brna zajistit potřebné náležitosti pro řešení sporu statutárního města Brna se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ve věci plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 formou rozhodčího řízení.

T: bezodkladně

Varianta D

9. souhlasí

s tím, aby byl spor statutárního města Brna se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ve věci plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 řešen formou mediace;

10. ukládá

Radě města Brna zajistit potřebné náležitosti pro řešení sporu statutárního města Brna se společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ve věci plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 formou mediace.

T: bezodkladně

Varianta E

11. souhlasí

(tuto variantu lze případně kombinovat s výše uvedenými variantami)

s tím, aby statutární město Brno opětovně vyzvalo společnost Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, k plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společnostmi Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 (tedy k předání projektové dokumentace) s tím, že tato výzva by byla koncipována jako výzva předžalobní;

12. pověřuje

vedoucího Úseku 3. náměstka primátorky MMB podpisem této výzvy.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/233 konané dne 24. 8. 2022 a vzala na vědomí předloženou dislokační studii i právní analýzu a zároveň uložila vedoucímu ÚNP3 MMB zajistit předložení tohoto materiálu Zastupitelstvu města Brna k projednání ve variantách A až E. Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

26.8.2022 v 12:41

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1
	-
	3
<hr/>	
Obsah materiálu	4
	-
	4
<hr/>	
Důvodová zpráva	5
	-
	11
<hr/>	
Informační dokument	12
(ZMB_22_09_06_UNP3_posouzeni_dalsiho_postupu_Investmanagement_dislokacni_studie_COMS_dislokacni_studie.pdf)	-
	54
<hr/>	
Informační dokument	55
(ZMB_22_09_06_UNP3_posouzeni_dalsiho_postupu_Investmanagement_dislokacni_studie_COMS_pravni_analyza.pdf)	-
	68
<hr/>	

Důvodová zpráva

A) K části týkající se dislokační studie COMS – fáze KONCEPT

Společnost CD CENTRUM COMS, a.s., v současnosti zajišťuje zpracování dislokační studie centrálního objektu magistrátních služeb (COMS), tedy nové budovy Magistrátu města Brna, která by měla vyrůst na dosud volném pozemku mezi stávající magistrátní budovou Malinovského nám. 3 a starým autobusovým nádražím. Zpracovatelem dislokační studie je společnost Ateliér Velehradský, s. r. o., Libušino údolí 203/76, Pisárky, 623 00 Brno, IČO 29263140.

Dislokační studie je nyní zpracována ve fázi KONCEPT. Na základě dotazníkového šetření mezi jednotlivými útvary MMB byly zkoumány jejich prostorové požadavky ve vztahu k parametrům plánované budovy dle stávajícího projektu. Z tohoto posuzování vykryštalizovaly varianty možného dalšího postupu.

V0

Jedná se o „nulovou variantu“, která porovnává stávající dispozici projektované budovy s objemem prostorových požadavků útvarů MMB. Z porovnání vyplynulo, že prostorové požadavky převyšují kapacitu objektu, proto je možné konstatovat, že pouhý přesun stávajících provozů do nového objektu dle současné dispozice není možný.

V1

Jedná se o nástavbu stávajícího projektovaného objektu, přičemž tato nástavba by navýšila jeho kapacitu na požadovaný objem.

V2

V případě realizace této varianty by vedle nové budovy ve stávajících dispozicích zůstala pro magistrátní provoz zachována i budova Malinovského nám. 3.

V3

Jedná se o ponechání nové budovy dle stávajícího projektu s tím, že pro pojmnutí všech potřebných provozů by bylo potřeba přistoupit k masivnímu užití hromadných kanceláří (tzv. open space). Toto řešení bylo v rámci dotazníkového šetření vnímáno útvary MMB velmi negativně.

V4

Tato varianta znamená zcela nové vyprojektování objektu COMS na stávajícím uvažovaném pozemku. Nyní projektovaná budova byla totiž původně navržena jako polyfunkční objekt a pro magistrátní provoz tak má určité limity. Zcela nově vyprojektovaná budova by mohla být navržena na míru zadání. V případě, že by toto řešení bylo nakonec zvoleno a dále rozvíjeno, je pravděpodobné, že by odpadla potřeba získání projektové dokumentace stávající projektované budovy COMS od společnosti Investmanagement s.r.o.

Podrobnosti ke všem výše uvedeným variantám včetně hrubé ekonomické kalkulace jsou obsaženy ve vlastním dokumentu, který je součástí tohoto materiálu.

Porada vedení města Brna projednala věc dne 13. 6. 2022 a přijala usnesení:

Porada vedení města Brna bere na vědomí dislokační studii COMS ve fázi KONCEPT a ukládá náměstkovi primátorky JUDr. Jiřímu Olivovi předložit do RMB a následně ZMB materiál v této záležitosti včetně problematiky Investmanagementu s.r.o.

B) K části týkající se stanovení dalšího postupu ve věci uzavřené smlouvy o převodu akcií se společností Investmanagement s.r.o.

Dne 26. 9. 2018 byla mezi společnostmi Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841 (dále též jen „prodávající“), statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098 (oba dále též jen „kupující“), uzavřena smlouva o převodu akcií (dále též jen „smlouva“).

Předmětem smlouvy je závazek prodávajícího převést na kupující akcie společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO 07379161 (dále též jen „emitent“), v celkové jmenovité hodnotě 165.000.000,- Kč, které představují stoprocentní podíl na základním kapitálu emitenta, jehož základní kapitál činí 165.000.000,- Kč a je zcela splacen (dále též jen „akcie“), přičemž akcie č. 1 – 108 jsou nahrazeny hromadnou listinou č. 001 a akcie č. 109 – 165 jsou nahrazeny hromadnou listinou č. 002. Kupující se zavázali za převod akcií prodávajícímu uhradit kupní cenu akcií ve výši 170.000.000,- Kč.

Záměrem kupujících bylo odkoupit akcie od prodávajícího za účelem realizace výstavby nového objektu s centralizovanými magistrátními službami (objekt COMS).

Dne 20. 10. 2020 statutární město Brno jako kupující a společnost Brněnské komunikace a.s. jako prodávající mezi sebou uzavřeli kupní smlouvu o úplatném převodu listinných akcií, kterou společnost Brněnské komunikace a.s. prodala své akcie ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., statutárnímu městu Brnu. Statutární město Brno je tak k dnešnímu dni jediným akcionářem emitenta.

Dne 24. 6. 2021 byl mezi smluvními stranami uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě. Tímto dodatkem došlo zejména k vyjmutí tzv. lávky ze zamýšleného objektu COMS, v důsledku čehož se snížila kupní cena akcií na 169.000.000,- Kč. Dodatek dále prodloužil lhůtu sjednanou v čl. VII. odst. 4 písm. b) smlouvy, v níž mají být vydána veškerá rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci, a to do 31. 12. 2021. Předmětem dodatku byl rovněž souhlas prodávajícího s postoupením smlouvy ve znění dodatku č. 1 ze strany společnosti Brněnské komunikace a.s. jakožto postupitele na statutární město Brno jakožto postupníka.

Dne 22. 11. 2021 byla statutárnímu městu Brnu doručena žádost společnosti Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, o změnu smlouvy o převodu akcií mezi touto společností, statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, ze dne 26. 9. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021, spočívající v prodloužení lhůty pro splnění odkládací podmínky dle čl. IV. odst. 3 ve spojení s čl. VII. odst. 4 této smlouvy (tedy lhůty pro vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci) z 31. 12. 2021 na 31. 12. 2022 (toto datum bylo uvedeno v návrhu dodatku č. 2, který byl přiložen k žádosti).

Na splnění výše uvedené podmínky do 31. 12. 2021 je dle stávajícího znění smlouvy vázáno vyplacení druhé splátky kupní ceny v celkové výši 30.000.000,- Kč (z toho SMB 19.636.364,- Kč, BKOM 10.363.636,- Kč). Smlouva dále stanoví, že pokud k výše popsané skutečnosti ve sjednaném termínu nedojde, nárok prodávajícího na uhrazení druhé splátky kupní ceny zaniká, nedošlo-li k nesplnění podmínky z důvodů na straně kupujícího či z důvodu neposkytnutí součinnosti kupujícím (za toto se však nepovažují jednání, nekonání či opomenutí orgánů statutárního města Brna konajících v přenesené působnosti).

Společnost Investmanagement s.r.o. svoji žádost o prodloužení lhůty zdůvodnila obavou o nestihnutí nyní sjednaného termínu 31. 12. 2021, neboť do jednoho z předmětných rozhodnutí vydaných Odborem

dopravy MMB podaly odvolání společnosti Brno new station development a.s. a České dráhy, a.s. Společnost rovněž poukazuje na komplikace způsobené pandemií nemoci COVID 19.

Společnost Investmanagement s.r.o. ve své žádosti mimo jiné argumentovala rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 118/2019 ze dne 23. 7. 2019, ze kterého dovodila, že výše uvedenou podmínku sjednanou ve smlouvě je třeba považovat za podmínku nemožnou, k níž se nepřihlíží (vydání či nevydání příslušných rozhodnutí závisí na správním orgánu). Bylo však zjištěno, že citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR byl později zrušen nálezem Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3379/19 ze dne 6. 3. 2020. Ústavní soud totiž naopak konstatoval, že „*veřejná moc musí při posuzování soukromoprávních jednání postupovat vždy v souladu s právem na svobodné jednání ve smyslu čl. 2 odst. 3 Listiny a se zásadou pacta sunt servanda vyplývající z čl. 1 odst. 1 Ústavy. Tyto ústavní principy je nutno respektovat i ve vztahu k jednotlivým smluvním ujednáním. Vždy je třeba upřednostnit výklad smlouvy či smluvního ujednání, který zachovává jejich právní účinky, před výkladem, jenž jim je upírá.*“

Na základě usnesení Porady vedení města Brna konané dne 29. 11. 2021 byl požádán o právní stanovisko k dané věci advokát Mgr. Miloš Procházka. Svůj právní názor Mgr. Procházka zaslal e-mailem dne 30. 11. 2021 a jeho závěrečná pasáž zní: „*Domnívám se proto, že žádost je třeba posuzovat podle jejího obsahu, a to jako žádost o prodloužení termínů u podmínek ve smlouvě. Taková změna je změnou závazku, pro který je nezbytná dle čl. IX. odst. 7 smlouvy písemná forma v podobě dodatku. Takový případný dodatek by však neměl změnit rovnováhu práv a povinností smluvních stran, a proto by měl být, bude-li pro kupující vůbec principiálně přijatelným, vyvážen ziskem pro kupující.*“

Radě města Brna tak byla předložena žádost společnosti Investmanagement s.r.o. spolu s výše popsaným návrhem dodatku č. 2 ke smlouvě o převodu akcií. Návrh usnesení byl předložen ve dvou variantách (doporučit ZMB schválení či neschválení dodatku č. 2 ke smlouvě o převodu akcií).

Rada města Brna věc projednala na schůzi č. R8/185 konané dne 1. 12. 2021 a přijala usnesení: *Rada města Brna ukládá JUDr. Jiřímu Olivovi, náměstkovi primátorky města Brna, vstoupit do jednání s obchodní společností Investmanagement s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO: 606 99 841.*

T: bezodkladně

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	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

Jednání 3. náměstkyně primátorky města Brna JUDr. Jiřiny Olivové se zástupci společnosti Investmanagement s.r.o. proběhlo dne 2. 12. 2021 (za účasti vedoucího ÚNP3 MMB, ředitele společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., a zástupce AK Procházka & Co.).

Na základě proběhlého jednání zaslala společnost Investmanagement s.r.o. statutárnímu městu Brnu dne 5. 12. 2021 upravenou žádost o změnu smlouvy o převodu akcií.

Společnost Investmanagement s.r.o. oproti předchozí žádosti nabídla slevu z celkové kupní ceny ve výši 7.000.000,- Kč (tedy z částky 169.000.000,- Kč na částku 162.000.000,- Kč). Z nabízené slevy by na statutární město Brno připadla částka 4.581.819,- Kč a na společnost Brněnské komunikace a.s. částka 2.418.181,- Kč. Druhá splátka kupní ceny vázaná na kompletní vyřízení rozhodnutí o změně

stavby by se tedy snížila z částky 30.000.000,- Kč na částku 23.000.000,- Kč (z toho by na statutární město Brno připadalo 15.054.545,- Kč a na společnost Brněnské komunikace a.s. 7.945.455,- Kč).

Naproti tomu ale společnost Investmanagement s.r.o. navrhla prodloužení lhůty pro splnění odkládací podmínky dle čl. IV. odst. 3 ve spojení s čl. VII. odst. 4 této smlouvy (tedy lhůty pro vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci) z 31. 12. 2021 na 30. 6. 2023 (tedy o rok a půl). Zároveň společnost Investmanagement s.r.o. deklarovala snahu takto případně prodlouženou lhůtu maximálně zkrátit, a to prostřednictvím intenzivního jednání se zainteresovanými subjekty.

Radě města Brna byla předložena k projednání výše popsaná aktualizovaná žádost společnosti Investmanagement s.r.o. spolu s odpovídajícím návrhem dodatku č. 2 ke smlouvě o převodu akcií. Návrh usnesení byl opětovně předložen ve dvou variantách (doporučit ZMB schválení či neschválení dodatku č. 2 ke smlouvě o převodu akcií). Rada města Brna věc projednala na schůzi č. R8/186 konané dne 6. 12. 2021, přičemž nepřijala doporučení Zastupitelstvu města Brna ohledně žádné z variant.

Zastupitelstvu města Brna tak byl předložen materiál s návrhem usnesení ve třech variantách, přičemž:

- Varianta A znamenala vyhovění žádosti společnosti Investmanagement s.r.o., dojde tedy ke snížení celkové kupní ceny akcií o 7.000.000,- Kč a zároveň k posunutí lhůty pro vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci z 31. 12. 2021 na 30. 6. 2023.
- Varianta B znamenala neschválení navrhovaného dodatku, tedy ponechání smluvního vztahu ve stávající podobě.
- Varianta C znamenala pouze posunutí lhůty pro vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci o jeden měsíc, tedy z 31. 12. 2021 na 31. 1. 2022.

Zastupitelstvo města Brna projednalo materiál na zasedání č. Z8/34 konaném dne 7. 12. 2021, přičemž k němu nepřijalo žádné usnesení. O této skutečnosti byla společnost Investmanagement s.r.o. informována dopisem vedoucího ÚNP3 MMB ze dne 8. 12. 2021.

K žádné změně textu smlouvy o převodu akcií ve znění dodatku č. 1 tedy nedošlo.

Dne 15. 12. 2021 bylo statutární město Brno informováno o převzetí právního zastoupení společnosti Investmanagement s.r.o. ve věci předmětné smlouvy advokátkou JUDr. Markétou Němcovou.

K 31. 12. 2021 nebylo statutárnímu městu Brnu předloženo vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci. Společnost Investmanagement s.r.o. tedy nesplnila svoji povinnost dle čl. VII. odst. 4 písm. b) smlouvy.

Smlouva v čl. VII. odst. 4 stanoví, že „nebudou-li vydána všechna Rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci do 31. 12. 2021, nárok Prodávajícího na uhrazení druhé (2.) splátky Kupní ceny, tj. 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých) zaniká. Prodávající je povinen na výzvu Kupujícího předat Kupujícímu bezplatně veškerou dokumentaci dosud zpracovanou pro účely vydání jakéhokoli Rozhodnutí o změně stavby, a to ve stavu, ve kterém se nachází ke dni doručení výzvy Kupujícího.“

Radě města Brna tak byl předložen návrh výzvy společnosti Investmanagement s.r.o. k předložení veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci vydaných do 31. 12. 2021 s tím, že nedisponuje-li společnost Investmanagement s.r.o. takovýmito rozhodnutími, pak k bezplatnému předání veškeré dosud zpracované dokumentace pro účely takových rozhodnutí (viz výše citované ustanovení smlouvy).

Rada města Brna projednala příslušný materiál na schůzi č. R8/192 konané dne 17. 1. 2022 a přijala usnesení:

Rada města Brna

- **bere na vědomí** skutečnost, že statutárnímu městu Brnu dosud nebylo společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, předloženo vydání veškerých rozhodnutí o změně stavby včetně nabytí právní moci, tedy plnění předpokládané ustanovením čl. VII. odst. 4 smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021;
- **schvaluje** výzvu společnosti Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ve věci plnění dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 mezi společností Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím a statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 60733098, jako kupujícími ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021;
- **pověřuje** vedoucího Úseku 3. náměstka primátorky MMB podpisem výzvy.

Schváleno jednomyslně 11 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	pro

Schválená výzva byla právní zástupkyní společnosti Investmanagement s.r.o. zaslána dopisem vedoucího ÚNP3 MMB ze dne 20. 1. 2022.

V reakci na výzvu k plnění zaslala právní zástupkyně společnost Investmanagement s.r.o. statutárnímu městu Brnu přípis ze dne 10. 2. 2022, kterým požadavky statutárního města Brna odmítá (argumentace z velké části vychází z výše popsaných žádostí podaných v závěru roku 2021).

Přípis právní zástupkyně byl předložen Poradě vedení města Brna, která jej projednala dne 14. 2. 2022 a přijala usnesení:

Porada vedení města Brna bere na vědomí přípis právní zástupkyně společnosti Investmanagement s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, ze dne 10. 2. 2022, který je reakcí na výzvu statutárního města Brna k plnění dle uzavřené smlouvy; ukládá vedoucímu ÚNP3 MMB zajistit u advokáta Mgr. Miloše Procházky vyhotovení právního posouzení věci a její následně předložení k projednání příslušným voleným orgánům statutárního města Brna (variantně).

Vedoucí ÚNP3 MMB ihned poté u advokáta Mgr. Miloše Procházky zadal zpracování výše zmíněného právního posouzení.

Vedoucí ÚNP3 MMB se zároveň dotázal právní zástupkyně společnosti Investmanagement s.r.o., v jakém znění její klient aktuálně navrhuje potenciální dodatek ke smlouvě o převodu akcií, resp. dohodu o narovnání (zda se jedná o tentýž návrh, který byl přednesen a projednán v Zastupitelstvu města Brna již v závěru roku 2021, či zda je v tuto chvíli na stole návrh jiný). Právní zástupkyně společnosti Investmanagement s.r.o. odpověděla na zasláný dotaz e-mailem ze dne 17. 2. 2022, přičemž uvedla, že dříve navržené podmínky již její klient nepovažuje za aktuální, nicméně je připraven dále jednat.

Od té doby statutární město Brno neobdrželo žádný konkrétní návrh společnosti Investmanagement s.r.o. na modifikaci stávající smlouvy o převodu akcií.

Orgánům statutárního města Brna byl následně předložen materiál, který měl vést ke stanovení dalšího postupu ve věci. Návrh usnesení byl předložen ve třech variantách, přičemž:

- Varianta A znamenala pokračování v jednání se společností Investmanagement s.r.o. s cílem dosáhnout shody na modifikaci stávající smlouvy o převodu akcií (např. formou dodatku či dohody o narovnání).
- Varianta B znamenala podání „klasické“ žaloby u věcně a místně příslušného soudu, jejímž cílem by mělo být vymoci ze společnosti Investmanagement s.r.o. plnění dle platné smlouvy (tedy zejm. předání veškeré dosud zpracované dokumentace pro účely rozhodnutí o změně stavby).
- Varianta C znamenala „převedení“ řešení sporu se společností Investmanagement s.r.o. do režimu rozhodčího řízení (nabízí se např. Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky).

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/201 konané dne 23. 2. 2022, přičemž nepřijala žádné usnesení.

Zastupitelstvu města Brna byl materiál předložen na zasedání č. Z8/36 konané dne 1. 3. 2022, přičemž byl během projednávání stažen.

Dne 20. 5. 2022 vedoucí ÚNP3 MMB obdržel požadovanou právní analýzu, zpracovanou společností Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o. (konkrétně advokáty Mgr. Milošem Procházkou a Mgr. Bc. Helenou Musilovou), jejíž plné znění je součástí tohoto materiálu.

Za zpracované právní analýzy nade vší pochybnost vyplývá, že společnost Investmanagement s.r.o. nemá v tuto chvíli vůči statutárnímu městu Brno žádné finanční nároky, naopak statutární město Brno má nárok na bezplatné poskytnutí zpracované projektové dokumentace (to však společnost Investmanagement s.r.o. na zaslanoú výzvu odmítla). V analýze jsou v podstatě vyvráceny argumenty společnosti Investmanagement s.r.o. obsažené v několika zaslanoúch přípisech (viz výše).

V závěrečné pasáži právní analýzy jsou jako možný další postup zmíněny tyto instrumenty:

- další jednání s protistranou,
- řešení sporu formou soudního řízení,
- řešení sporu formou rozhodčího řízení,
- řešení sporu formou mediace.

Porada vedení města Brna projednala věc dne 13. 6. 2022 a přijala usnesení:

Porada vedení města Brna bere na vědomí právní analýzu společnosti Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o., ze dne 20. 5. 2022 týkající se posouzení požadavku společnosti Investmanagement s.r.o. na změnu termínu doložení rozhodnutí o změně stavby dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021 a ukládá ÚNP3 Mgr. Pavlu Blažíkovi předložit materiál do RMB a ZMB.

C) Závěr

Volným orgánům města je tak nyní z důvodu věcné souvislosti předložen společný materiál týkající se jak seznámení se s dislokační studií COMS ve fázi KONCEPT, tak i stanovení dalšího postupu ve věci uzavřené smlouvy o převodu akcií se společností Investmanagement s.r.o.

D) Projednání v Komisi investiční RMB

Komise investiční RMB na svém 76. zasedání dne 4. 8. 2022 projednala předloženou informativní zprávu, která se týkala dislokační studie COMS ve fázi KONCEPT, a tuto informativní zprávu vzala na vědomí.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 se zdržel/z 11 členů

Ludvík Kadlec Pro	Mgr. Leder Pro	Bc. Fučík Pro	Ing. Jankůj Pro	Ing. Milicia Pro	Bc. Kment Pro	Ing. Kummer Omluven	Richard Mrázek Neomluven	Jiří Pertl Pro	Mgr. Bc. Viskot Omluven	Jiří Ides Pro
--------------------------------	-----------------------------	----------------------------	------------------------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------

E) Projednání v Radě města Brna

Rada města Brna projednala materiál na schůzi č. R8/233 konané dne 24. 8. 2022 a přijala usnesení:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí

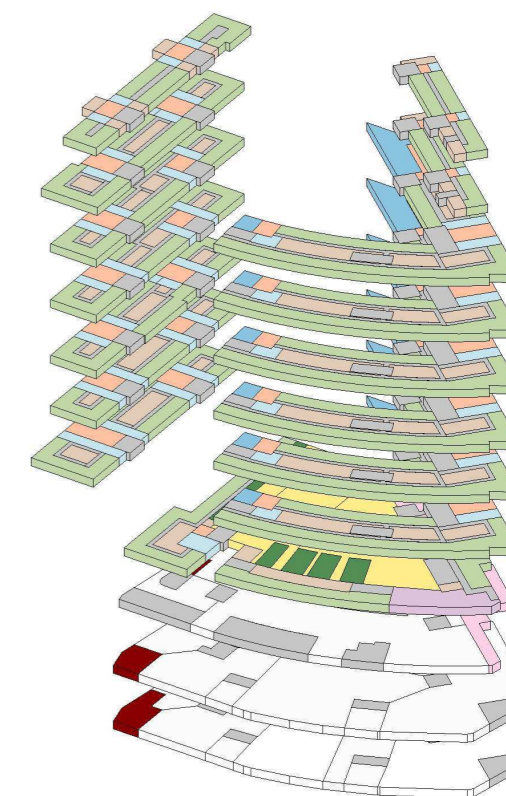
- *dislokační studii COMS ve fázi KONCEPT zpracovanou zhotovitelem Ateliér Velehradský, s. r. o., Libušino údolí 203/76, Pisárky, 623 00 Brno, IČO 29263140,*
- *právní analýzu společnosti Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o., ze dne 20. 5. 2022 týkající se posouzení požadavku společnosti Investmanagement s.r.o. na změnu termínu doložení rozhodnutí o změně stavby dle smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021.*

Rada města Brna **ukládá** vedoucímu Úseku 3. náměstka primátorky MMB zajistit předložení tohoto materiálu Zastupitelstvu města Brna k projednání ve variantách A až E.

T: na zasedání Zastupitelstva města Brna konané dne 6. 9. 2022

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



DISLOKAČNÍ STUDIE COMS

FÁZE KONCEPT

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zadavatel:

CD CENTRUM COMS, a.s.
Veselá 199/5, 602 00, Brno
Czech Republic

IČ: 07379161
DIČ: CZ073479161

Zpracovatel:

Ateliér Velehradský, s. r. o.
Libušino údolí 76, 623 00, Brno
Czech Republic

IČ: 29263140
DIČ: CZ29263140

Autorský tým:

Ing. arch. Tomáš Velehradský
Ing. arch. Radek Hlaváček

Kontaktní údaje:

mob: 602 850 461
tel.: 547 221 936
e-mail: tomas@velehradsky.cz

**Místo stavby:**

Brno, p.č. 272/52, 272/56

Datum:

Květen 2022

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
OBSAH	5
KONCEPT	
ÚVOD	9
CÍLE	11
PODKLADY, POPIS STAVU	12
SEZNAM UŽIVATELŮ, SBĚR DAT	13
KAPACITA OBJEKTU COMS	19
STANDARD MÍSTNOSTÍ	21
ZADÁNÍ Z DOTAZNÍKU	23
V0 - ZADÁNÍ X KAPACITA	25
V1 - NÁSTAVBA OBJEKTU	27
V2 - COMS + MALINOVSKÉHO	29
V3 - SDRUŽENÉ KANCELÁŘE	31
V4 - NOVÝ OBJEKT	33
SROVNÁNÍ VARIANT	35
ZADÁNÍ PO ODBORECH	36
PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH	37

KONCEPT

Úvod

Komplex Centrální objekt magistrátních služeb (dále COMS) se nachází mezi ulicemi Benešova, Koliště, budovou Magistrátu města Brna nacházející se na Malinovském náměstí 3 a areálem bývalého autobusového nádraží, které se nacházelo na ulici Benešova, a to na pozemcích p.č. 272/52 a 272/56, v katastrálním území Město Brno, v obci Brno.

Předmět studie

Dislokační studie COMS analyzuje prostorové, provozní a dispoziční schéma komplexu na základě stanovených cílů ze zadání a současně má za úkol vyčíslit úsporu provozních nákladů dislokovaných úřadů.

V zadání jsou definovány dva základní okruhy náplně:

- 1) Umístění odborů Magistrátu města Brna definovaných v části **Seznam uživatelů komplexu**
- 2) Sídlo objednatele CD Centrum COMS, a.s., který bude zajišťovat chod a správu objektu

Studie bude zpracována ve třech fázích - Návrh, Koncept, Čistopis. Tento dokument naplňuje druhou část - Fázi Koncept.

Předmět fáze Koncept

Dislokační studie COMS fáze Návrh odhalila problém mezi kapacitou objektu COMS a sesbíraným zadáním uživatele. Po dohodě s přípravným výborem fáze Koncept řeší 4 varianty, kterými se dá dosáhnout naplnění zadání.

Dohodnuté varianty:

Varianta 1 - Nástavba objektu COMS, která navyšuje kapacitu objektu jeho nástavbou.

Varianta 2 - Objekt COMS a objekt Malinovského náměstí, která navyšuje kapacitu objektu COMS o objekt Malinovského náměstí.

Varianta 3 - Sdružené kanceláře, která upravuje zadání sdružením kanceláří pro 2 osoby do hromadných kanceláří.

Varianta 4 - Nový objekt COMS, která upravuje kapacitu objektu novým objektem, který bude navržen na míru zadání.

Metodika fáze Koncept:

Nejdříve byly získány kapacity objektu COMS, které byly rozčleněny mezi dílčí provozy a z dat z dotazníku z fáze Návrh bylo získáno zadání, které bylo převedeno do plošných požadavků. Poté byly kapacity a zadání porovnávány vůči jednotlivým variantám, při provedení úprav kapacit nebo zadání dle varianty. Varianty byly poté porovnány na základě naplnění zadání, finančních nároků a výhod/ nevýhod a na základě srovnání byla projektantem doporučena varianta k realizaci.

Dokument slouží jako podklad pro rozhodnutí přípravného výboru v koordinaci s vedením města Brna o výběru varianty, která bude rozpracována do fáze Čistopis.

Cíle

Základním cílem zpracované dokumentace je stanovení požadavků Magistrátu města Brna na objekt COMS a návrh nového provozu Magistrátu města Brna v objektu COMS. Součástí je rovněž stanovení základních požadavků objektu COMS na IT.

Dalším cílem je naplnění vizí Magistrátu města Brna, které cílí na Profesionalitu, Vstřícnost a Efektivitu Magistrátu města brna, kdy se cíli rozumí:

Profesionalitou vytvoření takového provozního schéma, které svou přímostí a jednoduchostí usnadní vedlejší agendu zaměstnanců, kterým tak zbyde více času na hlavní agendu. Současně vytvoření příjemného prostředí, které bude zaměstnance motivovat a udržovat v psychické pohodě.

Vstřícností vytvoření kvalitních prostor pro klienty s jednoduchým systémem orientace a vytvořením příjemného prostředí pro jednání s úředníky, které bude působit otevřeně, ale současně poskytovat dostatek soukromí pro jednání.

Efektivitou naplnění základního cíle, tedy dislokování Magistrátu města Brna do jednoho objektu, čímž se sníží provozní náklady, nároky na přesuny a současně lze centralizovat služby a sdílet prostory.

Podklady

Ozn.	Název dokumentu	Zpracovatel	Datum vydání
1	COMS - DÚR - ÚR č. 226	SIAL architekti a inženýři spol. s.r.o.	01/2013
2	COMS - DSP	SIAL architekti a inženýři spol. s.r.o.	01/2020
3	Objemová studie	SIAL architekti a inženýři spol. s.r.o.	2013
4	Prověření prostorového uspořádání pracovišť samosprávy města Brna z provozního hlediska včetně objemové studie	Pelčák a partner architekti	10/2013
5	Organizační řád Magistrátu města Brna	MMB	05/2021
6	KLIENSKY ORIENTOVANÁ VEŘEJNÁ SPRÁVA 2030	Ministerstvo vnitra	09/2019

Popis stavu

Dislokační studie pracuje se stavem komplexu z Dokumentace k územnímu řízení z ledna 2013 na kterou je vydáno Územní rozhodnutí č. 226, tato dokumentace je závazná. Na komplex je vypracována dokumentace ke stavebnímu povolení s poslední revizí z ledna 2020, dislokační studie bude sloužit ke změně této dokumentace.

Hmotově komplex funguje jako podnož tvořící parkování 3PP -1PP, z které vybíhá na jihu hranol a na severu objem tvaru zaobleného V, kdy tyto objekty vytváří dvoranu, která je v 1.NP částečně zastřešena v rozsahu objemu tvaru zaobleného V.

Dle dokumentace je objem V označován jako Stavba 1 - Blok A a Blok B , kdy dílčí bloky jsou jednotlivá křídla tvaru V, a objem hranolu jako Stavba 2 - Blok C.

Obě stavby jsou navrženy jako konstrukční trojtrakty - s výjimkou jihovýchodní části stavby 2, která je řešena jako konstrukční čtyřtrakt, a dispozičně jsou stavby řešeny jako pětitrakty.

“Objekt je navržen ze železobetonu se základním modulem sloupů 8,1 x 8,1 m. Svislé nosné konstrukce tvoří stěny, stěnové pilíře, sloupy a výztužná jádra. Vodorovné konstrukce stropů jsou navrženy z monolitických železobetonových desek zesílených průvlaky, trámy, obvodovými ztužidly a hlavicemi u bezprůvlakových desek. Tloušťka desek je obecně 220 až 280 mm, hlavic 450 až 500 podle zatížení a rozpětí. Trámy jsou navrhovány se stlačenou konstrukční výškou z důvodů omezení celkové výšky objektu. Stavby budou provedeny v podzemní části jako dva dilatační celky Stavba 1 - Stavba 2 nad společnou základovou deskou. Provádění rozsáhlých ploch základové desky a podzemních pater bude rozděleno na pracovní záběry se smršťovacími pruhy. Nadzemní část jednotlivých objektů bude dilatačními spárami rozdělena na menší dilatační části z důvodu omezení vlivu teplotních a reologických účinků na nosné i výplňové konstrukce. Dilatace nebudou řešeny zdvojením sloupů, ale v rámci stropních konstrukcí jejich vzájemným kluzným uložením. Prostorovou tuhost nadzemních dilatačních celků zajišťují železobetonová jádra spolu s rámovými konstrukcemi sloupů s průvlaky.” *převzato z podkladu č.2*

Dislokační studie uvažuje využití nosné konstrukce objektu včetně ztužujících jader a dále vnitřní hranice ohraničujících konstrukcí obálky.

Seznam uživatelů komplexu

Seznam uživatelů je členěn dle hlavního uživatele Magistrátu města Brna, kdy je zvoleno členění na Úsek-Odbor, u uživatelů mimo MMB je úsek vynechán a uživatelé jsou zařazeni na úrovni Odboru.

Úsek - Ozn.	Úsek	Odbor - Ozn.	Odbor
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	ORF	Odbor rozpočtu a financování
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	OKO	Odbor interního auditu a kontroly
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	KPMB	Kancelář primátorky města Brna
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	KMCR	Kancelář marketingu a cestovního ruchu
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	OZV	Odbor zahraničních vztahů
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	PŘTAJ	V přímém řízení Tajemníka
ÚTAJ	Úsek tajemníka	ÚTAJ	Úsek tajemníka
ÚTAJ	Úsek tajemníka	ORGO	Organizační odbor
ÚTAJ	Úsek tajemníka	OVV	Odbor vnitřních věcí
ÚTAJ	Úsek tajemníka	OOBR	Odbor obrany
ÚTAJ	Úsek tajemníka	OSČ	Odbor správních činností
ÚTAJ	Úsek tajemníka	AMB	Archiv města Brna
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	PŘVÚ1	V přímém řízení vedoucího úseku 1
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OZ	Odbor zdraví
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OS	Odbor sportu
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OŠML	Odbor školství a mládeže
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OŽP	Odbor životního prostředí
ÚNP1	Úsek 1. náměstka primátorky	OVLHZ	Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	PŘVÚ2	V přímém řízení vedoucího úseku 2
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	MO	Majetkový odbor
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	OK	Odbor kultury
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	OPP	Odbor památkové péče
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	OMI	Odbor městské informatiky
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	OSRS	Odbor strategického rozvoje a spolupráce
ÚNP2	Úsek 2. náměstka primátorky	PARO	Odbor Participace
ÚNP3	Úsek 3. náměstka primátorky	BO	Bytový odbor
ÚNP3	Úsek 3. náměstka primátorky	OSM	Odbor správy majetku
ÚNP3	Úsek 3. náměstka primátorky	OÚSŘ	Odbor územního a stavebního řízení

ÚNP3	Úsek 3. náměstka primátorky	ŽÚ	Živnostenský úřad města Brna
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	PŘVÚ4	V přímém řízení vedoucího úseku 4
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	OI	Odbor investiční
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	OIEF	Odbor implementace evropských fondů
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	OD	Odbor dopravy
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	ODSČ	Odbor dopravněsprávní činností
ÚNP4	Úsek 4. náměstka primátorky	OSP	odbor sociální péče
PŘ	Přímo řízeno primátorkou města Brna	MP	Městská policie
-	-	COMS	CD Centrum COMS, a.s.

*odbory MMB převzaty z podkladu č. 3

Sběr dat

Fáze návrh:

Sběr dat probíhal pomocí dotazníkové metody. Dotazník byl vyplněn každou organizační složkou na úrovni Oddělení nebo v případě referátu bez oddělení na úrovni Referát. Toto členění bylo vybráno na základě hlavního uživatele objektu MMB a jeho organizační struktury. Zbylé uživatelé objektu byly doplněny do úrovně Oddělení, tak aby byl výstup z dotazníku konzistentní.

Dotazník obsahoval 12 sekcí (Úvodní informace k dotazníku, Identifikační údaje, Charakter prostor, Vazby, Kancelářské prostory, Zasedací místnosti, Přepážková pracoviště, Klientské prostory, Úložné prostory, Pomocné provozy, Centralizované služby, Doplnující informace), z odpovědí vznikla zdrojová tabulka dat, která byla dále zpracována v navrhované řešení.

Poznámka:

V rámci domluveného termínu (mezi Zadavatelem, Zpracovatelem a Uživatelem) z Přípravného výboru 02 (ze dne 20.05.2021) dotazník nezodpověděly všechny dotazované subjekty. Z tohoto důvodu bylo možné využít data jen v omezené míře, tak aby nebyly výsledky zkráceny. Chybějící data byla dle návrhu zadavatele z Kontrolního dne 02 (ze dne 10.06.2021) doplněna zpracovatelem na základě zkušenosti.

Fáze koncept:

Data doplněna a po několika konzultacích vznikla finální verze dotazníku po připomínkování, který je samostatnou přílohou projektu ve fázi Koncept. Připomínky k dotazníku měly vliv i na provozní řešení, které bylo upraveno a rozepsáno detailněji pro skupiny uživatelů. Zásadní připomínkou bylo trvání některých odborů na řešení bez sdružených kanceláří.

Data z dotazníku, která slouží pro výpočet velikosti potřeb ploch jsou zpracována v rámci dokumentu do tabulek *Souhrn zadaných ploch po odborech* a *Podrobný souhrn ploch po odborech*.

Provozní řešení obecně:

V provozním řešení cílíme na prvky efektivity prostorového uspořádání a agregaci funkcí, současně do řešení vkládáme prvky z dokumentu “Vize magistrátu města Brna” a z Koncepce rozvoje veřejné správy na období let 2021-2030 vydané ministerstvem vnitra a navrhujeme implementaci soudobých schemat k uspořádání úřadu.

Základní cíle k provozu budovy:

1. Vytvořit pro klienty jednoduchý a přehledný provoz, kde se snadno orientují, návštěvou úřadu jsou provedeni.
2. Omezit zátěž jednotlivých pracovišť přenesením jednoduchých úkolů a dotazů na centrální informační pracoviště.
3. Maximální využití sdílení prostor
4. Nasazení inteligentních informačních systémů pro řízení provozu objektu.

Základní prvek řešení je umístění informačního pracoviště do vstupní části objektu. Na tomto pracovišti by byl kvalifikovaný personál z každého relevantního odboru (většinou řešeno formou rotace pracovníků). Cílem je poskytnout klientovi při prvním kontaktu základní údaje, formuláře, poradit s vyplněním a teprve připraveného klienta, který to skutečně potřebuje, nasměrovat na přepážkové, nebo jednací pracoviště. Dochází tak ze zkvalitnění služby, protože klient je v procesu od počátku veden, současně se významně omezí zátěž objektu a jednotlivých klientských pracovišť o případy, které vyřeší informační centrum samostatně.

Koncept objektu je nastaven na důsledné rozdělení prostor, které jsou přístupné klienty a prostor jednotlivých odborů. Tím je usnadněna ochrana osobních údajů a ochrana hmotné odpovědnosti jednotlivých odborů.

Přepážková pracoviště jsou navržena jako flexibilní a to zejména mezi odděleními odboru, tak aby mohla být kapacita flexibilně využívána v období silnějších náporů klientů. Jednací buňky odborů jsou primárně určena k jednotlivým odborům, ale vzhledem ke konceptu přístupu do těchto buněk jak z přidruženého odboru, tak z klientského prostoru, je lze v obdobích přetížení odborů sdílet.

Pro klienty s dětmi je v rámci 1.NP k dispozici dětský koutek s dozorem.

Provozní řešení z pohledu odborů:

Ke styku úředníků a klientů dochází pouze na přepážkách nebo v jednacích buňkách. Kanceláře jsou veřejnosti zcela nepřístupné.

Odbor s intenzivní, střední návštěvností s přepážkami:

Odbory spadající do této skupiny:

- ÚTAJ - OSČ
- ÚNP1 - OŽP
- ÚNP3 - BO
- ÚNP3 - OSM
- ÚNP4 - OD
- ÚNP4 - ODSČ
- ÚNP4 - OSP

Klient:

Klient přichází do objektu a dle potřeby:

- jde na informační centrum, kde mu poradí se základními úkony, podají informace, tak aby nemusel čekat na přepážku, případně zde nebo na podatelně odevzdá vyplněné formuláře
- jde řešit situaci na přepážku, kdy používá klientskou stranu vyvolávacího systému, čeká na vyvolání, odchází na přepážku
- byl předvolán na konzultaci, kontrolu, atp., kdy z předvolání zná čas a místo schůzky a jde do čekárny před konkrétní jednací buňku

Úředník na informačním centru:

Na informačním centru se nachází úředník (dle potřeby více) se specializací na dané situace, který může pomoci se základními úkony, může poskytnout tisk formulářů k vyplnění a zajišťuje první kontakt s klientem, který si neumí poradit se situací, která mu nastala.

Úředník má na pracovišti k dispozici počítač s možností vyhledávání informací klientovi, s možností zařazení klienta do vyvolávacího systému na přepážky, možností registrace klienta do systému jednacích buněk odboru a tiskárnu informačního centra s možností tisku formulářů.

Přepážkový úředník:

Úředník sedí na přepážce za počítačem s potřebným systémem. Dle potřeby odboru má v docházkové vzdálenosti (za seskupením přepážek) k dispozici potřebné příruční registratury, rotomaty, atp. s aktivními spisy.

Přepážkový úředník v době mimo otevírací dobu přepážek:

V době mimo otevírací dobu přepážek sedí úředník za počítačem v kancelářské části odboru, kde má pro výkon práce příznivější pracovní prostředí včetně hygienického zázemí a čajové kuchyňky.

Úředník se stykem s veřejností (jednací buňky):

Úředník má své pracovní místo v kancelářské části odboru s potřebným vybavením, s docházkovou vzdáleností k příručním spisovněm, čajové kuchyňce a hygienickému zázemí. Schůzky úředníka s klientem probíhají v jednacích buňkách. Úředník má sjednanou schůzku předem nebo je informován systémem, že přichází klient

na jednání. Úředníkovi je přiřazena jednací buňka k jednání s klientem, kterého po příchodu vyvolá. Úředník má v jednací buňce k dispozici počítač s potřebným systémem, případné potřebné fyzické spisy úředník přináší a po jednání opět odnáší z jednací buňky.

Porady:

Pro menší týmové porady slouží kanceláře vedoucího s jednacími místy, případně větší jednací buňky. Pro větší porady více oddělení, celých odborů, více oborů. Slouží sdílené zasedací místnosti.

Ukládání spisů:

Příruční spisovny s živými spisy jsou vždy v docházkové vzdálenosti pracoviště v servisním traktu mezi kancelářemi nebo v rámci zázemí přepážek.

Odbor s intenzivní, střední, bez přepážek:

Odbory spadající do této skupiny:

- PŘ - KMCR
- ÚNP1 - OVLHZ
- ÚNP1 - OÚPR
- ÚNP1 - OŽP
- ÚNP2 - MO
- ÚNP2 - OK
- ÚNP2 - OPP
- ÚNP2 - PARO
- ÚNP3 - ŽÚ
- ÚNP4 - PŘVÚ4

Klient:

Klient přichází do objektu a dle potřeby:

- jde na informační centrum, kde mu poradí se základními úkony, podají informace, případně zde nebo na podatelně odevzdá vyplněné formuláře
- odchází do klientské haly před konkrétní jednací buňku, objednané nebo zadané (vyvolávacím systémem, úředníkem informačního centra), kde bude řešit situaci, konzultaci, kontrolu, atp.,

Úředník na informačním centru:

Na informačním centru se nachází úředník (dle potřeby více) se specializací na dané situace, který může pomoci se základními úkony, může poskytnout tisk formulářů k vyplnění a zajišťuje první kontakt s klientem, který si neumí poradit se situací, která mu nastala.

Úředník má na pracovišti k dispozici počítač s možností vyhledávání informací klientovi, s možností zařazení klienta do vyvolávacího systému na přepážky, možností registrace klienta do systému jednacích buněk odboru a tiskárnu informačního centra s možností tisku formulářů.

Úředník se stykem s veřejností (jednací buňky):

Úředník má své pracovní místo v kancelářské části odboru s potřebným vybavením, s docházkovou vzdáleností k příručním spisovněm, čajové kuchyňce a hygienickému zázemí. Schůzky úředníka s klientem probíhají v jednacích buňkách. Úředník má sjednanou schůzku předem nebo je informován systémem, že přichází klient na jednání. Úředníkovi je přiřazena jednací buňka k jednání s klientem, kterého po příchodu vyvolá. Úředník

má v jednací buňce k dispozici počítač s potřebným systémem, případné potřebné fyzické spisy úředník přináší a po jednání opět odnáší z jednací buňky.

Porady:

Pro menší týmové porady slouží kanceláře vedoucího s jednacími místy, případně větší jednací buňky. Pro větší porady více oddělení, celých odborů, více oborů. Slouží sdílené zasedací místnosti.

Ukládání spisů:

Příruční spisovny s živými spisy jsou vždy v docházkové vzdálenosti pracoviště v servisním traktu mezi kanceláři nebo v rámci zázemí přepážek.

Odbor s nízkou, vyloučenou návštěvností bez přepážek:

Odbory spadající do této skupiny:

- PŘ - OKO
- PŘ - ORF
- PŘ - OZV
- ÚTAJ - PŘTAJ
- ÚTAJ - ÚTAJ
- ÚTAJ - ORGO
- ÚTAJ - OOB
- ÚNP1 - OZ
- ÚNP1 - OS
- ÚNP1 - OŠML
- ÚNP2 - PŘVÚ2
- ÚNP2 - OMI
- ÚNP2 - OSRS
- ÚNP3 - PŘVÚ3
- ÚNP3 - OÚSŘ
- ÚNP4 - OI
- ÚNP4 - OIEF
- MP
- COMS

Klient:

Klient přichází do objektu a dle potřeby:

- jde na jednání pouze po předem domluvené schůzce, kdy při dohodě byla zvolena konkrétní jednací buňka, která je na domluvený čas zamluvena v systému

Úředník na informačním centru:

Tyto odbory nemají zastoupení na informačním centru, informace o nich podávají úředníci s obecnou znalostí všech úřadů a dále telefonicky a elektronicky přímo od úředníků odboru.

Úředník se stykem s veřejností (jednací buňky):

Úředník má své pracovní místo v kancelářské části odboru s potřebným vybavením, s docházkovou vzdáleností k příručním spisovněm, čajové kuchyňce a hygienickému zázemí. Schůzky úředníka s klientem probíhají v jednacích buňkách. Úředník má sjednanou schůzku předem nebo je informován systémem, že přichází klient

na jednání. Úředníkovi je přiřazena jednací buňka k jednání s klientem, kterého po příchodu vyvolá. Úředník má v jednací buňce k dispozici počítač s potřebným systémem, případné potřebné fyzické spisy úředník přináší a po jednání opět odnáší z jednací buňky.

Porady:

Pro menší týmové porady slouží především jednací buňky, které jsou u těchto odborů vzhledem k nízké návštěvnosti spíše interními malými zasedacími místnostmi.

Ukládání spisů:

Příruční spisovny s živými spisy jsou vždy v docházkové vzdálenosti pracoviště v servisním traktu mezi kanceláři nebo v rámci zázemí přepážek.

Služby a centralizace služeb:

Služby budou centralizovány pro zvýšení efektivity objektu, eliminací duplicitních pracovišť, které vzniknou sestěhováním odborů do jednoho objektu. U každé ze služeb proběhne centralizace do jiné míry, kdy určující parametry jsou čas (pohodlí úředníků, klientů odboru - lokální umístění) a finance (jednodušší správa objektu).

Pokladna:

Pokladna je uvažována jako jedno centrální platební pracoviště pro celý komplex. Předpokladem pro klientů komfortní funkci je optimalizovat procesy tak, aby platba proběhla na přirozené trase klienta. Přínosem by byla i vyšší integrace bezhotovostních plateb, které by mohly probíhat nezávisle na pokladně na jednotlivých pracovištích.

Podatelna:

Centrální podatelna je samostatně vymezená část bloku klientských služeb (Podatelna, Informační středisko, CzechPoint). Jedná se o přepážkové pracoviště s bariérou mezi klientem a úředníkem, kdy klient u přepážky stojí. V zázemí pracoviště jsou třídící stoly a skříně na poštu, která je poté distribuována na jednotlivé odbory. Sociální a hygienické zázemí je sdíleno s provozem informačního centra a CzechPointu.

Informační centrum:

Informační centrum je centrální služba objektu a je součástí bloku klientských služeb (Podatelna, Informační středisko, CzechPoint), kdy informační centrum a CzechPoint tvoří jednu část. Jedná se o přepážkové pracoviště s bariérou mezi klientem a úředníkem, kdy klient u přepážky sedí. Informační centrum slouží k filtrování jednodušších úkonů, k nasměrování klientů v řešení jejich životních situací. V případě složitějších úkonů má úředník na pracovišti k dispozici počítač s možností zařazení klienta do vyvolávacího systému na přepážky nebo možností registrace klienta do systému jednacích buněk odboru. Personální obsazení informačního centra předpokládá takovou skladbu, aby byla zastoupena odbornost všech odborů, předpokladem je jeden úředník z každého odboru nebo úředník informačního střediska zastupující odbornost odboru. Sociální a hygienické zázemí je sdíleno s provozem podatelny a CzechPointu.

CzechPoint:

CzechPoint je centrální služba objektu a je součástí bloku klientských služeb (Podatelna, Informační středisko, CzechPoint), kdy informační centrum a CzechPoint tvoří jednu část. Jedná se o buňkové přepážkové pracoviště

s vyšší mírou soukromí, kde klient sedí. Sociální a hygienické zázemí je sdíleno s provozy informačního centra a podatelny.

Tiskové centrum:

Tiskové centrum je centrální neklientská služba zajišťující tisk potřebných dokumentů pro potřeby chodu odborů, a to zejména pro větší tiskové úlohy, které potřebují kompletaci. Tyto větší úlohy by měly být primárně zadávány do tiskového centra, které bude obsluhováno odborníky na tisk a kompletaci. Dílčí centralizace tiskových služeb proběhla také v rámci jednotlivých odborů, kdy jsou v servisní části kanceláře vytvořeny tiskové místnosti s potřebným vybavením.

Ekonomicko-provozní řešení

Bilance ploch a objemů

Bilance ploch a objemů *kapacity objektu* vychází z dokumentace DSP a technických možností umístění provozů, kdy primárně byly umístěny provozy přepážek, kanceláří a velkých sdílených zasedacích místností a ostatní provozy byly doplněny dle možností.

Bilance ploch *zadání* vychází z dotazníku, kdy zázemí a pomocné provozy byly navrženy dle normových a statistických hodnot. Standard ploch místností s jednou variantou rozmístění vnitřního vybavení je součástí výkresové části projektu.

Bilance počtu zaměstnanců

Počty zaměstnanců vychází z dotazníku a rezerv, které si definovali jednotliví uživatelé. Bilance byla použita k výpočtům ploch kanceláří, dle zadaných velikostí kanceláří uživatelů.

Kvantifikovaný odhad provozních nákladů objektu

Kvantifikovaný odhad provozních nákladů je postaven na základních typech provozních nákladů (Opravy, Náklady na energie, Revize, Služby). Tyto typy provozních nákladů jsou poté vyčísleny pro každý typ provozu, který se v projektu vyskytuje. V tabulce níže je pro každý typ provozu uveden zdroj hodnot. Tyto hodnoty jsou stanoveny v Kč/rok * m².

Typy provozů s rozpadem provozních nákladů:

Administrativa s vysokou návštěvností		
Položka	Kč / rok * m2	Zdůvodnění
Opravy	120	12 % z celkové ceny
Náklady na energie	560	56% z celkové ceny
Revize	70	7 % z celkové ceny
Služby	250	25 % z velkové ceny
Celkem	1000	Průměrná hodnota z databáze CRAB

Stávající objekt Malinovského		
Položka	Kč / rok * m2	Zdůvodnění
Opravy	192	12 % z celkové ceny
Náklady na energie	896	56% z celkové ceny
Revize	112	7 % z celkové ceny
Služby	400	25 % z velkové ceny
Celkem	1600	Hodnota z multikriteriální analýzy variant umístění MMB (MavuMMB) navýšená o % rozdíl hodnot u novostavby mezi MavuMMB a databází CRAB u novostavby

Základní kapacity hrubých podlažních ploch objektu dle schváleného DUR

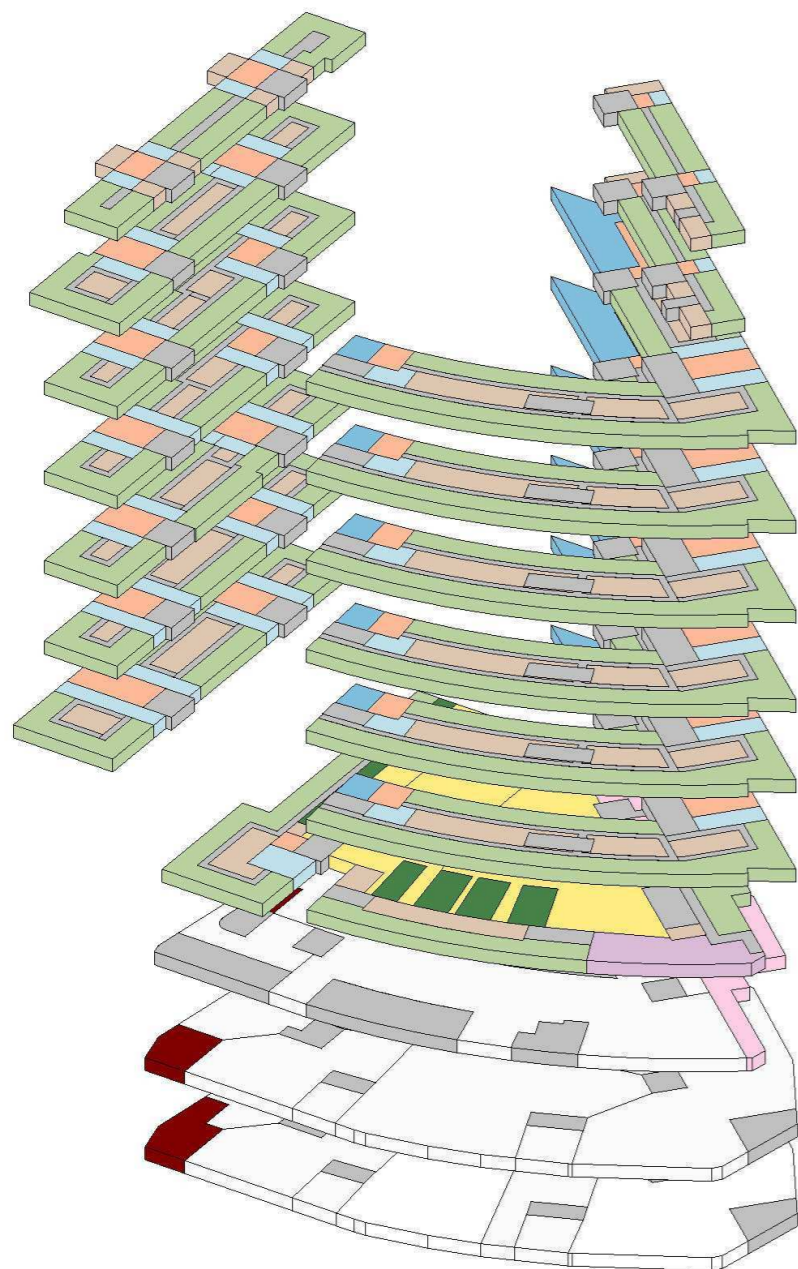
Rozčlenění objektu

Základní rozčlenění objektu tvoří provozy původního návrhu, které je složité přesouvat. Jedná se o provozy parkování, skladů, technologie a komunikačních jader. Následně bylo rozčleněno přízemí pro potřeby klientské haly a přepážkové haly, včetně informačního centra, podatelny a pokladny. Ostatní nadzemní podlaží jsou rozčleněna jako kancelářská podlaží. Hloubka kanceláře byla zvolena 5 m, kdy se jedná o limitní hloubku pro osvětlení kanceláře (sledovaným parametrem je Činitel denní osvětlenosti na pracovní ploše). Vzhledem k velké hloubce objektu je objekt navržen jako dispoziční pětitrakt, kdy s osvětlených stran se nachází kanceláře 5 m do hloubky, a mezilehlé trakty tvoří komunikace, zázemí a komunikace, viz. výsek půdorysu typické kancelářské části. Vzhledem k povaze objektu byly v místech komunikačních jader doplněny klientské prostory s jednacími prostory. Rozčlenění je patrné v rozloženém 3D schématu. Rozčlenění objektu je dále znázorněno v grafu, který zobrazuje poměrné zastoupení jednotlivých provozů v objektu. Největší část objektu tvoří parkovací plochy, kancelářské plochy a komunikace, kdy tyto provozy tvoří dohromady 70.8% veškerých ploch v objektu.

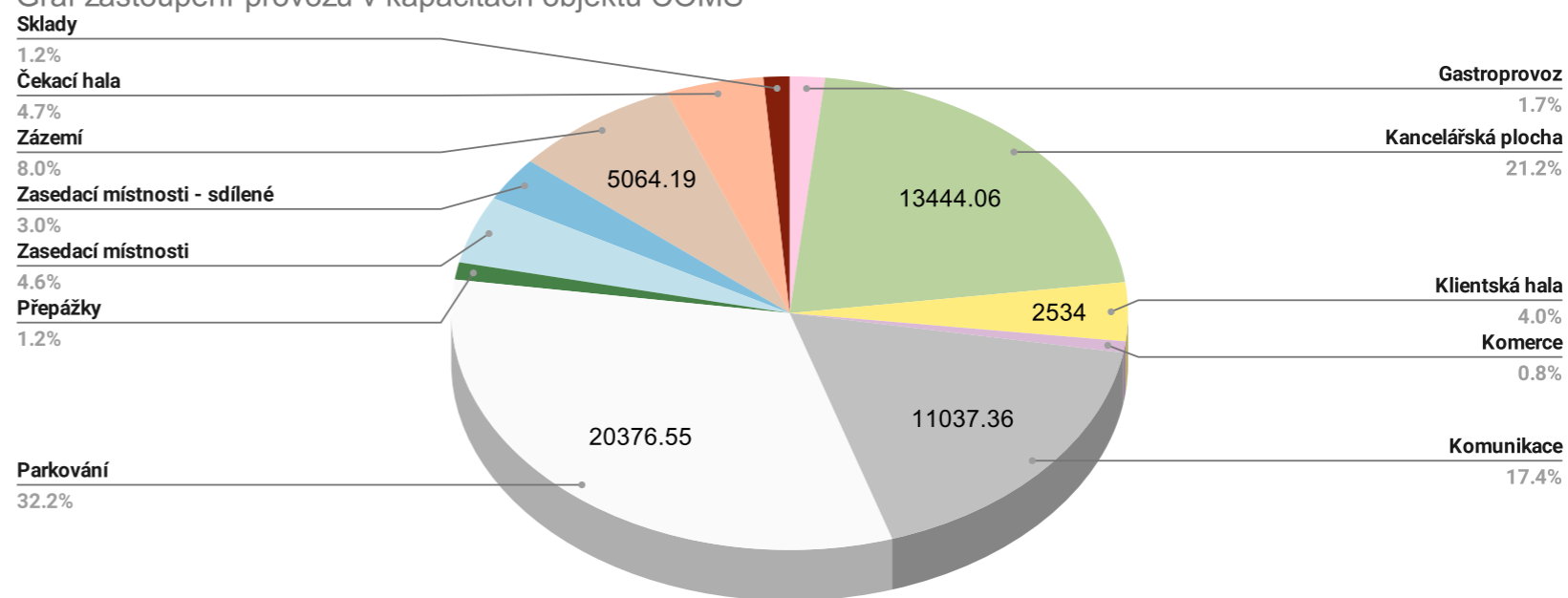
Základní kapacity HPP

Rozčleněním jsme získali hrubé podlažní plochy za jednotlivé provozy, které dále slouží jako výchozí stav objektu COMS. Tabulka s hodnotami ploch HPP je dále v dokumentu používána pod názvem Kapacity V0 (K V0).

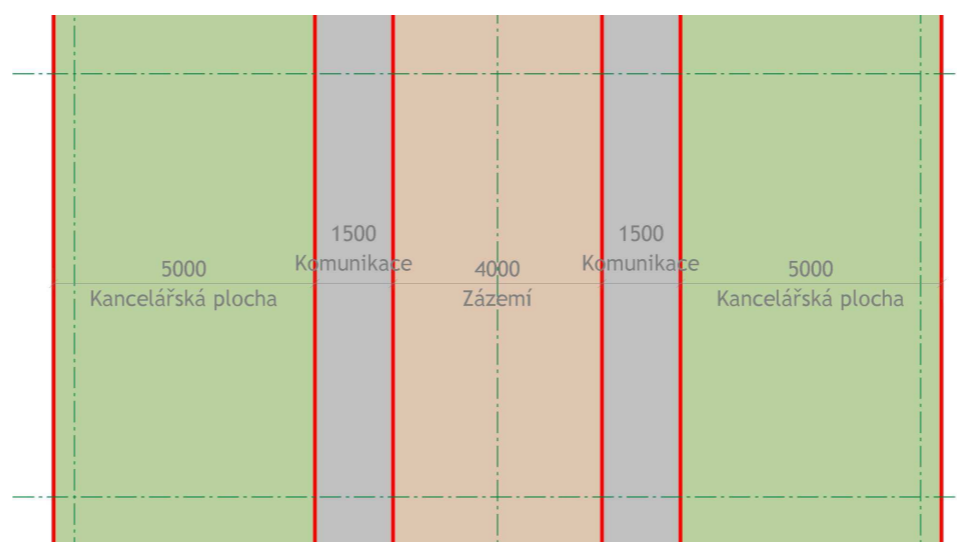
Základní kapacity hrubých podlažních ploch objektu dle schváleného DUR



Graf zastoupení provozů v kapacitách objektu COMS



Členění ploch - výsek půdorysu typické kancelářské části



Typ plochy	Plocha [m2 HPP]	Plocha [% HPP]
Kancelářská plocha	13444.06	21.2%
Zasedací místnosti	2920.94	4.6%
Zasedací místnosti - sdílené	1917.04	3.0%
Přepážky	747	1.2%
Čekací prostory	2957.99	4.7%
Klientská hala	2534	4.0%
Zázemí	5064.19	8.0%
Sklady	789.36	1.2%
Gastroprovoz	1062.02	1.7%
Komunikace	11037.36	17.4%
Parkování	20376.55	32.2%
Komerce	485.57	0.8%
Celkem	63336.08	100.0%

Standard hrubých podlažních ploch místností

Kancelářské plochy

Velikost kanceláří byla určena na základě obecných standardů a standardu vybavení kanceláře, které je vyobrazeno na grafickém listu. Rozložení nábytku je možno řešit ve více variantách a zobrazené schéma slouží pouze k ověření uvažovaných rozměrů. Kanceláře jsou navrženy ve třech standardech - samostatná kancelář, kancelář pro dvě osoby, sdružená kancelář. Typy vychází z dotazníku, který uživatelé vyplňovali v rámci sběru dat.

Přepážková pracoviště

Velikost přepážek byla určena na základě obecných standardů a standardu vybavení pracoviště, které je vyobrazeno na grafickém listu. Rozložení nábytku je možno řešit ve více variantách a zobrazené schéma slouží pouze k ověření uvažovaných rozměrů. Typy vychází z dotazníku, který uživatelé vyplňovali v rámci sběru dat.

Zasedací místnosti

Velikost zasedacích místností byla určena na základě obecných standardů a standardu vybavení pracoviště, které je vyobrazeno na grafickém listu. Rozložení nábytku je možno řešit ve více variantách a zobrazené schéma slouží pouze k ověření uvažovaných rozměrů. Typy vychází z dotazníku, který uživatelé vyplňovali v rámci sběru dat. Grafické schéma neobsahuje velké zasedací místnosti, které jsou dle dotazníku v různých velikostech, kdy jejich velikost na kus byla zprůměrována dle sebraných dat z dotazníku.

Zasedací místnosti, které je možné dle sebraných dat sdílet jsou uvažovány jako sdílené třemi odbory u mikro, malých a středních zasedacích místností a čtyřmi odbory u velkých zasedacích místností.

Zázemí

Do zázemí jsou započteny hygienická zázemí, kuchyňky, tiskové místnosti, knihovny, příruční spisovny a příruční sklady (kancelářské potřeby, provozní, kancelářská technika, atp.). Velikost kuchyňek a tiskových místností je vyobrazena na grafickém listu. Velikost hygienického zázemí byla vypočtena dle počtu osob v docházkové vzdálenosti. Velikost příručních skladů, spisoven a knihoven vyplynula ze sebraných dat na základě požadavků uživatelů.

Klientská hala, čekací prostory

Velikost klientské haly a čekacích prostor pro klienty vychází z prostorových potřeb na osoby a hygienických limitů na počet osob. V případě klientské haly a vymezeného prostoru je použit požadavek větší plochy než u vymezené chodby a to vzhledem k rozvolnění umístění nábytku, které umožňuje příjemnější zpracování pro čekající klienty.

Gastroprovoz

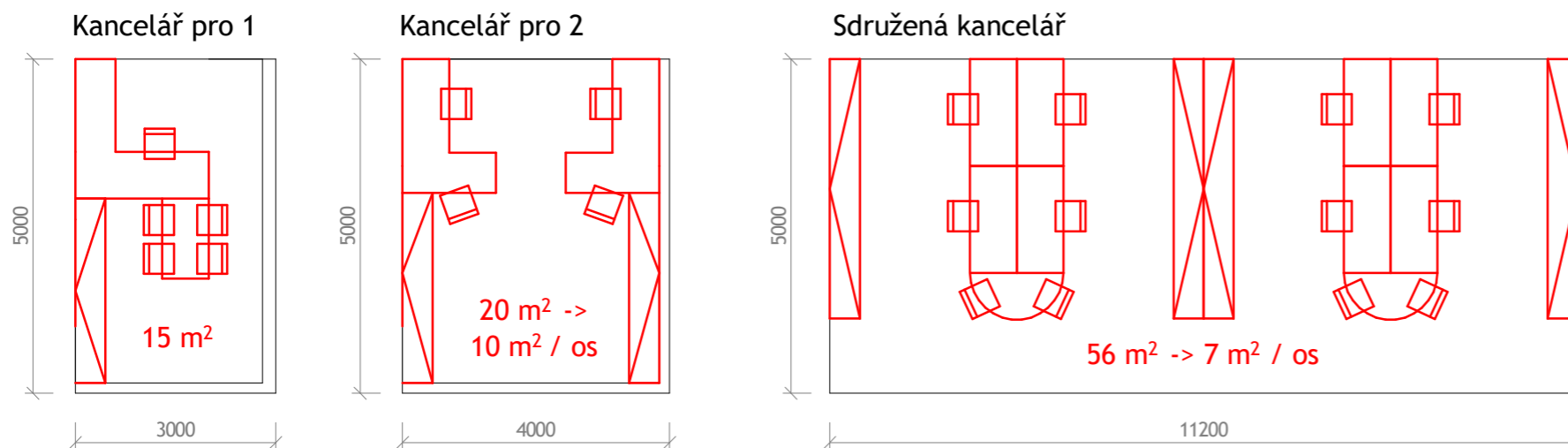
Velikost gastroprovozu byla určena dle statistických údajů z gastroprovozů, kdy velikost varny vychází z počtu připravovaných jídel. Velikost odbytu vychází z počtu jídel, kdy se počítá, že celkový počet uvařených jídel bude vydáván v časovém úseku během, kterého proběhne 5 obrátek strážníků. Odbyt je tedy navržen na 1/3 celkového počtu vařených jídel.

Komunikace a parkování

Komunikace vychází ze stávajícího návrhu objektu COMS, kdy do těchto ploch bylo zahrnuto i technické zázemí objektu (strojovny, serverovny, stoupačky, apod.), které je navázáno zejména na vertikální komunikace. U parkování byl vypočten z návrhu objektu COMS požadavek na 1 ks stání a tím je poté násoben požadavek dle normy, navýšený o počet služebních vozidel MMB.

Standard hrubých podlažních ploch místností

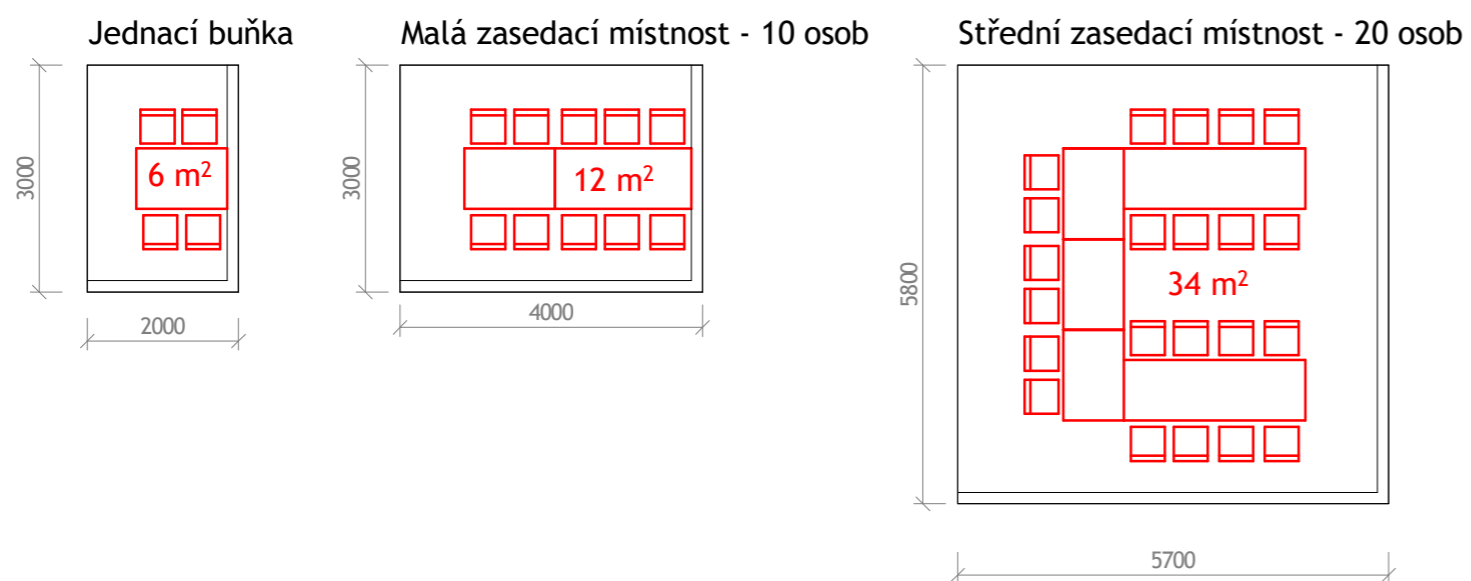
Typy kanceláří



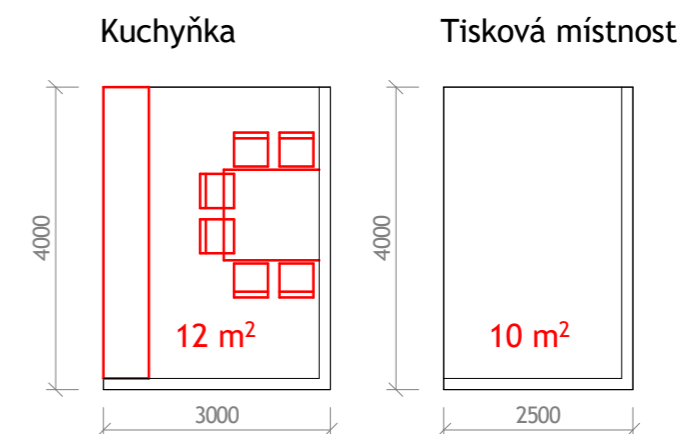
Typy přepážek



Typy zasedacích místností



Typy zázemí



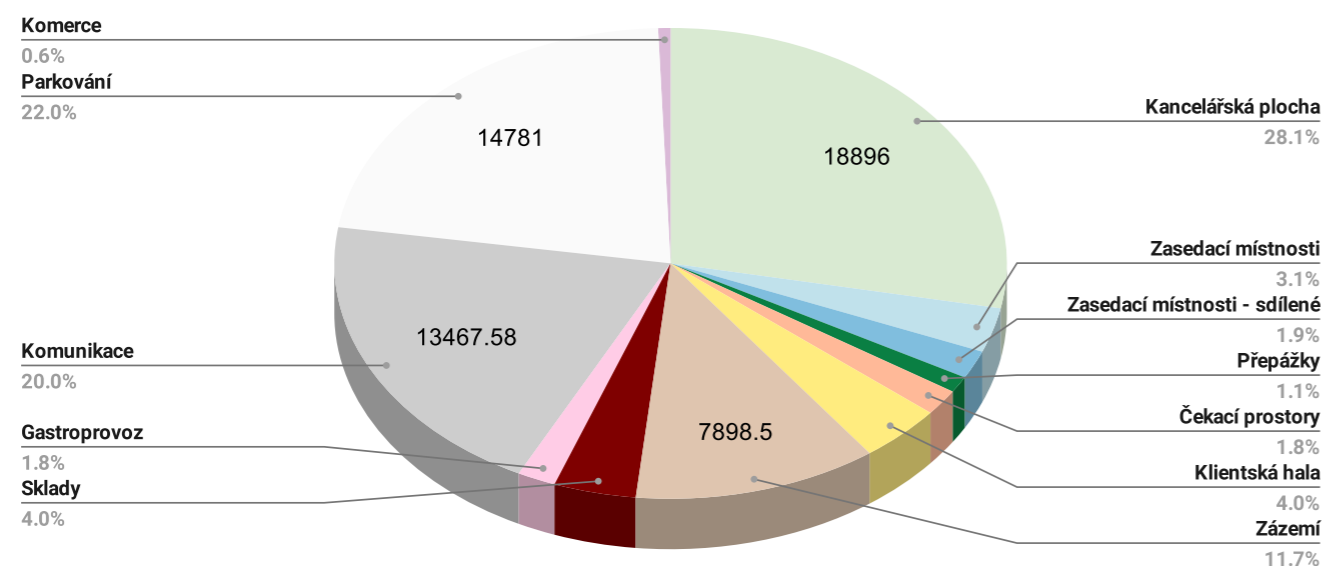
Zadání z dotazníku

Pro potřeby podrobnosti fáze koncept bylo zvoleno seskupení dat z dotazníku na úrovni odborů. Požadavky odborů (počty osob, počty zasedacích místností, sklady, atp) byly dle standardu hrubých podlažních ploch místností převedeny na plošné požadavky za jednotlivé odbory. Tabulka převodu dat na HPP (Podrobné zadání po odborech) je součástí dokumentu. Tato tabulka po odborech byla pro přehlednost sumarizována do přehledové tabulky Zadání po odborech, kdy v této tabulce jsou pro účely zpracovávaných variant barevně odlišeny odbory, které se nachází v objektu Malinovského nám. 3. Data odborů jsou poté sečtena do tabulky celkových požadavků dle dotazníku. Parkovací plochy jsou doplněny jako normový výpočet dle kancelářských ploch a zasedacích místností, kdy je vzešlý počet stání zvýšen o požadované počty služebních vozů. Výsledná tabulka HPP dle provozů je dále v dokumentu označována jako Zadání V0.

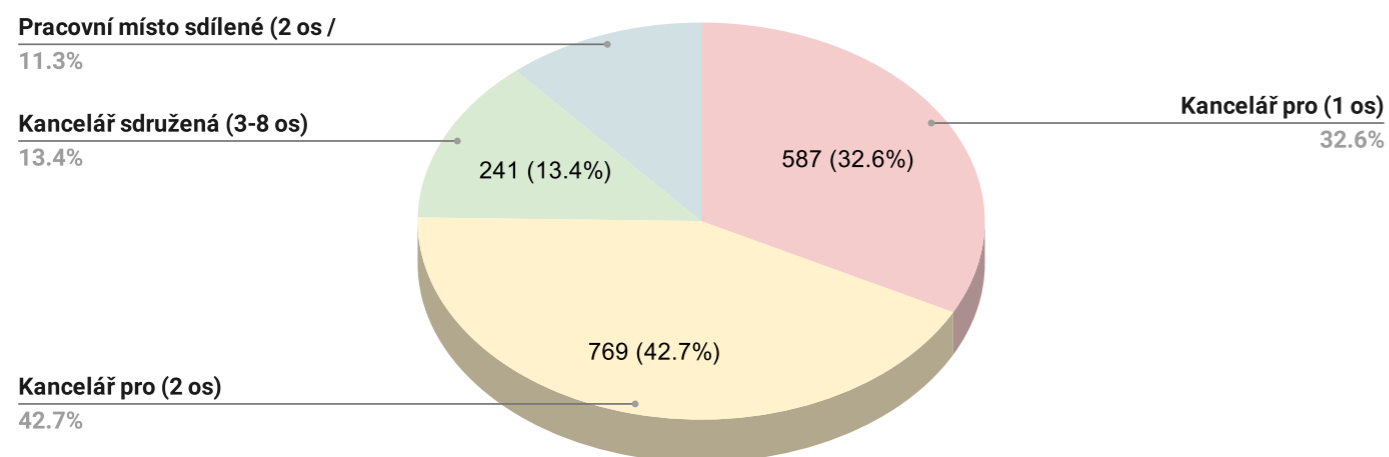
Grafická část zobrazuje dva grafy, kdy první je obdobný graf rozložení požadavků dle provozu a druhý zobrazuje plošné požadavky odborů na kancelářské plochy dle jednotlivých typů kanceláří. Druhý graf je poté zopakován u varianty V3, která prozkoumává úpravu zadání přesuny počtu jednotlivých typů kanceláří.

Požadované plochy dle dotazníku

Zastoupení provozů dle zadání



Zastoupení typu kanceláře dle zadání



Typ plochy	Měrná jednotka	Plocha [m2 HPP/MJ]	Koef.	Plocha [m2]
Kancelářská plocha				
	[os]	[os]		
Kancelář pro (1 os)	587	15	1	8805
Kancelář pro (2 os)	769	10	1	7690
Kancelář sdružená (3-8 os)	241	7	1	1687
Pracovní místo sdílené (2 os / místo)	204	7	0.5	714
	1801	10.5		18896
Zasedací místnosti				
	[ks]	[ks]		
Jednací buňka	107	6	1	642
Malá zasedací místnost	31	12	1	372
Střední zasedací místnost	19	34	1	646
Velká zasedací místnost	5	80	1	400
	162			2060
Zasedací místnosti - sdílené				
	[ks]	[ks]		
Jednací buňka	54	6	0.3	97.2
Malá zasedací místnost	37	12	0.3	133.2
Střední zasedací místnost	40	34	0.3	408
Velká zasedací místnost	22	120	0.25	660
	153			1298.4
Přepážky				
	[ks]	[ks]		
Přepážka k sezení	34	8	1	272
Přepážka ke stání	80	6	1	480
	114			752
Čekací prostory				
	[os]	[os]		
Vymezený prostor	155	4	1	620
Vymezená část chodby	289	2	1	578
	444			1198
Klientská hala				
	[os]	[os]		
Klientská hala	670	4	1	2680
	670			2680
Zázemí				
	[os/podlaží]	[os/podlaží]		
Hygienické zázemí	225.125	1	8	1801
	[ks]	[ks]		
Čajová kuchyňka	31	12	1	372
Tiskové místnosti	31	10	1	310
Příruční sklady / spisovny	5415.5	1	1	5415.5
	5477.5			7898.5
Sklady (Podzemní podlaží)				
	[ks]	[ks]		
Sklady (Podzemní podlaží)	2664	1	1	2664
	2664			2664
Gastroprovoz				
	[jídlo]	[jídlo]		
Odbytová část	360.0	1.4	1	504.00
Varna	1801	0.41	1	738.41
	1801			1242.41
Komunikace				
	[m2]	[m2]		
Komunikace	53870.31	1	0.25	13467.58
	53870.31			13467.58
Parkování				
	[ks]	[m2]		
Parkování	379	39	1	14781
	379			14781
Komerce				
	[m2]	[m2]		
Komerce	400	1	1	400
	400			400

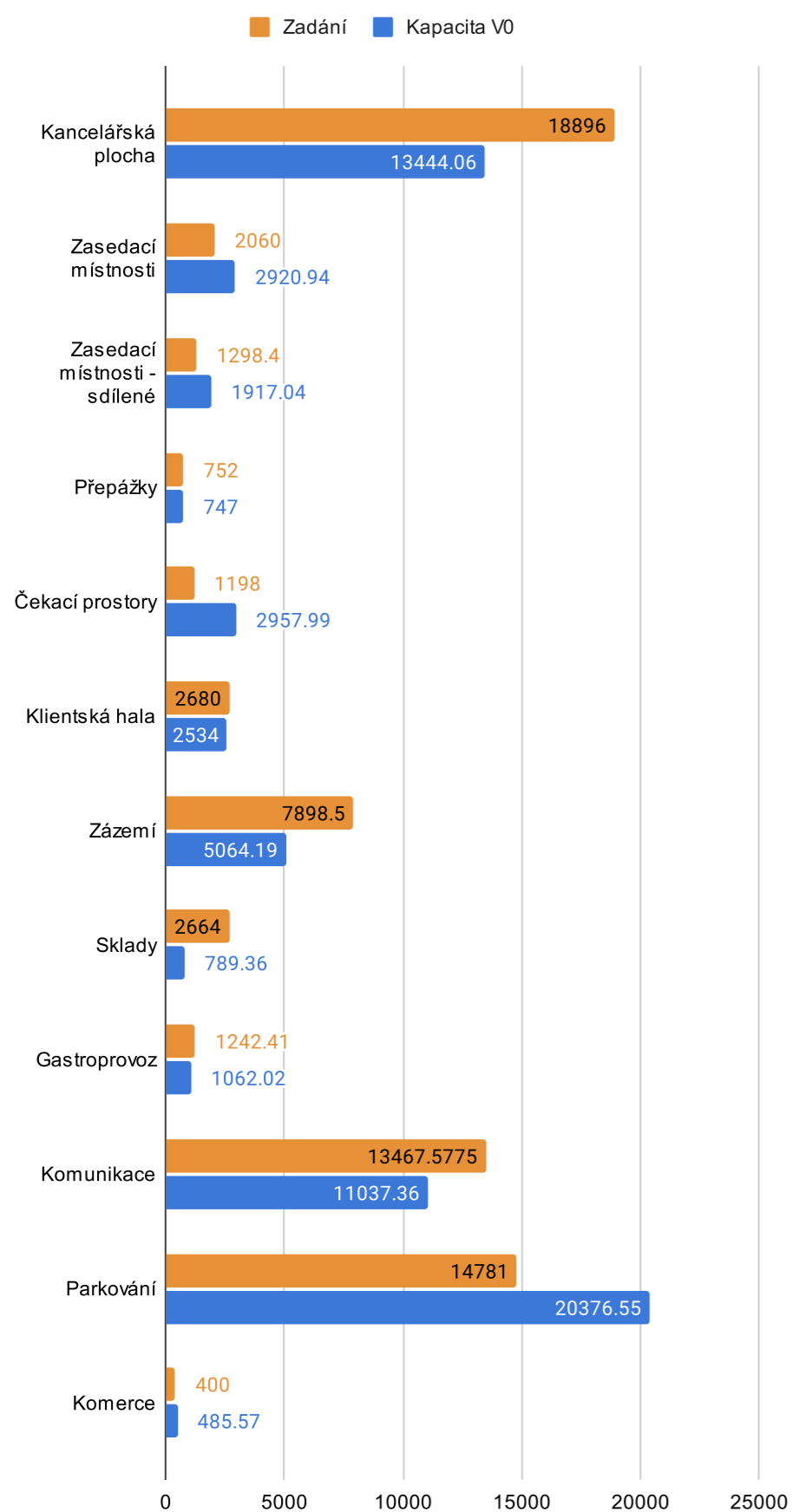
V0 - Srovnání zadání s kapacitou objektu

Nulová varianta zkoumá rozdíly mezi zadáním a kapacitou objektu, kdy je ze srovnávací tabulky patrné, že kapacita objektu COMS se schváleným územním řízením je nedostatečná pro 7 typů provozu z celkových 12. Z tabulky je zřejmé, že nachystaný objekt má přebytek parkovacích stání vůči 100% kapacitě objektu navýšené o požadované kapacity pro služební vozy.

Ze srovnání jasně vyplývá, že pouhý přesun provozů do objektu není možný a je nutné upravit zadání nebo upravit kapacitu objektu nebo upravit zadání i kapacitu. Tyto varianty řešení prozkoumávají varianty V1, V2, V3 a V4.

Grafická část dále obsahuje tabulku “Výpočet redukce počtu zaměstnanců”, která naznačuje variantu úpravy zadání, která není rozvedena do detailu = Úprava zadání redukcí počtu zaměstnanců.

V0 - Srovnání zadání s kapacitou objektu



Typ plochy	Zadání	Kapacita	Naplnění objektu	Rozdíl ploch V0 - zadání
Měrná jednotka	[m2]	[m2]	[%]	[m2]
Kancelářská plocha	18896	13444.06	140.55%	-5451.94
Zasedací místnosti	2060	2920.94	70.53%	860.94
Zasedací místnosti - sdílené	1298.4	1917.04	67.73%	618.64
Přepážky	752	747	100.67%	-5
Čekací prostory	1198	2957.99	40.50%	1759.99
Klientská hala	2680	2534	105.76%	-146
Zázemí	7898.5	5064.19	155.97%	-2834.31
Sklady	2664	789.36	337.49%	-1874.64
Gastroprovoz	1242.41	1062.02	116.99%	-180.39
Komunikace	13467.58	11037.36	122.02%	-2430.22
Parkování	14781	20376.55	72.54%	5595.55
Komerce	400	485.57	82.38%	85.57

Celkem	67337.89	63336.08		
---------------	-----------------	-----------------	--	--

Výpočet parkovacích stání			
Kancelářská plocha	13444.06	25	537.76
Součinitel vlivu automobilizace	415	1.04	559.27
Součinitel redukce počtu stání	B	0.6	335.56
Celkový požadovaný počet stání			336
Celkový požadovaný počet stání uživatelé		43	379
Navrhovaný počet stání		491	112

Výpočet redukce počtu zaměstnanců	
Kancelářská plocha - zadání	13444.06
Kancelářská plocha - kapacita	18896.00
Rozdíl kapacity a zadání	-5451.94
Průměrná kancelářská plocha na osobu	10.5
Potřebná redukce počtu zaměstnanců	-519

Náklady			
Položka	Jednotková cena	Měrná jednotka	Náklad
Investiční	[Kč]	[m3]	[mil. Kč]
COMS	9500	203005	1928.55
Provozní	[Kč]	[m2]	[mil. Kč/rok]
COMS	1000	26068.62	26.07
	[mil. Kč/rok]	[rok]	[mil. Kč]
20 let provozu	26.07	20	521.3724
INV + Provoz 20 let			2449.92

V1 - Nastavba objektu COMS

Varianta V1 Nastavba objektu COMS zkoumá naplnění potřeb zadání v objektu COMS jeho navýšením o nadzemní a podzemní podlaží, tak aby bylo dosaženo potřebné kapacity. Tabulka určuje počty potřebných podzemních a nadzemních podlaží pro splnění požadavků zadání. Jako hlavní provoz určující potřebu podzemních podlaží byl zvolen provoz skladu, kde je deficit 1874 m². Jako hlavní provoz určující potřebu nadzemních podlaží byl zvolen provoz kanceláří, který je hlavním provozem objektu a měl deficit 5451.94 m². Z porovnání naplnění deficitu zvolených provozů vyplývá, že je nutné objekt zvětšit o jedno typické podzemní podlaží a tři typické nadzemní podlaží. Tímto rozšířením není dosaženo naplnění kapacity pro všechny provozy, ale je dosaženo redukce na pouhé 4 nevyhovující z 12.

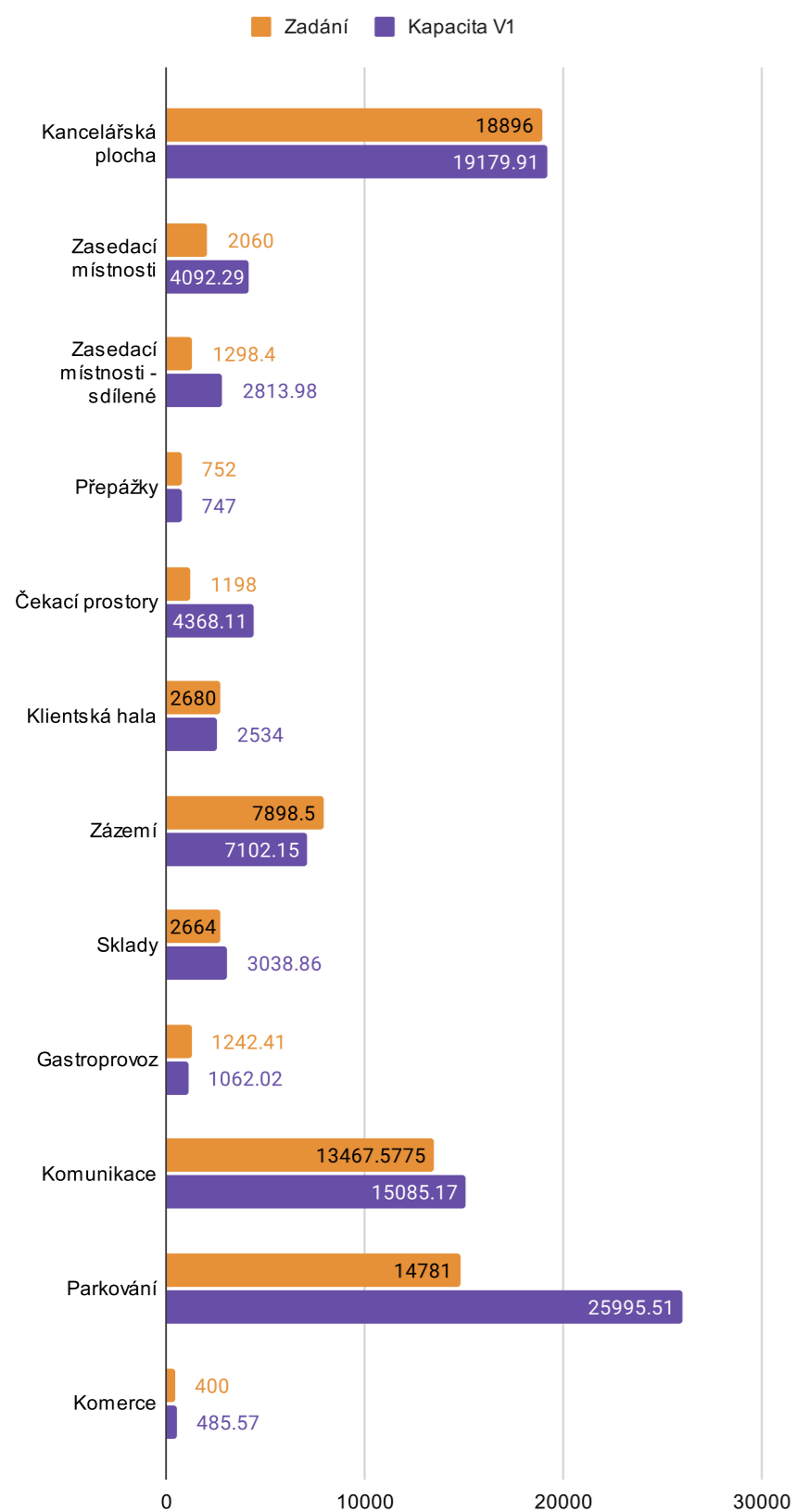
Výhody varianty:

- Jednodušší úprava projektu
- Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby
- V objektu vzniknou kapacitní rezervy

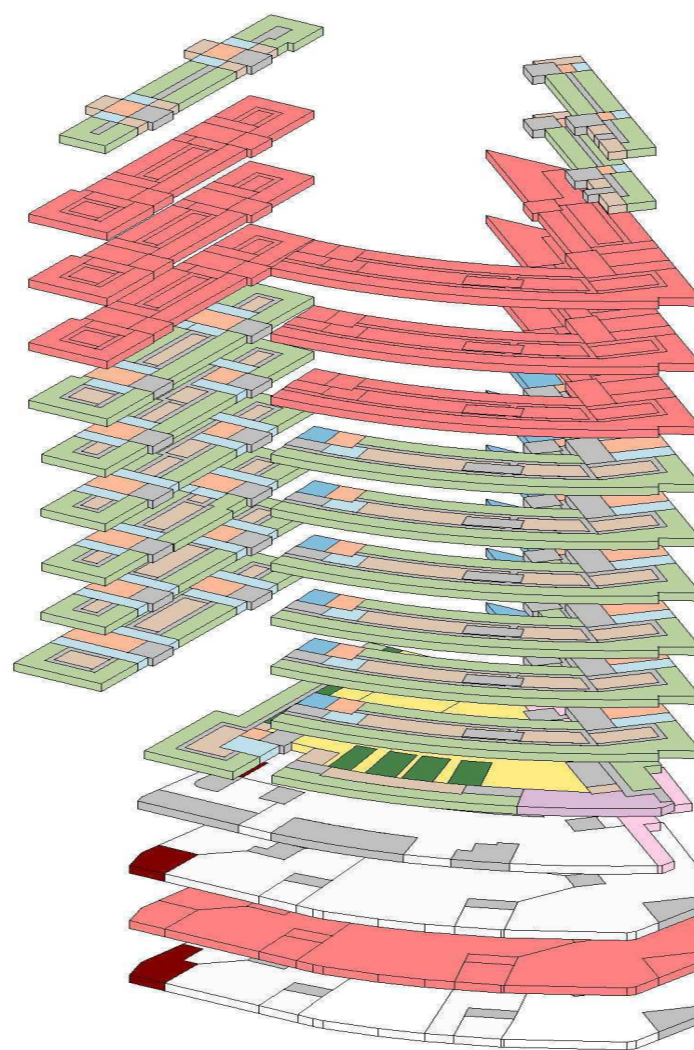
Nevýhody varianty:

- Neoptimalizované rozložení ploch mezi provozy, kdy některé provozy jsou výrazně v zelených číslech a tím dělají objekt neefektivním
- Největší udržovaná plocha
- Největší objem objektu, generuje největší investiční náklady
- Vyžaduje změnu ÚR, kdy navýšení o tři podlaží je z regulace připravovaného ÚP možné pouze jako lokální dominantu

V1 - Nástavba objektu COMS



Typ plochy	Kapacita V0 [m2]	Rozdíl ploch V0 - Zadání [m2]	+PP [m2]	Počet PP [ks]	+NP [m2]	Počet NP [ks]	Kapacita V1 [m2]	Zadání	Rozdíl K V1 - Zadání
Měrná jednotka	[m2]	[m2]	[m2]	[ks]	[m2]	[ks]	[m2]		
Kancelářská plocha	13444.06	-5451.94	0	0	1911.95	2.85	19179.91	18896	283.91
Zasedací místnosti	2920.94	860.94	0	0	390.45	0	4092.29	2060	2032.29
Zasedací místnosti - sdílené	1917.04	618.64	0	0	298.98	0	2813.98	1298.4	1515.58
Přepážky	747	-5	0	0	0	0	747	752	-5
Čekací prostory	2957.99	1759.99	0	0	470.04	0	4368.11	1198	3170.11
Klientská hala	2534	-146	0	0	0	0	2534	2680	-146
Zázemí	5064.19	-2834.31	0	0	679.32	4.17	7102.15	7898.5	-796.35
Sklady	789.36	-1874.64	2249.5	0.83	0	0	3038.86	2664	374.86
Gastroprovoz	1062.02	-180.39	0	0	0	0	1062.02	1242.41	-180.39
Komunikace	11037.36	-2430.22	1198.86	2.03	949.65	1.30	15085.17	13467.58	1617.59
Parkování	20376.55	5595.55	5618.96	0	0	0	25995.51	14781	11214.51
Komerce	485.57	85.57	0	0	0	0	485.57	400	85.57
Celkem	63336.08			1		3	86,504.57	67,337.89	



Výpočet parkovacích stání				+PP
Kancelářská plocha	19179.91	25	767.20	
Součinitel vlivu automobilizace	415	1.04	797.88	
Součinitel redukce počtu stání	B	0.6	478.73	
Celkový požadovaný počet stání			479	
Celkový požadovaný počet stání uživatelé		43	522	145
Navrhovaný počet stání		491	-31	114

Náklady			
Položka	Jednotková cena	Měrná jednotka	Náklad
Investiční	[Kč]	[m3]	[mil. Kč]
COMS	9500	274925.76	2611.79
Provozní	[Kč]	[m2]	[mil. Kč/rok]
COMS	1000	35282.88	35.28288
	[mil. Kč/rok]	[rok]	[mil. Kč]
20 let provozu	35.28288	20	705.6576
INV + Provoz 20 let			3317.45

V2 - Objekt COMS a objekt Malinovského nám.

Varianta V2 kombinuje kapacitu objektu COMS s kapacitou stávajícího objektu na Malinovského náměstí, kdy u tohoto objektu je uvažováno ponechání stávajících odborů. Kapacita těchto odborů dle dotazníku je odečtena od zadání z dotazníku a výsledné zadání je porovnáno s kapacitou objektu COMS. Tato varianta vychází kapacitně výhodně, kdy nedostatečná kapacita je pouze u 3 provozů z 12. Z finančního hlediska je ale nutné uvažovat investici do nového objektu, investici do stávajícího objektu, tak aby byl přiblížen standard původního objektu k novému, kdy i přes tuto rekonstrukci bude stávající objekt stále vykazovat vyšší provozní náklady než nově navrhovaný, což se zejména v dlouhodobém horizontu projeví negativně.

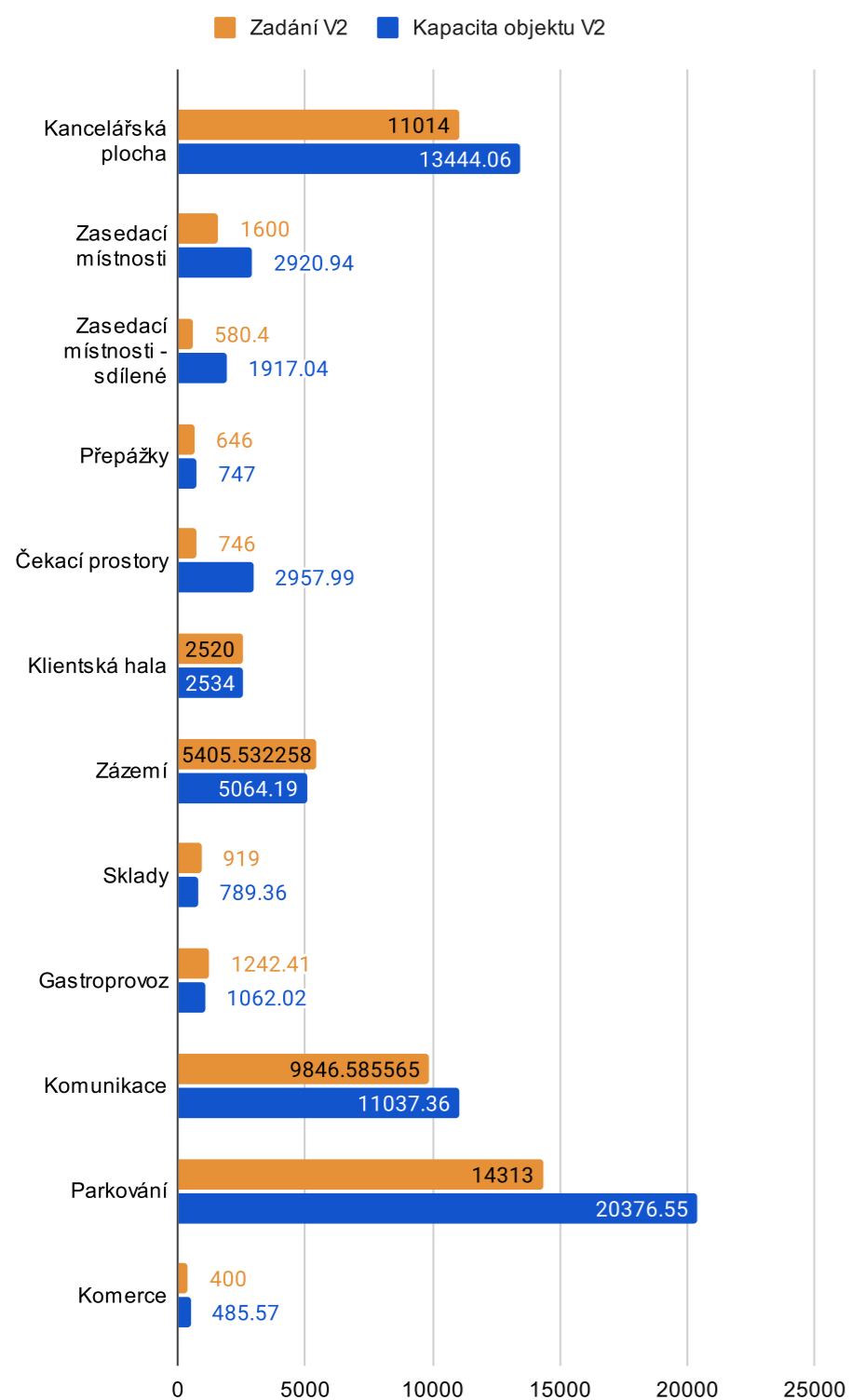
Výhody varianty:

- COMS s minimálními zásahy do projektu, bez změny ÚR
- Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby

Nevýhody varianty:

- Horší orientace pro klienty
- Velká udržovaná plocha
- Dva objekty ke správě, údržbě
- I přes rekonstrukci objektu Malinovského nám., odlišný standard prostor

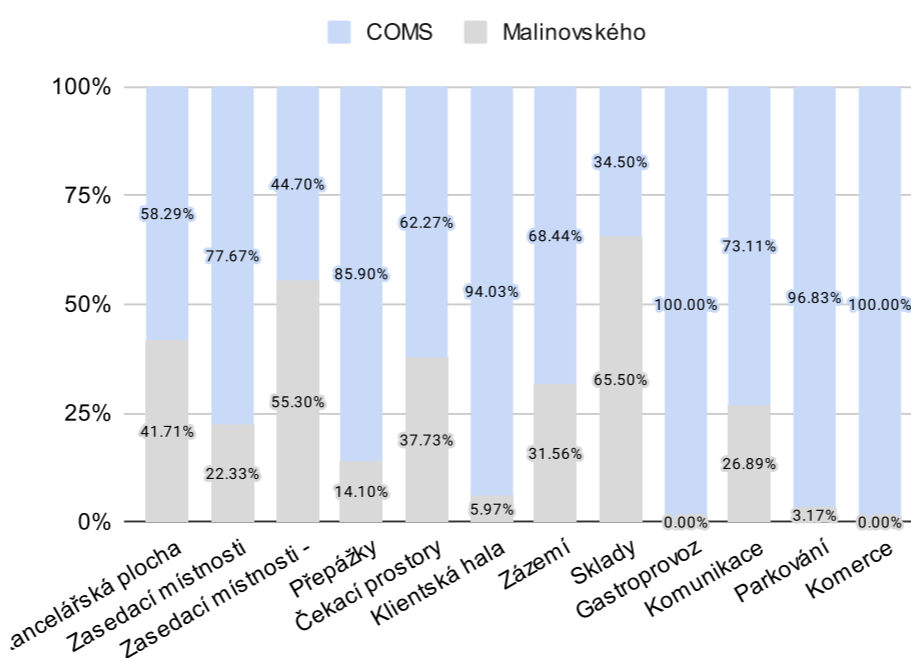
V2 - Objekt COMS a Objekt Malinovského



Typ plochy	Kapacita V0 = K V2 [m2]	Zadání [m2]	Zadání - Malinovského [m2]	Zadání V2 [m2]	Rozdíl ploch K V2 - Z V2 [m2]	Malinovského [%]	COMS [%]
Měrná jednotka	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[%]	[%]
Kancelářská plocha	13444.06	18896	7882	11014	2430.06	41.71%	58.29%
Zasedací místnosti	2920.94	2060	460	1600	1320.94	22.33%	77.67%
Zasedací místnosti - sdílené	1917.04	1298.4	718	580.4	1336.64	55.30%	44.70%
Přepážky	747	752	106	646	101	14.10%	85.90%
Čekací prostory	2957.99	1198	452	746	2211.99	37.73%	62.27%
Klientská hala	2534	2680	160	2520	14	5.97%	94.03%
Zázemí	5064.19	7898.5	2492.97	5405.53	-341.34	31.56%	68.44%
Sklady	789.36	2664	1745	919	-129.64	65.50%	34.50%
Gastroprovoz	1062.02	1242.41	0	1242.41	-180.39	0.00%	100.00%
Komunikace	11037.36	13467.58	3620.99	9846.59	1190.77	26.89%	73.11%
Parkování	20376.55	14781	468	14313	6063.55	3.17%	96.83%
Komerce	485.57	400	0	400	85.57	0.00%	100.00%

Celkem	63336.08	67337.89	18104.96	49232.93		26.89%	73.11%
---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	--	---------------	---------------

Rozložení v objektech [%]



Výpočet parkovacích stání			
Kancelářská plocha	13444.06	25	537.76
Součinitel vlivu automobilizace	415	1.04	559.27
Součinitel redukce počtu stání	B	0.6	335.56
Celkový požadovaný počet stání			336
Celkový požadovaný počet stání uživatelé			43
Navrhovaný počet stání		491	112

Náklady			
Položka	Jednotková cena	Měrná jednotka	Náklad
Investiční	[Kč]	[m3]	[mil. Kč]
COMS	9500	203005	1928.55
Malinovského	3150	41067	129.36
Provozní	[Kč]	[m2]	[mil. Kč/rok]
COMS	1000	26068.62	26.07
Malinovského	1450	9778.00	14.18
	[mil. Kč/rok]	[rok]	[mil. Kč]
20 let provozu	40.25	20	804.9344
INV + Provoz 20 let			2862.84

V3 - Sdružené kanceláře

Varianta V3 kombinuje úpravu zadání a úpravu kapacit objektu. Úprava zadání spočívá v přeskupení počtů jednotlivých typů kanceláří, kdy jsou ponechány kanceláře po 1 osobě pro vedoucí odborů, referátů, ale veškerá ostatní pracovní místa jsou umístěna ve sdružených kancelářích v clustrech po 8 osobách. Tato úprava je znázorněna v horní části tabulky na grafickém listu varianty. Touto úpravou zadání je dosaženo rovnováhy mezi zadáním HPP kanceláří a kapacitou kanceláří objektu COMS. Finální rozložení znázorňuje graf zastoupení typu kanceláře, který je možno porovnat s původním grafem uvedeným na listu Zadání. Tímto zmenšením kancelářských ploch došlo k redukci potřebného počtu parkovacích stání a je možné část rezervních stání přetvořit na provoz skladů, kterých byl nedostatek. Z pohledu financí je varianta shodná s variantou V0, kdy je investován objekt COMS a ten je poté udržován a spravován.

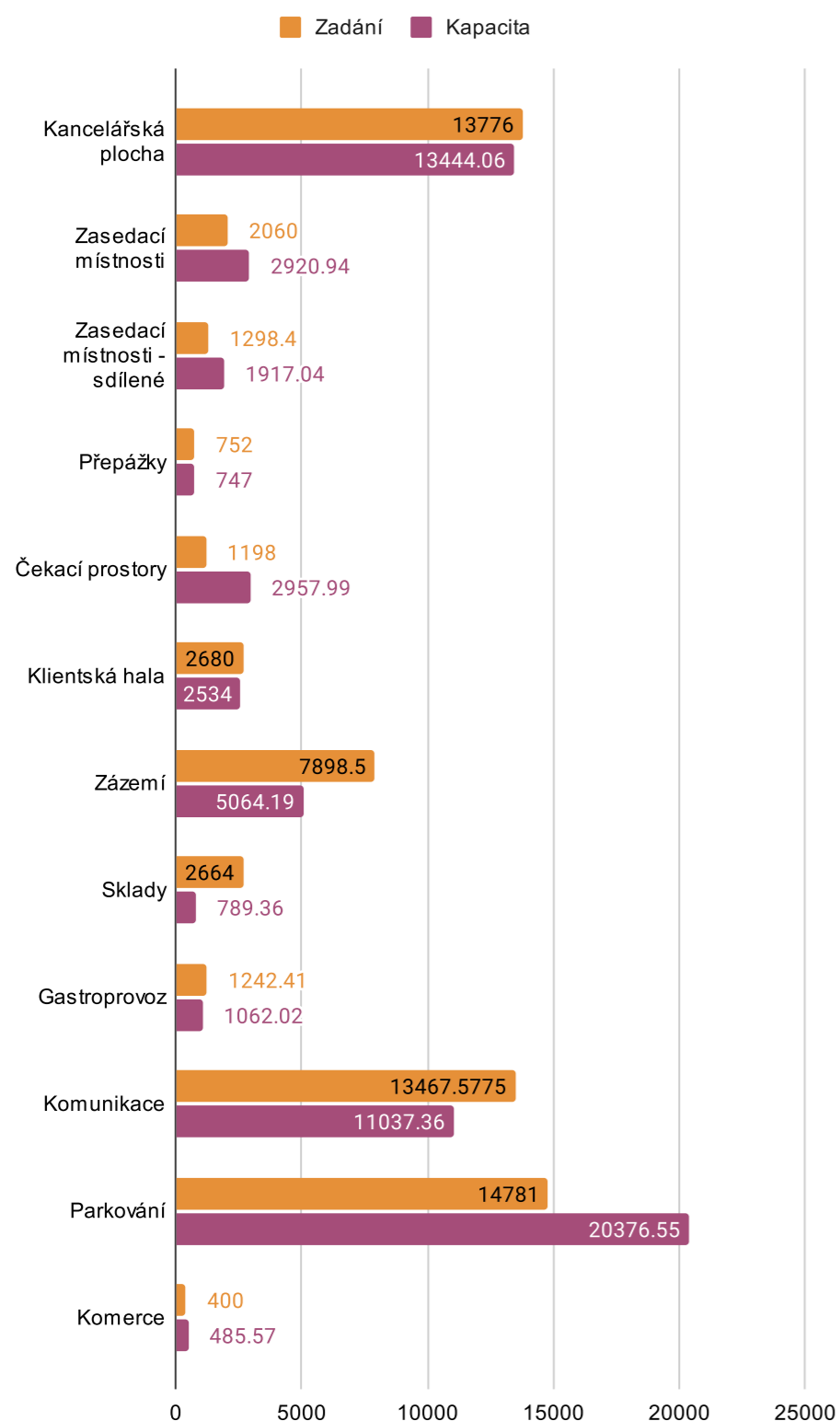
Výhody varianty:

- COMS s minimálními zásahy do projektu, bez změny ÚR
- Malá udržovaná plocha
- Jeden objekt ke správě, údržbě

Nevýhody varianty:

- Odmítavý postoj ke sdruženým kancelářím od uživatelů
- Objekt kapacitně na limitu, nemá plošné rezervy
- Nelze využít standardu některých odborů, kdy jednacím místem je kancelářské místo úředníka

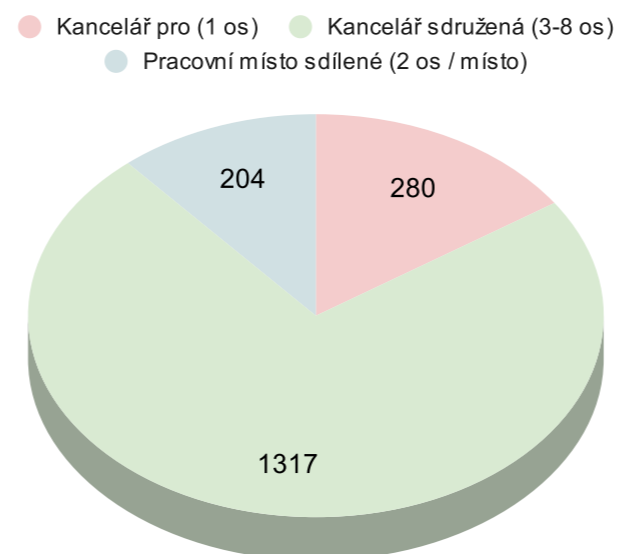
V3 - Sdružené kanceláře



Typ plochy	Zadání	Zadání úprava	Zadání V3	Kapacita	Kapacita úprava	Kapacita V3	Rozdíl ploch K V3 - Z V3
Kancelářská plocha	[os]	[os]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	587	280	4200				
Kancelář pro (2 os)	769	0	0				
Kancelář sdružená (3-8 os)	241	1317	9219				
Pracovní místo sdílené (2 os / místo)	204	204	357				
Kancelářská plocha	1801	1801	13776	13444.06	600	14044.06	268.06
Zasedací místnosti			2060	2920.94	0	2920.94	860.94
Zasedací místnosti - sdílené			1298.4	1917.04	-600	1317.04	18.64
Přepážky			752	747	0	747	-5
Čekací prostory			1198	2957.99	0	2957.99	1759.99
Klientská hala			2680	2534	0	2534	-146
Zázemí			7898.5	5064.19	0	5064.19	-2834.31
Sklady			2664	789.36	2500	3289.36	625.36
Gastroprovoz			1242.41	1062.02	0	1062.02	-180.39
Komunikace			13467.58	11037.36	0	11037.36	-2430.22
Parkování			14781	20376.55	-2500	17876.55	3095.55
Komerce			400	485.57	0	485.57	85.57

Celkem			62217.8875	63336.08		63336.08	
---------------	--	--	-------------------	-----------------	--	-----------------	--

Zastoupení typu kanceláře



Výpočet parkovacích stání			
Kancelářská plocha	14044.06	25	561.76
Součinitel vlivu automobilizace	415	1.04	584.23
Součinitel redukce počtu stání	B	0.6	350.54
Celkový požadovaný počet stání			351
Celkový požadovaný počet stání uživatelé		43	394
Navržený počet stání		458	64

Náklady			
Položka	Jednotková cena	Měrná jednotka	Náklad
Investiční	[Kč]	[m3]	[mil. Kč]
COMS	9500	203005	1928.55
Provozní	[Kč]	[m2]	[mil. Kč/rok]
COMS	1000	26068.62	26.07
	[mil. Kč/rok]	[rok]	[mil. Kč]
20 let provozu	26.07	20	521.3724
INV + Provoz 20 let			2449.92

V4 - Nový objekt COMS

Varianta V4 zkoumá možnost nového návrhu objektu COMS, kdy bude objekt navržen přesně dle požadavků odborů MMB z dotazníku. Nový návrh může být optimalizován, tak aby vyhovoval provozu administrativy s velkou návštěvností a splňoval tak požadavky na komfort klientů i zaměstnanců MMB. Objekt může být navržen s optimálními poměry jednotlivých provozů a tím se zvýší jeho efektivita, současně může být u servisních provozů (parkování, komunikace) dosaženo statistických plošných ukazatelů, čímž bude dále zvýšena efektivita objektu. Hodnoty Kapacity V4 u provozů Komunikace, Parkování v grafu na grafickém listu zohledňují zefektivnění provozů na statistické hodnoty, kdy toto zefektivnění tvoří rozdíl mezi Zadáním a Kapacitou V4.

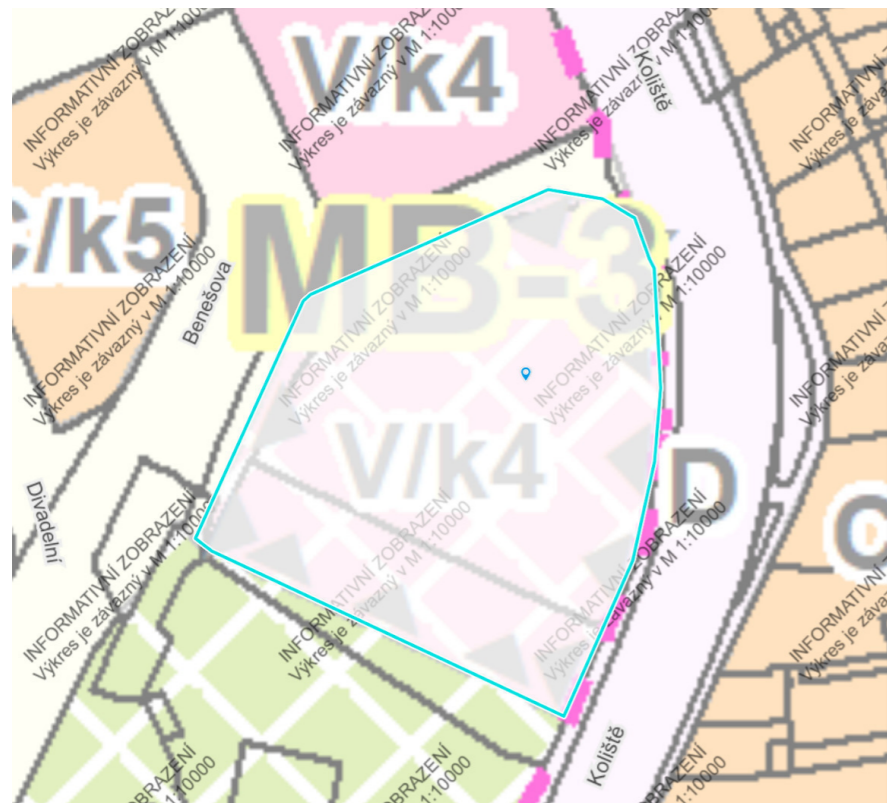
Plošně a objemově tak může nový objekt vycházet obdobně jako stávající návrh, ale současně dokáže naplnit veškeré požadavky uživatelů objektu. Návrh objektu musí počítat s odlišným hmotovým rozložením, kdy musí respektovat *navrhovaný územní plán*, kde je stanovena výšková regulace 22 m, ale je povolena lokální dominantanta až do výšky 40 m.

Výhody varianty:

- Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby
- Malá udržovaná plocha
- Jeden objekt ke správě, údržbě
- Optimalizované poměry ploch mezi provozy

Nevýhody varianty:

- Kompletně nový projekt
- Časová náročnost
- Varianta je závislá na schválení Navrhovaného ÚP



Výřez z navrhovaného územního

Identifikace

Informace k vybranému bodu v mapě - II.NÁVRH (2021)

Stabilita: plocha přestavby

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): V

Název RZV: plocha veřejné vybavenosti

Struktura zástavby: kompaktní

Výšková úroveň zástavby: 9-22 m s lokální dominantou do 40 m

Specifikace způsobu využití:

II.NÁVRH (2021) - Rozvojová lokalita

Rozvojová lokalita: MB-3 Koliště-Benešova

ÚPLNÁ DOKUMENTACE

Plán pro zvládání povodňových rizik / ÚAP 2020

Souřadnice

S-JTSK: 1160837.6, 597598.3

WGS 84: 49.1948977N, 16.615811E

Platný územní plán města Brna:

Dle platného územního plánu města Brna, nelze nový objekt navrhnout, kdy řešená parcela je začleněna do dvou návrhových ploch (stavební, cca 3/4 pozemku a plocha parků cca 1/4 pozemku). Část, kterou je dle platného ÚP možné zastavět má přísnou výškovou regulaci, kdy index podlažních ploch (počet m2 hrubé podlažní plochy na m2 základní plochy) je roven 1,5 až 2,2 což při výměře pozemku 4399 m2 znamená maximální HPP navrhovaného objektu 9677,8 m2, což je méně než požadavek na hlavní funkci ze zadání.

Identifikace

Územní plán Statutárního města Brna

Vyhledání ÚPmB

Informace k funkční ploše ÚPmB

Plocha: stavební

Stabilita: návrhová

Funkce: smíšená plocha

Funkce kód: S

Funkční typ: jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru

Funkční typ kód: SJ

Index podl. plochy: 1.5 - 2.2

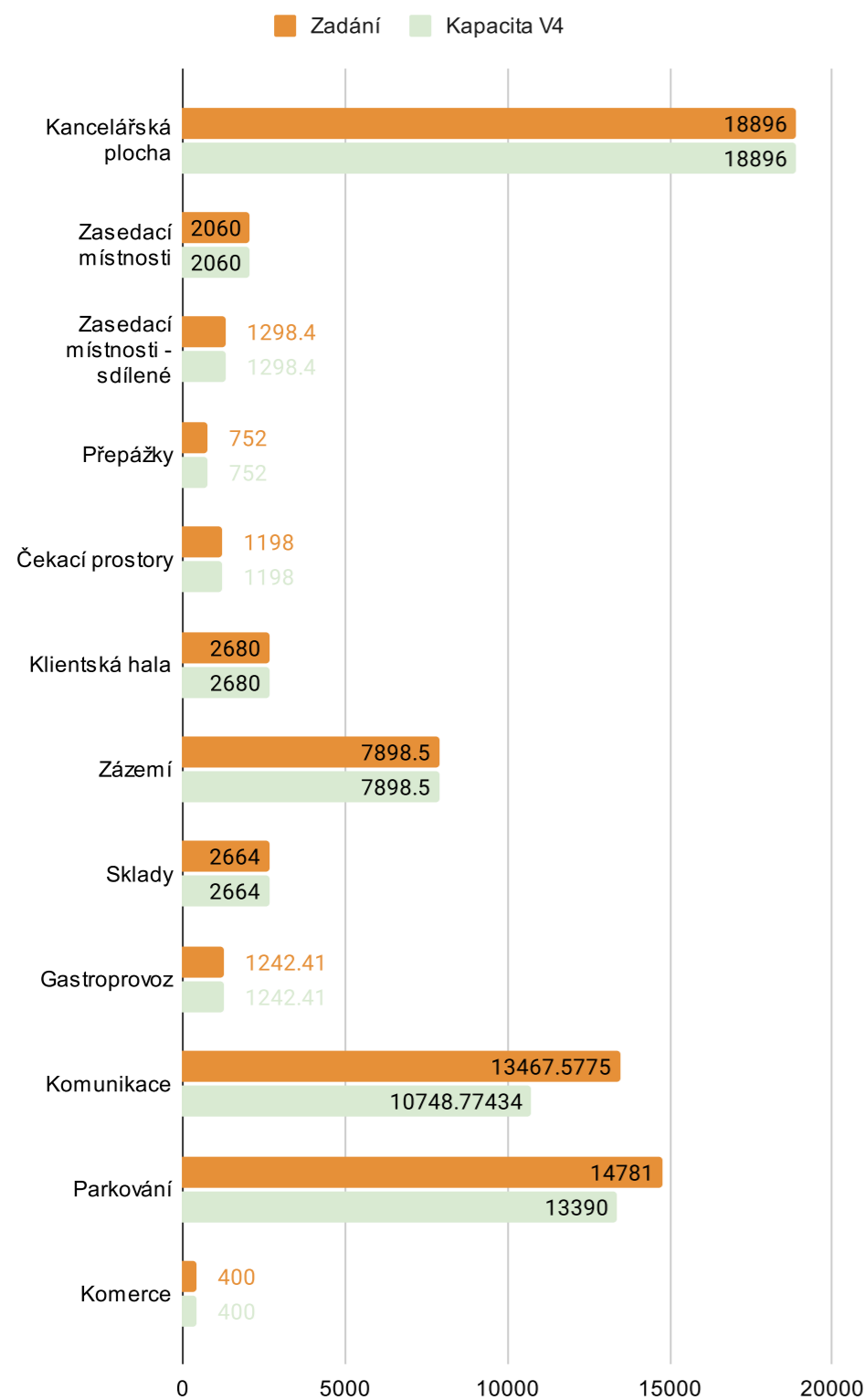
Výměra: 4399 m²

Souřadnice

S-JTSK: 1160835.5, 597610.4

WGS 84: 49.1949053N, 16.6156426E

V4 - Nový objekt na pozemku COMS



Typ plochy	Zadání	Kapacita V4	Kapacita V4
Měrná jednotka	[m2]	[m2]	[m3]
Kancelářská plocha	18896	18896	56688
Zasedací místnosti	2060	2060	6180
Zasedací místnosti - sdílené	1298.4	1298.4	3895.2
Přepážky	752	752	2632
Čekací prostory	1198	1198	3594
Klientská hala	2680	2680	17420
Zázemí	7898.5	7898.5	23695.5
Sklady	2664	2664	9324
Gastroprovoz	1242.41	1242.41	4348.435
Komunikace	13467.58	10748.77	32246.32
Parkování	14781	13390	40170
Komerce	400	400	1400

Celkem	67337.89	63228.08	201593.46
---------------	-----------------	-----------------	------------------

Výpočet parkovacích stání			
Kancelářská plocha	18896	25	755.84
Součinitel vlivu automobilizace	415	1.04	786.07
Součinitel redukce počtu stání	B	0.6	471.64
Celkový požadovaný počet stání			472
Celkový požadovaný počet stání uživatelé		43	515
Navrhovaný počet stání			515

Náklady			
Položka	Jednotková cena	Měrná jednotka	Náklad
Investiční	[Kč]	[m3]	[Kč]
Nový COMS	9500	201593.46	1915.14
Provozní	[Kč]	[m2]	[Kč/rok]
Nový COMS	1000	28526.81	28.53
	[mil. Kč/rok]	[rok]	[mil. Kč]
20 let provozu	28.53	20	570.5362
INV + Provoz 20 let			2485.67

%		
Příprava projektu	5	95.76
Celkem		2581.43

Srovnání variant

Srovnání variant V1- Nastavba objektu COMS, V2 - Objekt COMS a objekt Malinovského náměstí, V3 - Sdružené kanceláře a V4 - Nový objekt COMS, bylo provedeno na základě dvou hlavních parametrů - naplnění zadání a náklady po 20 letech provozu.

V1 - Nastavba objektu COMS	V2 - COMS + Malinovského nám.	V3 - Sdružené kanceláře	V4 - Nový objekt COMS
Výhody			
Jednodušší úprava projektu	COMS s minimálními zásahy do projektu, bez změny ÚR	COMS s minimálními zásahy do projektu, bez změny ÚR	Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby
Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby	Zachování požadavků na počty samostatných kanceláří a kanceláří pro 2 osoby	Malá udržovaná plocha	Malá udržovaná plocha
V objektu vzniknou kapacitní rezervy		Jeden objekt ke správě, údržbě	Jeden objekt ke správě, údržbě
			Optimalizované poměry ploch mezi provozy
Nevýhody			
Neoptimalizované rozložení ploch mezi provozy, kdy některé provozy jsou výrazně v zelených číslech a tím dělají objekt neefektivním	Horší orientace pro klienty	Odmítavý postoj ke sdruženým kancelářím od uživatelů	Kompletně nový projekt
Největší udržovaná plocha	Velká udržovaná plocha	Objekt kapacitně na limitu, nemá plošné rezervy	Časová náročnost
Největší objem objektu, generuje největší investiční náklady	Dva objekty ke správě, údržbě	Nelze využít standardu některých odborů, kdy jednacím místem je kancelářské místo úředníka	Varianta je závislá na schválení Navrhovaného ÚP
Vyžaduje změnu ÚR, kdy navýšení o tři podlaží je z regulace ÚP možné pouze jako lokální dominantu	I přes rekonstrukci objektu Malinovského nám., odlišný standard prostor		

Závěr

Fáze koncept byla po dohodě s přípravným výborem za účasti tajemníka MMB, vzhledem k připomínkám uživatelů zpracována variantně. Jednotlivé varianty prozkoumaly dislokování MMB do objektu COMS z různých úhlů pohledu. U variant bylo sledováno naplnění zadání z dotazníku, náklady po 20 letech a sekundárně potenciál pro naplnění vize magistrátu města Brna.

Z výsledků vyplývá, že nejvýhodnější variantou je varianta V4, která je sice až druhá nejlevnější, ale nejlépe naplňuje zadání a díky návrhu objektu na míru provozu dokáže tato varianta nejlépe naplnit vize magistrátu města Brna. Z pohledu projektanta doporučujeme k realizaci variantu V4.

Dokument slouží jako podklad pro rozhodnutí přípravného výboru v koordinaci s vedením města Brna o výběru varianty, která bude rozpracována do fáze Čistopis.

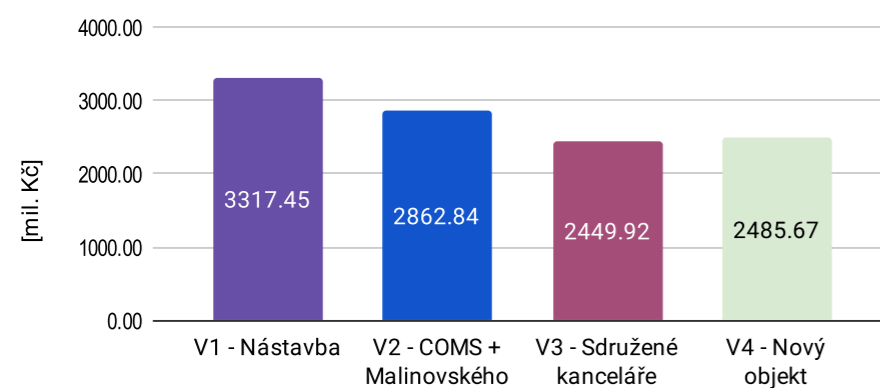
Srovnání variant

Typ plochy	Úprava kapacit objektu						Úprava zadání			Úprava kapacit a zadání			
	Zadání	Kapacita	V0	Kapacita V1	V1	Kapacita V4	V4	Zadání V2	Kapacita	V2	Zadání V3	Kapacita V3	V3
Měrná jednotka	[m2]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	[m2]		[m2]	[m2]	
Kancelářská plocha	18896	13444.06		19179.91		18896		11014	13444.06		13776	14044.06	
Zasedací místnosti	2060	2920.94		4092.29		2060		1600	2920.94		2060	2920.94	
Zasedací místnosti - sdílené	1298.4	1917.04		2813.98		1298.4		580.4	1917.04		1298.4	1317.04	
Přepážky	752	747		747		752		646	747		752	747	
Čekací prostory	1198	2957.99		4368.11		1198		746	2957.99		1198	2957.99	
Klientská hala	2680	2534		2534		2680		2520	2534		2680	2534	
Zázemí	7898.5	5064.19		7102.15		7898.5		5405.53	5064.19		7898.5	5064.19	
Sklady	2664	789.36		3038.86		2664		919	789.36		2664	3289.36	
Gastroprovoz	1242.41	1062.02		1062.02		1242.41		1242.41	1062.02		1242.41	1062.02	
Komunikace	13467.58	11037.36		15085.17		10748.77		9846.59	11037.36		13467.58	11037.36	
Parkování	14781	20376.55		25995.51		13390		14313	20376.55		14781	17876.55	
Komerce	400	485.57		485.57		400		400	485.57		400	485.57	
Celkem	67337.89	63336.08	7	86504.57	4	63228.08	2	49232.93	63336.08	3	62217.89	63336.08	5

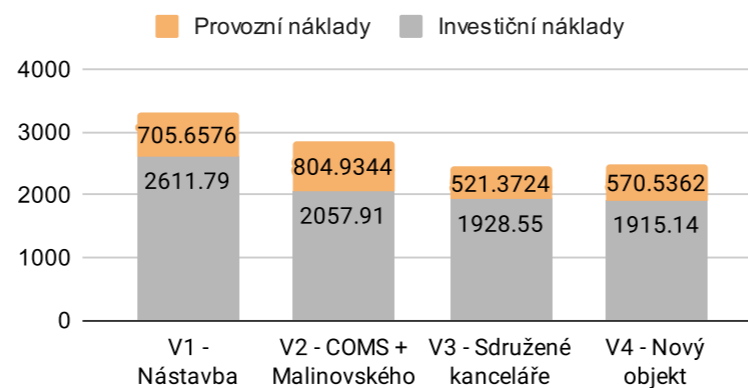
Varianta	Investiční náklad	Provozní náklad	Provozní náklad po 20 letech	Celkem
	[mil. Kč]	[mil. Kč / rok]	[mil. Kč / 20 let]	[mil. Kč]
V1 - Nástavba	2611.79	35.28288	705.6576	3317.45
V2 - COMS + Malinovského	2057.91	40.25	804.9344	2862.84
V3 - Sdružené kanceláře	1928.55	26.07	521.3724	2449.92
V4 - Nový objekt	1915.14	28.53	570.5362	2485.67

Legenda grafů	
Graf	Popis
	Kapacita objektu je pro daný typ provozu nedostatečná, požadavek ze zadání překračuje kapacitu objektu
	Kapacita objektu je dostatečná, bílá část grafu znázorňuje plošnou rezervu objektu pro daný typ provozu
	Kapacita objektu je menší než požadavek, kdy se počítá s zefektivněním daného provozu na základě referenčních objektů.

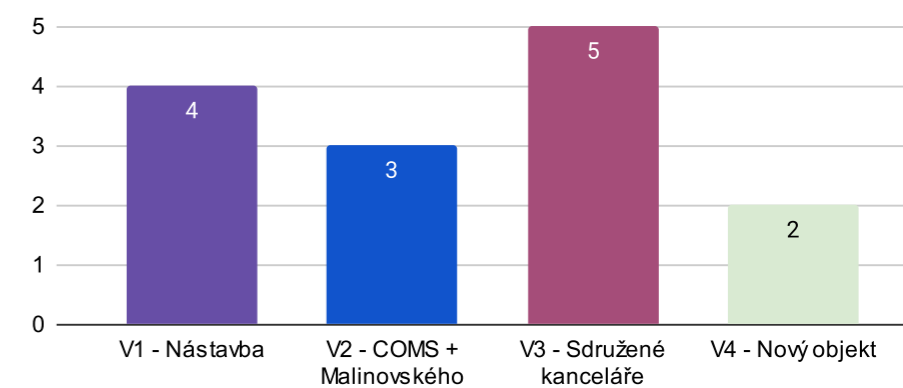
Náklady po 20 letech



Zastoupení složek nákladů



Počet provozů, ve kterých varianta nevyhovuje



ZADÁNÍ PO ODBORECH

	Kancelářská plocha [m2 HPP]	Zasedací místnosti [m2 HPP]	Zasedací místnosti - sdílené [m2 HPP]	Přepážky [m2 HPP]	Čekací prostory [m2 HPP]	Klientská hala [m2 HPP]	Zázemí [m2 HPP]	Sklady [m2 HPP]	Komunikace [m2 HPP]	Parkování [m2 HPP]	Komerce [m2 HPP]
- COMS - CD Centrum COMS, a.s. -	166	18	0	30	0	0	84.10	0	174.52	0	400
PŘ - KMCR - -	180.5	0	43.25	0	0	0	100.10	150	118.46	0	0
PŘ - KPMB - -	119.5	46	0	0	40	0	84.60	0	82.27	39	0
PŘ - OKO - -	195	76	0	0	4	0	100.10	0	93.77	0	0
PŘ - ORF - -	752	0	47.25	0	0	0	154.10	340	323.34	0	0
PŘ - OZV - -	45	24	11.25	0	0	0	100.10	20	50.09	0	0
UNP1 - OS - -	195	6	0	0	20	0	101.10	21	85.77	0	0
UNP1 - OŠML -	264.5	0	55.25	0	12	0	105.10	20	114.21	0	0
UNP1 - OÚPR -	886.5	36	267	0	36	0	315.10	150	442.15	78	0
UNP1 - OVLHZ - -	285	98	0	0	0	0	90.10	190	175.52	39	0
UNP1 - OZ - -	420.5	18	35.75	0	30	0	114.10	0	154.59	0	0
UNP1 - OŽP - -	1040.5	408	195.75	0	272	400	276.10	0	745.59	390	0
ÚNP2 - MO - -	1110	88	30	0	0	0	144.10	64	359.02	0	0
ÚNP2 - OK - -	253.5	24	30	0	30	0	135.10	16	122.15	0	0
ÚNP2 - OMI - -	903.5	98	55.25	0	0	0	270.10	156	390.21	78	0
ÚNP2 - OPP - -	195	12	11.25	0	14	0	140.10	100	118.09	0	0
ÚNP2 - OSRS - -	406	230	0	0	0	0	110.10	0	186.52	0	0
ÚNP2 - PARO - -	214.5	46	8	0	36	0	114.10	0	133.90	117	0
ÚNP2 - PŘVÚ2 - -	207.5	0	40	0	0	0	97.10	0	86.15	0	0
ÚNP3 - BO - -	683.5	72	102.5	14	60	0	116.10	0	262.02	0	0
ÚNP3 - OSM - -	380	0	19.25	12	40	0	80.10	100	157.84	0	0
ÚNP3 - OÚSŘ - -	240	12	30	0	8	0	88.10	0	94.52	0	0
ÚNP3 - PŘVÚ3 - -	87	0	11.25	0	10	0	88.10	0	58.84	39	0
ÚNP3 - ŽÚ - -	831	76	30	0	0	120	400.10	0	374.02	39	0
ÚNP4 - OD - -	1962.5	150	219.75	136	78	80	301.10	102	806.09	195	0
ÚNP4 - ODSČ - -	2132	236	71.75	260	170	240	2730.10	100	1543.46	234	0
ÚNP4 - OI - -	964	0	87.75	0	0	0	114.10	140	336.21	39	0
ÚNP4 - OIEF - -	100	0	19.25	0	0	0	116.10	0	58.84	0	0
ÚNP4 - OSP - -	1485	60	52.5	40	32	0	134.10	115	508.90	117	0
ÚTAJ - OOB - -	100	34	4	0	40	0	96.10	0	68.52	0	0
ÚTAJ - ORGO - -	228	6	4	0	0	0	110.10	60	102.02	0	0
ÚTAJ - OSČ -	878	74	33.75	208	32	1800	280.10	0	836.21	39	0
ÚTAJ - OV - -	615	0	86.5	52	280	40	705.10	820	688.65	156	0
ÚTAJ - PŘTAJ -	165	24	41.25	0	14	0	120.10	0	91.09	0	0
ÚTAJ - ÚTAJ -	80	6	11.25	0	40	0	100.10	0	69.09	39	0
Celkem	18771	1978	1654.75	752	1298	2680	8214.89	2664	10012.66	1638	400
Malinovského	7882	460	718	106	452	160	2492.97	1745	3620.99	468	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	CD Centrum Coms		PŘ - KMCR		PŘ - KPMB		PŘ - OKO		PŘ - ORF	
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	15	2	30	4	60	5	75	1	15	26	390
Kancelář pro (2 os)	10	8	80	4	40	2	20	18	180	32	320
Kancelář sdružená (3-8 os)	7	4	28	5	35	2	14	0	0	6	42
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5	8	28	13	45.5	3	10.5	0	0	0	0
		22	166	26	180.5	12	119.5	19	195	64	752
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	6	1	6	0	0	2	12	5	30	0	0
Malá zasedací místnost	12	1	12	0	0	0	0	1	12	0	0
Střední zasedací místnost	34	0	0	0	0	1	34	1	34	0	0
Velká zasedací místnost	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2	18	0	0	3	46	7	76	0	0
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	2	0	0	1	2	0	0	0	0	1	2
Malá zasedací místnost	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
Střední zasedací místnost	11.25	0	0	1	11.25	0	0	0	0	1	11.25
Velká zasedací místnost	30	0	0	1	30	0	0	0	0	1	30
		0	0	3	43.25	0	0	0	0	4	47.25
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Přepážka s sezení	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přepážka ke stání	6	5	30	0	0	0	0	0	0	0	0
		5	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Vymezený prostor	4	0	0	0	0	10	40	0	0	0	0
Vymezená část chodby	2	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0
		0	0	0	0	10	40	2	4	0	0
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Klientská hala	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Čajová kuchyňka	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1	4	4	20	20	4.5	4.5	20	20	74	74
		6	84.10	22	100.10	6.5	84.60	22	100.10	76	154.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1	0	0	150	150	0	0	0	0	340	340
		0	0	150	150	0	0	0	0	340	340
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komunikace	0.25	698.10	174.52	473.85	118.46	329.10	82.27	375.10	93.77	1293.35	323.34
		698.10	174.52	473.85	118.46	329.10	82.27	375.10	93.77	1293.35	323.34
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Parkování	39	0	0	0	0	1	39	0	0	0	0
		0	0	0	0	1	39	0	0	0	0
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komerce	1	400	400	0	0	0	0	0	0	0	0
		400	400	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	PŘ - OZV		UNP1 - OS		UNP1 - OŠML		UNP1 - OÚPR		UNP1 - OVLHZ		
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	
Kancelář pro (1 os)	15		3	45	5	75	5	75	22	330	7	105
Kancelář pro (2 os)	10		0	0	12	120	13	130	35	350	18	180
Kancelář sdružená (3-8 os)	7		0	0	0	0	6	42	8	56	0	0
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5		0	0	0	0	5	17.5	43	150.5	0	0
			3	45	17	195	29	264.5	108	886.5	25	285
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Jednací buňka	6		2	12	1	6	0	0	4	24	3	18
Malá zasedací místnost	12		1	12	0	0	0	0	1	12	0	0
Střední zasedací místnost	34		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Velká zasedací místnost	80		0	0	0	0	0	0	0	0	1	80
			3	24	1	6	0	0	5	36	4	98
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Jednací buňka	2		0	0	0	0	3	6	7	14	0	0
Malá zasedací místnost	4		0	0	0	0	2	8	7	28	0	0
Střední zasedací místnost	11.25		1	11.25	0	0	1	11.25	4	45	0	0
Velká zasedací místnost	30		0	0	0	0	1	30	6	180	0	0
			1	11.25	0	0	7	55.25	24	267	0	0
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Přepážka s sezení	8		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přepážka ke stání	6		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]			[os]			[os]			[os]	
Vymezený prostor	4		0	0	0	0	3	12	0	0	0	0
Vymezená část chodby	2		0	0	10	20	0	0	18	36	0	0
			0	0	10	20	3	12	18	36	0	0
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]			[os]			[os]			[os]	
Klientská hala	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]			[os/podlaží]			[os/podlaží]			[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10		1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	12	[ks]	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10		1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1		20	20	21	21	25	25	235	235	10	10
			22	100.10	23	101.10	27	105.10	237	315.10	12	90.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1		20	20	21	21	20	20	150	150	190	190
			20	20	21	21	20	20	150	150	190	190
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Komunikace	0.25		200.35	50.09	343.10	85.77	456.85	114.21	1768.60	442.15	702.10	175.52
			200.35	50.09	343.10	85.77	456.85	114.21	1768.60	442.15	702.10	175.52
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Parkování	39		0	0	0	0	0	0	2	78	1	39
			0	0	0	0	0	0	2	78	1	39
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Komerce	1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	UNP1 - OZ		UNP1 - OŽP		UNP2 - MO		UNP2 - OK		UNP2 - OMI	
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	15	10	150	28	420	60	900	6	90	37	555
Kancelář pro (2 os)	10	26	260	54	540	7	70	16	160	31	310
Kancelář sdružená (3-8 os)	7	0	0	8	56	0	0	0	0	0	0
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5	3	10.5	7	24.5	40	140	1	3.5	11	38.5
		39	420.5	97	1040.5	107	1110	23	253.5	79	903.5
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	6	3	18	14	84	5	30	2	12	1	6
Malá zasedací místnost	12	0	0	9	108	2	24	1	12	2	24
Střední zasedací místnost	34	0	0	4	136	1	34	0	0	2	68
Velká zasedací místnost	80	0	0	1	80	0	0	0	0	0	0
		3	18	28	408	8	88	3	24	5	98
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	2	1	2	2	4	0	0	0	0	3	6
Malá zasedací místnost	4	0	0	2	8	0	0	0	0	2	8
Střední zasedací místnost	11.25	3	33.75	3	33.75	0	0	0	0	1	11.25
Velká zasedací místnost	30	0	0	5	150	1	30	1	30	1	30
		4	35.75	12	195.75	1	30	1	30	7	55.25
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Přepážka s sezení	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přepážka ke stání	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Vymezený prostor	4	0	0	58	232	0	0	0	0	0	0
Vymezená část chodby	2	15	30	20	40	0	0	15	30	0	0
		15	30	78	272	0	0	15	30	0	0
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Klientská hala	4	0	0	100	400	0	0	0	0	0	0
		0	0	100	400	0	0	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Čajová kuchyňka	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1	34	34	196	196	64	64	55	55	190	190
		36	114.10	198	276.10	66	144.10	57	135.10	192	270.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1	0	0	0	0	64	64	16	16	156	156
		0	0	0	0	64	64	16	16	156	156
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komunikace	0.25	618.35	154.59	2982.35	745.59	1436.10	359.02	488.60	122.15	1560.85	390.21
		618.35	154.59	2982.35	745.59	1436.10	359.02	488.60	122.15	1560.85	390.21
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Parkování	39	0	0	10	390	0	0	0	0	2	78
		0	0	10	390	0	0	0	0	2	78
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komerce	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	UNP2 - OPP		UNP2 - OSRS		UNP2 - PARO		UNP2 - PRVU2		UNP3 - BO		
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	
Kancelář pro (1 os)	15		13	195	7	105	4	60	8	120	26	390
Kancelář pro (2 os)	10		0	0	28	280	6	60	7	70	22	220
Kancelář sdružená (3-8 os)	7		0	0	0	0	10	70	0	0	6	42
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5		0	0	6	21	7	24.5	5	17.5	9	31.5
			13	195	41	406	27	214.5	20	207.5	63	683.5
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Jednací buňka	6		0	0	4	24	0	0	0	0	6	36
Malá zasedací místnost	12		1	12	2	24	1	12	0	0	3	36
Střední zasedací místnost	34		0	0	3	102	1	34	0	0	0	0
Velká zasedací místnost	80		0	0	1	80	0	0	0	0	0	0
			1	12	10	230	2	46	0	0	9	72
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Jednací buňka	2		0	0	0	0	2	4	12	24	6	12
Malá zasedací místnost	4		0	0	0	0	1	4	4	16	2	8
Střední zasedací místnost	11.25		1	11.25	0	0	0	0	0	0	2	22.5
Velká zasedací místnost	30		0	0	0	0	0	0	0	0	2	60
			1	11.25	0	0	3	8	16	40	12	102.5
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Přepážka s sezení	8		0	0	0	0	0	0	0	0	1	8
Přepážka ke stání	6		0	0	0	0	0	0	0	0	1	6
			0	0	0	0	0	0	0	0	2	14
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]			[os]			[os]			[os]	
Vymezený prostor	4		0	0	0	0	7	28	0	0	10	40
Vymezená část chodby	2		7	14	0	0	4	8	0	0	10	20
			7	14	0	0	11	36	0	0	20	60
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]			[os]			[os]			[os]	
Klientská hala	4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]			[os/podlaží]			[os/podlaží]			[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10		1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	12	[ks]	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10		1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1		60	60	30	30	34	34	17	17	36	36
			62	140.10	32	110.10	36	114.10	19	97.10	38	116.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1		100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
			100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Komunikace	0.25		472.35	118.09	746.10	186.52	535.60	133.90	344.60	86.15	1048.10	262.02
			472.35	118.09	746.10	186.52	535.60	133.90	344.60	86.15	1048.10	262.02
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]			[ks]			[ks]			[ks]	
Parkování	39		0	0	0	0	3	117	0	0	0	0
			0	0	0	0	3	117	0	0	0	0
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]			[m2]			[m2]			[m2]	
Komerce	1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	UNP3 - OSM		UNP3 - OUSR		UNP3 - PRVU3		UNP3 - ŽÚ		UNP4 - OD	
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	15	12	180	16	240	4	60	19	285	45	675
Kancelář pro (2 os)	10	20	200	0	0	2	20	49	490	106	1060
Kancelář sdružená (3-8 os)	7	0	0	0	0	1	7	8	56	25	175
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5	0	0	0	0	0	0	0	0	15	52.5
		32	380	16	240	7	87	76	831	191	1962.5
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	6	0	0	0	0	0	0	3	18	4	24
Malá zasedací místnost	12	0	0	1	12	0	0	2	24	1	12
Střední zasedací místnost	34	0	0	0	0	0	0	1	34	1	34
Velká zasedací místnost	80	0	0	0	0	0	0	0	0	1	80
		0	0	1	12	0	0	6	76	7	150
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	2	2	4	0	0	0	0	0	0	4	8
Malá zasedací místnost	4	1	4	0	0	0	0	0	0	7	28
Střední zasedací místnost	11.25	1	11.25	0	0	1	11.25	0	0	3	33.75
Velká zasedací místnost	30	0	0	1	30	0	0	1	30	5	150
		4	19.25	1	30	1	11.25	1	30	19	219.75
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Přepážka s sezení	8	0	0	0	0	0	0	0	0	2	16
Přepážka ke stání	6	2	12	0	0	0	0	0	0	20	120
		2	12	0	0	0	0	0	0	22	136
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Vymezený prostor	4	10	40	0	0	0	0	0	0	11	44
Vymezená část chodby	2	0	0	4	8	5	10	0	0	17	34
		10	40	4	8	5	10	0	0	28	78
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Klientská hala	4	0	0	0	0	0	0	30	120	20	80
		0	0	0	0	0	0	30	120	20	80
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Čajová kuchyňka	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1	0	0	8	8	8	8	320	320	221	221
		2	80.10	10	88.10	10	88.10	322	400.10	223	301.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1	100	100	0	0	0	0	0	0	102	102
		100	100	0	0	0	0	0	0	102	102
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komunikace	0.25	631.35	157.84	378.10	94.52	235.35	58.84	1496.10	374.02	3224.35	806.09
		631.35	157.84	378.10	94.52	235.35	58.84	1496.10	374.02	3224.35	806.09
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Parkování	39	0	0	0	0	1	39	1	39	5	195
		0	0	0	0	1	39	1	39	5	195
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komerce	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	UNP4 - ODSČ		UNP4 - OI		UNP4 - OIEF		UNP4 - OSP		UTAJ - OOB	
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	15	84	1260	13	195	4	60	35	525	4	60
Kancelář pro (2 os)	10	34	340	65	650	4	40	75	750	4	40
Kancelář sdružená (3-8 os)	7	76	532	13	91	0	0	20	140	0	0
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5	0	0	8	28	0	0	20	70	0	0
		194	2132	99	964	8	100	150	1485	8	100
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	6	26	156	0	0	0	0	10	60	0	0
Malá zasedací místnost	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Střední zasedací místnost	34	0	0	0	0	0	0	0	0	1	34
Velká zasedací místnost	80	1	80	0	0	0	0	0	0	0	0
		27	236	0	0	0	0	10	60	1	34
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	2	0	0	6	12	2	4	0	0	0	0
Malá zasedací místnost	4	2	8	3	12	1	4	0	0	1	4
Střední zasedací místnost	11.25	3	33.75	3	33.75	1	11.25	2	22.5	0	0
Velká zasedací místnost	30	1	30	1	30	0	0	1	30	0	0
		6	71.75	13	87.75	4	19.25	3	52.5	1	4
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Přepážka s sezení	8	10	80	0	0	0	0	5	40	0	0
Přepážka ke stání	6	30	180	0	0	0	0	0	0	0	0
		40	260	0	0	0	0	5	40	0	0
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Vymezený prostor	4	0	0	0	0	0	0	8	32	10	40
Vymezená část chodby	2	85	170	0	0	0	0	0	0	0	0
		85	170	0	0	0	0	8	32	10	40
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Klientská hala	4	60	240	0	0	0	0	0	0	0	0
		60	240	0	0	0	0	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Čajová kuchyňka	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1	2650	2650	34	34	36	36	54	54	16	16
		2652	2730.10	36	114.10	38	116.10	56	134.10	18	96.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1	100	100	140	140	0	0	115	115	0	0
		100	100	140	140	0	0	115	115	0	0
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komunikace	0.25	6173.85	1543.46	1344.85	336.21	235.35	58.84	2035.60	508.90	274.10	68.52
		6173.85	1543.46	1344.85	336.21	235.35	58.84	2035.60	508.90	274.10	68.52
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Parkování	39	6	234	1	39	0	0	3	117	0	0
		6	234	1	39	0	0	3	117	0	0
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komerce	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PODROBNÉ ZADÁNÍ PO ODBORECH

Typ plochy	Plocha	UTAJ - ORGO		UTAJ - OSČ		UTAJ - OVV		UTAJ - PŘTAJ		UTAJ - UTAJ	
		Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha	Měrná jednotka	Plocha
Kancelářská plocha	[m2 HPP/MJ]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]	[os]	[m2]
Kancelář pro (1 os)	15	6	90	33	495	22	330	3	45	3	45
Kancelář pro (2 os)	10	4	40	32	320	18	180	12	120	0	0
Kancelář sdružená (3-8 os)	7	14	98	9	63	15	105	0	0	5	35
Pracovní místo sdílené (2 os / míst)	3.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		24	228	74	878	55	615	15	165	8	80
Zasedací místnosti	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	6	1	6	1	6	0	0	4	24	1	6
Malá zasedací místnost	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Střední zasedací místnost	34	0	0	2	68	0	0	0	0	0	0
Velká zasedací místnost	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1	6	3	74	0	0	4	24	1	6
Zasedací místnosti - sdílené	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Jednací buňka	2	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Malá zasedací místnost	4	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0
Střední zasedací místnost	11.25	0	0	3	33.75	2	22.5	1	11.25	1	11.25
Velká zasedací místnost	30	0	0	0	0	2	60	1	30	0	0
		2	4	3	33.75	5	86.5	2	41.25	1	11.25
Přepážky	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Přepážka s sezení	8	0	0	11	88	5	40	0	0	0	0
Přepážka ke stání	6	0	0	20	120	2	12	0	0	0	0
		0	0	31	208	7	52	0	0	0	0
Čekací prostory	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Vymezený prostor	4	0	0	8	32	70	280	0	0	10	40
Vymezená část chodby	2	0	0	0	0	0	0	7	14	0	0
		0	0	8	32	70	280	7	14	10	40
Klientská hala	[m2 HPP/MJ]	[os]		[os]		[os]		[os]		[os]	
Klientská hala	4	0	0	450	1800	10	40	0	0	0	0
		0	0	450	1800	10	40	0	0	0	0
Zázemí	[m2 HPP/MJ]	[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]		[os/podlaží]	
Hygienické zázemí	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10	1	58.10
Čajová kuchyňka	12	1	12	1	12	1	12	1	12	1	12
Tiskové místnosti	10	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10
Příruční sklady / spisovny	1	30	30	200	200	625	625	40	40	20	20
		32	110.10	202	280.10	627	705.10	42	120.10	22	100.10
Sklady (Podzemní podlaží)	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Sklady (Podzemní podlaží)	1	60	60	0	0	820	820	0	0	0	0
		60	60	0	0	820	820	0	0	0	0
Komunikace	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komunikace	0.25	408.10	102.02	3344.85	836.21	2754.60	688.65	364.35	91.09	276.35	69.09
		408.10	102.02	3344.85	836.21	2754.60	688.65	364.35	91.09	276.35	69.09
Parkování	[m2 HPP/MJ]	[ks]		[ks]		[ks]		[ks]		[ks]	
Parkování	39	0	0	1	39	4	156	0	0	1	39
		0	0	1	39	4	156	0	0	1	39
Komerce	[m2 HPP/MJ]	[m2]		[m2]		[m2]		[m2]		[m2]	
Komerce	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Brno

Kobližná 2 | 602 00
+ 420 545 252 081
info@ak-brno.cz

**Procházka
& Co.**

Zpracovatel: Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.
se sídlem v Brně, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30
DIČ: CZ09963430

tel: 545 242 081
www.ak-brno.cz

Klient: Statutární město Brno
IČO: 449 92 785
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

(dále též jen „klient“ či „SMB“)

Cíl právní analýzy:

Cílem této právní analýzy je provedení posouzení požadavku (nároku) Investmanagement s.r.o. na uzavření dodatku (změnu termínu doložení Rozhodnutí o změně stavby) Smlouvy o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2021, uzavřené mezi Statutárním městem Brno jako kupujícím (resp. jedním z kupujících) a Investmanagement s.r.o. jako prodávajícím.

V tomto ohledu klient požaduje posouzení otázky, zda je dán nárok Investmanagement s.r.o. na změnu termínu doložení Rozhodnutí o změně stavby dle smlouvy.

Podklady použité při zpracování analýzy:

- Smlouva o převodu akcií ze dne 26. 9. 2018 (dále též jen „**smlouva**“)
- Dodatek č. 1 smlouvy ze dne 24. 6. 2021 (dále též jen „**dodatek č. 1**“)
- Dopis Investmanagement s. r. o. adresovaný SMB ze dne 22. 11. 2021
- Dopis JUDr. Markéty Němcové, advokátky, adresovaný SMB ze dne 15. 12. 2021
- Dopis SMB ze dne 27. 12. 2021 adresovaný JUDr. Němcové
- Dopis JUDr. Markéty Němcové, advokátky, adresovaný SMB ze dne 10. 2. 2022
- návrh Dodatku č. 2 smlouvy
- e-mailová zpráva zasláná Mgr. Blažíkovi dne 30. 11. 2021
- e-mailová zpráva od Mgr. Blažíka ze dne 15. 2. 2022 a ze 14. 2. 2022

Dotčené platné a účinné předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**občanský zákoník**“)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**správní řád**“)
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**stavební zákon**“)

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:

Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

Obsah právní analýzy:

ZADÁNÍ PRÁVNÍ ANALÝZY	2
1 VÝCHODISKA PRÁVNÍ ANALÝZY.....	4
2 OBSAH SMLOUVY – výběr podstatných částí	4
3 PŘÍPISY INVESTMANAGEMENT s. r. o.....	5
3.1 DOPIS DATOVANÝ 22. 11. 2021	5
3.2 DOPIS DATOVANÝ 15. 12. 2021	6
3.3 DOPIS DATOVANÝ 10. 2. 2022	6
4 NÁMITKY VZNESENÉ INVESTMANAGEMENT s. r. o.....	8
4.1 OBECNÝ ÚVOD.....	8
4.2 SYSTÉMOVÁ PODJATOST A VYŠŠÍ MOC	8
4.3 PODSTATNÁ ZMĚNA OKOLNOSTÍ DLE § 1765 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	10
4.4 PRÁVO ODEPŘÍT PŘEDÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PŘEVOD AUTORSKÝCH PRÁV.....	11
4.5 NEJISTOTA ČI NEMOŽNOST PODMÍNKY	11
4.6 DALŠÍ UPLATNĚNÉ NÁMITKY ČI NÁROKY	12
5 ZÁVĚRY PRÁVNÍ ANALÝZY	14

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:

Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:

Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:

Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

1 VÝCHODISKA PRÁVNÍ ANALÝZY

Při zpracování této právní analýzy je vycházeno z výše uvedených dokumentů předložených zpracovateli této právní analýzy klientem.

2 OBSAH SMLOUVY – výběr podstatných částí

Klient společně se společností Brněnské komunikace, a.s. jako kupující uzavřeli smlouvu se společností Investmanagement s. r. o., se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 60699841, jako prodávajícím, (dále též jen „**prodávající**“), jejímž předmětem je převod všech akcií ve společnosti s obchodní firmou nyní CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem nyní Veselá 199/5, Brno-město, 602 00, IČO: 07379161 (dále též jen „**emitent**“).

Dle naší analýzy jsou pro věc podstatná tato ustanovení smlouvy (která jsou níže uváděna jen v podstatných částech):

Čl. II. – ÚČEL SMLOUVY

Účelem smlouvy vyjádřeným v jejím textu je realizace výstavby objektu COMS na Projektových pozemcích na základě povolení vydaných pro realizaci stavebního projektu PALACE CD dle Územního rozhodnutí 2.

To bylo potvrzeno i čl. II. odst. 5 dodatku č. 1 smlouvy.

Lze tedy předpokládat, že kupující by neměli o akcie (a tedy ani o uzavření smlouvy) zájem, kdyby nemohl být naplněn její účel.

Pro naplnění účelu je nezbytná jak projektová dokumentace, tak Rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Vzhledem k výslovnému vyjádření účelu smlouvy je zřejmé, že smluvní strany si byly vědomy možných rizik a smluvní ujednání tomuto odpovídají (cena, lhůty apod.).

Účel smlouvy se promítá i do ujednání čl. IV. smlouvy právě v tam sjednaných podmínkách vzniku nároku.

Čl. IV. – KUPNÍ CENA A ZPŮSOB JEJÍ ÚHRADY

Kupní cena je splatná ve dvou splátkách, druhá splátka dle odst. 3 po doložení **všech** dokumentů dle písmen a) až c) tam uvedených, tj.

- a) všech pravomocných Rozhodnutí o změně stavby,
- b) dohod autorů o poskytnutí licence k podkladům Rozhodnutí o změně stavby emitentovi,
- c) originálu ověřené projektové dokumentace ze stavebního řízení.

Čl. V. – VYPOŘÁDÁNÍ A PŘEVOD AKCIÍ

Řeší předání akcií (**převod vlastnictví dnem jejich předání kupujícímu** – odst. 4). Převod vlastnictví akcií není vázán na zaplacení celé kupní ceny (po zaplacení 1. splátky).

Čl. VI. – PROHLÁŠENÍ PRODÁVAJÍCÍHO A KUPUJÍCÍHO

V odst. 4 smlouvy prodávající prohlašuje o emitentovi, že je držitelem práv pro zahájení realizace stavby. Proávající prohlašuje, že uzavře smlouvu o dílo za účelem zajištění všech Rozhodnutí o změně stavby a potvrzuje, že emitent je držitelem majetkových práv k projektovým dokumentacím.

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát
ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:
Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

Prodávající se zavazuje, že zajistí, že se emitent stane výhradním držitelem majetkových práv k projektové dokumentaci ke všem Rozhodnutím o změně stavby a bude je oprávněn užívat.

V odst. 5 smlouvy se prodávající zavazuje bezplatně, na svůj náklad, obstarat na účet emitenta jakýkoliv chybějící dokument, a to bezodkladně po výzvě kupujícího.

Čl. VII. – ZÁRUKY A SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

V odst. 4 smlouvy se prodávající a kupující dohodli, že **nárok prodávajícího na uhrazení druhé splátky zaniká**, pokud

a) nebude zahájeno řízení o vydání všech Rozhodnutí o změnách stavby do 2 let od uzavření smlouvy, nebo

b) pokud nebudou všechna Rozhodnutí o změně stavby do 3 let od uzavření smlouvy pravomocná. Toto ujednání modifikoval dodatek č. 1 – místo do 3 let stanovil pevné datum do 31. 12. 2021.

Současně je prodávající povinen na výzvu kupujícího předat **bezplatně** veškerou dokumentaci zpracovanou pro účely vydání Rozhodnutí o změně stavby.

Dále je výslovně uvedeno: „Pro vyloučení pochybností se sjednává, že za důvody na straně Kupujícího či jeho zapříčinění nebude považováno zejména jednání, nekonání či opomenutí orgánů Statutárního města Brna konajících v přenesené působnosti.“

Obdobně upraveno i v odst. 5 smlouvy (i ve znění dodatku č. 1).

Čl. VIII. - Odstoupení od smlouvy

Při prodlení s úhradou 1. splátky je ve smlouvě sjednaná možnost odstoupit od smlouvy, při prodlení s úhradou 2. splátky není sjednaná možnost odstoupit, jen právo na smluvní pokutu. Nicméně ve smlouvě je vymíněno výslovně, že odstoupit lze i z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

V odst. 8. smlouvy je sjednána lhůta pro odstoupení v trvání 3 let od okamžiku, kdy vznikne právo na odstoupení.

3 PŘÍPISY INVESTMANAGEMENT s. r. o.

Prodávající uvádí v průběhu doby různé právní argumenty (dopis datovaný 10. 2. 2022 upozorňuje poměrně důrazně na další možný postup prodávajícího).

3.1 DOPIS DATOVANÝ 22. 11. 2021

Dopisem z 22. 11. 2021 kvalifikuje prodávající čl. IV. odst. 3 smlouvy upravující druhou splátku kupní ceny jako odkládací podmínku. Ujednání obsažené v čl. VII. odst. 4 smlouvy (zánik nároku prodávající na druhou splátku kupní ceny při nedodržení podmínek uvedených v čl. IV. odst. 3) pak kvalifikuje jako rozvazovací podmínku. Prodávající uvádí, že všechna řízení zahájil v řádném termínu, avšak Rozhodnutí o změně stavby nenabýlo právní moci, protože bylo zahájeno odvolací řízení, že tedy splnění odkládací podmínky bude trvat déle, než čekal. Vyslovuje názor, že „...překážky v plnění Odkládací podmínky jsou překážkami objektivními“, že je třeba lhůtu ke splnění odkládací podmínky prodloužit, přičemž jiný postup by byl v rozporu s dobrými mravy. Závěrem konstatuje, že prodávající nemůže odkládací podmínku objektivně splnit (nemůže vydat rozhodnutí o změně stavby, to může pouze státní orgán, tj. stavební úřad), **závazek plynoucí z této podmínky je nesplnitelný, a tudíž je tato podmínka nemožná, a proto se k ní nepřihlíží.** Prodávající nezmiňuje nic o podstatné změně okolností vymezené ustanovením § 1765 občanského zákoníku.

Prodávající výslovně uvádí „V návaznosti na závazek vyplývající z článku VII. odst. 4 písm. a) Smlouvy jsme v řádném termínu zahájili veškerá řízení související s projektem.“ a dále „Dne 6. 10. 2021 vydal Magistrát města Brna, odbor dopravy, stavební povolení... Rozhodnutí o změně stavby I.“

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:

Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

Prodávající uvádí, že do tohoto „posledního řízení“ byla podána 2 odvolání, „*kteřá působí dojemem šikanózních podání*“. Dle prodávajícího to způsobuje „...*že splnění Odkládací podmínky bude trvat déle, než jsme původně předpokládali... Splnění Odkládací podmínky v termínu do 31. 12. 2021 je ohroženo, a to z důvodu jak podaných odvolání, tak z důvodu pandemie Covid-19, tedy překážek, které vznikly nezávisle na vůli naší společnosti a které nebylo v naší moci ovlivnit. V době uzavření smlouvy opravdu nebylo možné předvídat vznik pandemie Covid-19.*“

Prodávající dodává, že „*překážky v plnění Odkládací podmínky jsou překážkami objektivními... je nutné, aby byla lhůta prodloužena... Jiný postup by byl... v rozporu s dobrými mravy.*“ Poté odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 118/2019 ze dne 23. 7. 2019 a dodává: „...*jsme stále připraveni veškerá Rozhodnutí o změně stavby zajistit...*“.

3.2 DOPIS DATOVANÝ 15. 12. 2021

Prodávající uvádí, že splnění termínu dle smlouvy brání překážka vzniklá na základě **vyšší moci (vznesení námítky systémové podjatosti)**. Vyjadřuje názor, že jsou dány podmínky k vyvolání jednání mezi smluvními stranami. Sděluje, že prodávající je připraven poskytnout slevu z doplatku kupní ceny a/nebo postoupit autorská práva k projektové dokumentaci, a to na základě dodatku, který by byl ke smlouvě uzavřen, event. na základě dohody o narovnání.

Prodávající konstatuje, že „... *splnění termínu dle předmětné smlouvy ... brání překážka, vzniklá na základě vyšší moci (vznesení námítky systémové podjatosti).*“ Vyjadřuje názor, že jsou dány podmínky pro jednání, přičemž nabízí slevu z kupní ceny a/nebo postoupení autorských práv k projektové dokumentaci. Dopis svého klienta (prodávajícího) datovaný 22. 11. 2021 nezmiňuje, nijak se k jeho obsahu nevyjadřuje.

3.3 DOPIS DATOVANÝ 10. 2. 2022

Dopis ze dne 10.2.2022, který je podepsán JUDr. Markétou Němcovou, advokátkou v zastoupení prodávajícího, obsahuje řadu tvrzených nároků a právních hodnocení. Tento

3.3.1. uplatňuje, resp. deklaruje následující tvrzené nároky prodávajícího na

- a) obnovení jednání o smlouvě v důsledku podstatné změny okolností,
- b) nemožnost splnění podmínky v důsledku vyšší moci, spočívající v
 - i. odvolání proti rozhodnutí a námítce systémové podjatosti, kterou současně spojuje se zaviněním SMB v důsledku činnosti Odboru dopravy Magistrátu města Brna při projednávání nového územního plánu,
 - ii. onemocnění COVID-19,
- c) újmu prodávajícího, spočívající v odvolání dle písmene b) bod i. shora,
- d) vydání bezdůvodného obohacení kupujícími prodávajícímu,
- e) zaplacení projektové dokumentace a autorských práv emitentem prodávajícímu,

3.3.2. avizuje svůj další postup, spočívající v

- a) jednání s odvolateli o zpětvzetí odvolání,
- b) nepřevedení autorských práv k projektové dokumentaci na emitenta,
- c) uplatnění nároku prodávajícího na obnovu rovnováhy ve smluvním vztahu u soudu,
- d) uplatnění nároku prodávajícího na určení vlastnického práva k akciím u soudu,

3.3.3. kvalifikuje postup SMB (resp. kupujících), spočívající v nezaplacení druhé splátky kupní ceny a neuzavření navrhované dohody o prodloužení lhůty, jako

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:

Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

- a) porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, neboť v důsledku této skutečnosti dojde k
- i. průtahům v důsledku soudního sporu dle pod-odst. 3.3.2., písmeno c) shora,
 - ii. zvýšení ceny realizace stavby v důsledku inflace,
 - iii. nutnosti zaplatit bezdůvodné obohacení v rozsahu přesahujícím druhou splátku kupní ceny,
 - iv. zpoždění při realizaci stavby dle projektové dokumentace,
- b) zneužití vyšší moci.

Z této směsice nároků, právních hodnocení a předpokladů se jeví pro účely této analýzy jako podstatné blíže vyhodnotit okolnosti popsané v čl. 4 této analýzy.

K pod-odst. 3.3.1., písm. a) - obnovení jednání o smlouvě v důsledku podstatné změny okolností a pod-odst. 3.3.1., písm. b) - nemožnost splnění podmínky v důsledku vyšší moci - prodávající mimo jiné uvádí, že „... *splnění termínu dle předmětné smlouvy ... brání překážka, vzniklá na základě vyšší moci (vznesení námitky systémové podjatosti)*.“

Systémovou podjatost prodávající hodnotí coby překážku způsobenou z důvodů na straně SMB. Vznesením námitky systémové podjatosti došlo dle názoru prodávajícího k tak závažné a podstatné změně okolností, že je naplněn § 1765 občanského zákoníku. Proávající dodává, všechny okolnosti je třeba posuzovat optikou probíhající pandemie COVID-19, která prodloužila řízení na úřadech o měsíce, což považuje za vyšší moc a objektivní překážku, s níž nemohl v roce 2018 nikdo počítat.

Unároku popsaneho v pod-odst. 3.3.1., písm. d) – bezdůvodné obohacení – prodávající spojuje vznik bezdůvodného obohacení s převzetím projektové dokumentace ze strany SMB, aniž by byla doplacena kupní cena, přičemž to má založit na straně SMB bezdůvodné obohacení. Současně však prodávající uvádí, že když nebude doplacena kupní cena, nedojde k převodu autorských práv k projektové dokumentaci. Proávající tak hrozí nárokem, jehož základ však současně odírá. Současně prodávající odíráním předání projektové dokumentace (a logicky s tím i dohody autorů) sám nesplňuje jednu z odkládacích podmínek vzniku nároku na zaplacení druhé části kupní ceny dle čl. IV odst. 3 písm. b) a c) smlouvy.

Proávající navrhuje uzavření dohody o prodloužení lhůty k zajištění posledního stavebního povolení oproti slevě z kupní ceny.

Závěrem poukazuje na zneužití vyšší moci a možnost prodávajícího podat žalobu na určení vlastnického práva k převedeným akciím. V konečném důsledku tak SMB (dle názoru prodávajícího) poruší neuhrazením 2. splátky kupní ceny povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a zneužitím vyšší moci se SMB dopouští porušení principu dobré správy a veřejného zájmu. Jako řešení nabízí uzavření dodatku ke smlouvě, souhlasí i s rozhodčím řízením.

Proávající odkazuje na jednání 12. 1. 2022, přičemž jejich obsah interpretuje jako jednání vyvolané za účelem obnovení rovnováhy mezi stranami.

Kromě nároků spojených s podaným odvoláním obsahuje dopis ze dne 10.2.2022, opětovný poukaz na vznesenou námitku systémové podjatosti, kdy uvádí „...*v důsledku vznesení námitky systémové podjatosti nebylo dosud vydáno stavební povolení a stávající (již vydaná) stavební povolení dosud nenabyla právní moci jako podmínka pro uhrazení části kupní ceny ...*“. (Poznámka: Právní zástupkyně prodávajícího uvádí chybnou část kupní ceny ve výši dle smlouvy, tj. nikoli ve výši dle dodatku č. 1.) Tím, dle jejího názoru, „*došlo tak závažné a podstatné změně okolností, která ve smyslu § 1765 občanského zákoníku založila zvláště hrubý nepoměr mezi smluvními stranami, a to v podobě neúměrného snížení hodnoty plnění ze strany Statutárního města Brna*.“ Sděluje, že jejímu klientovi bylo „*při uzavírání smlouvy zřejmé, že může v řízení o vydání stavebního povolení dojít k podání odvolání ze strany dotčených účastníků řízení*“, má však za to, že „*vznesení námitky systémové podjatosti je nepředvídatelná okolnost, která v rámci standardních správních řízení není*

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBRC 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:

Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

obvyklou námitkou a zejména není námitkou, kterou by způsobil můj klient svým jednáním či opomenutím.... Můj klient nebyl s to ovlivnit vznesení této námitky ani rychlost a lhůtu ve které se dotčené orgány státní správy s touto námitkou vypořádají.“

4 NÁMITKY VZNESENÉ INVESTMANAGEMENT s. r. o.

4.1 OBECNÝ ÚVOD

Zhruba v 18. století došlo k oddělení pojmu podnikatel od pojmu rentiér. Rentiér poskytuje kapitál za cenu neboli rentu, oproti tomu podnikatel realizuje určitý projekt a nese za něj riziko úspěchu nebo také neúspěchu. Hranici podnikatelského rizika, které je plně přičitatelné podnikateli, nalezneme v právním předpisu v úpravě podstatné změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku, do níž rizika výše uvedená nevstupují.

Celkově prodávající spojuje vyšší moc a podstatnou změnu okolností do jednoho celku, což podle našeho názoru není správný přístup, neboť vyšší moc brání (s)plnění, podstatná změna okolností mění rovnováhu stran. Podrobné posouzení tohoto rozdílu není předmětem této analýzy a v případě potřeby jej můžeme na požadavek klienta zpracovat. Obecně lze jako vodítka použít i právní vědu mezinárodního práva soukromého, kde institut podstatné změny okolností existuje dlouhodobě, na rozdíl od české vnitrostátní právní úpravy, a projevuje se v doložkách „hardship“. Naproti tomu odlišuje mezinárodní právo soukromé doložky „force majeure“, které odpovídají vyšší moci.¹

Právní úprava podstatné změny okolností přebírá prakticky čl. 6.2.1. až 6.2.3. Zásad mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT.

Výše uvedený rozdíl se promítá jakožto předběžná právní otázka do níže uvedených závěrů analýzy.

4.2 SYSTÉMOVÁ PODJATOST A VYŠŠÍ MOC

Prodávající má zato, že námitka systémové podjatosti jde k tíži kupujícímu (a z toho plyne námitka existence překážky plnění ve smyslu vyšší moci).

V dopise ze dne 10.2.2022 se uvádí „Klient je současně přesvědčen, že je nutno na tuto skutečnost nahlížet jako na vyšší moc..., že mu nelze klást k tíži podjatost úřední osoby v služebním poměru k městu, respektive orgánu města, kdy město vystupuje jako smluvní strana dané Smlouvy. ... v odvoláních použitý argument systémové podjatosti je ... překážkou způsobenou z důvodů na straně Statutárního města Brna, nikoli zapříčiněnou klientem...“

Podle našeho názoru je zřejmé, že prodávající si byl vědom, kdo je kupující, že jde o obec, která prostřednictvím městské části v přenesené působnosti vykonává činnost stavebního úřadu. U takového typu projektu bylo lze očekávat, že se může v rámci správního řízení před stavebním úřadem projevat zájem určitých zájmových skupin a může se řízení o vydání stavebního povolení protáhnout. Proávající měl se stavebním řízením v této konkrétní věci z dřívější zkušenost, neboť i předchozí stavební povolení vyřizoval. Měl a mohl tedy počítat s podáním odvolání. Nejde o vyšší moc, ale o podnikatelské riziko.

Prodávající měl a mohl zahájit příslušná řízení dříve, tak, aby zohlednil i možné odvolání proti rozhodnutí a předpokládanou délku odvolacího řízení. Běh času tak nemůže jít k tíži kupujícího. Od účinnosti smlouvy, tj. od 8. 10. 2018 měl prodávající více než 3 roky na splnění příslušné podmínky.

Při jednání o dodatku č. 1 toto nebylo ze strany prodávajícího navrženo a v dodatku není zohledněno více, než posun termínu na 31.12.2021.

¹ Knapová, J. Doložka vyšší moci v mezinárodní obchodní praxi. Právo pro podnikání a zaměstnání, č.03, 2007.

V čl. VII. odst. 4 i odst. 5 smlouvy je výslovně uvedeno: „Pro vyloučení pochybností se sjednává, že za důvody na straně Kupujícího či jeho zapříčinění nebude považováno zejména jednání, nekonání či opomenutí orgánů Statutárního města Brna konajících v přenesené působnosti.“

Znění dodatku č. 1 smlouvy zde doplnilo navíc další text, avšak při zachování shora uvedeného textu.

Stavební řízení provádí stavební úřady v přenesené působnosti.²

Současně již při uzavírání dodatku č. 1 mohl prodávající žádat o delší termín k zajištění pravomocných rozhodnutí o změně stavby (pandemie COVID-19 trvá v České republice nepřetržitě od jara 2020, dodatek č. 1 byl uzavřen 24. 6. 2021).

Institut **systémové podjatosti** byl do správního řádu včleněn novelou, a to zákonem č. 176/2018 Sb. ze dne 18. 7. 2018, platným od 16. 8. 2018 a účinným od 1. 11. 2018. Tato novela tedy byla přijata a stala se platnou ještě před uzavřením smlouvy (26. 9. 2018), dokonce přede dnem, kdy byla smlouva schválena Zastupitelstvem SMB (4. 9. 2018).

Současně k systémové podjatosti existovala v době jednání o smlouvě a jejího uzavírání rozhodovací praxe soudů.³

Za vyšší moc nelze označit uplatnění zákonem předpokládaného a rozhodovací praxí soudů pojmenovaného práva účastníků řízení.

Nehledě na to, Ústavní soud opakovaně judikoval, že i změna právní úpravy spadá pod pojem podnikatelské riziko⁴, které lze popsat jako nebezpečí, že se dosažené výsledky podnikání budou odchýlovat od výsledků předpokládaných⁵.

Nelze tedy nyní namítat, že při vznesení námitky systémové podjatosti jde o nepředvídatelnou okolnost, „*kteřá v rámci standardních správních řízení není obvyklou námitkou...*“.

COVID-19 je ve světě znám od konce roku 2019, v Evropě se vyskytl poprvé koncem ledna 2020⁶, v ČR došlo k prvním reakcím státu v měsíci únoru 2020⁷, první výskyt nakažených osob v ČR byl zaznamenán 1.3.2020⁸.

V době uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě probíhala v ČR pandemie již téměř 1,5 roku. Všechny subjekty, ať již podnikající nebo nepodnikající, a orgány veřejné moci, měly s důsledky pandemie zkušenost. V době jednání o obsahu dodatku č. 1 měl tedy i prodávající vědomost o vlivu uzávěr provozů, izolace či karantény osob, tedy o riziku prodloužení lhůt, o omezení úřední doby institucí a orgánů veřejné moci atd. Proávající tedy měl to, co nyní namítá, zohlednit již při jednání o dodatku č. 1. Proávající již při uzavření dodatku č. 1 měl a mohl žádat delší termín (nikoli jen do 31. 12. 2021). Uzavřením dodatku č. 1 jsou zkonsumovány nároky prodávajícího do doby jeho uzavření a z argumentace prodávajícího nevyplývají žádné okolnosti, že by po uzavření dodatku č. 1 došlo k čemukoliv, co by v souvislosti s COVID-19 naplňovalo znaky vyšší moci.

² § 13 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon – dle odst. 1 je obecným stavebním úřadem mimo jiné obecní úřad obce s rozšířenou působností; dle odst. 3 citovaného ustanovení výslovně upraveno, že tyto úřady vykonávají působnost podle stavebního zákona jako působnost přenesenou.

³ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.12.2004, sp.zn. 2 As 21/2004 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1 2013, sp.zn. 1 As 89/2010

⁴ např. nález Ústavního soudu ze dne 13.1.2015. sp.zn. II. ÚS 2216/14

⁵ HRDÝ Milan. Strategické finanční řízení a investiční rozhodování. Plzeň: BILANCE, 2008. ISBN 80-86371- 50-6. str. 70

⁶ https://www.denik.cz/ze_sveta/francie-hlasi-prvni-vyskyt-koronaviru-ma-dva-pripady-20200124.html.

⁷ tisková zpráva Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 24.2.2020, dostupná zde: <https://koronavirus.mzcr.cz/vyjadreni-ministra-adama-vojtecha-k-sireni-nakazy-covid-19-v-evrope/>.

⁸ tisková zpráva Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 1.3.2020, dostupná zde: <https://koronavirus.mzcr.cz/v-ceske-republice-jsou-prvni-tri-potvrzene-pripady-nakazy-koronavirem/>.

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBRC 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát

ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:
Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát

4.3 PODSTATNÁ ZMĚNA OKOLNOSTÍ DLE § 1765 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Doba, ve které musí být právo na obnovení jednání o smlouvě realizováno, není stanovena, není prekluzivní. Sankce spočívá ve ztrátě práva domáhat se změny závazku soudem.⁹

Aby byl naplněn požadavek podstatné změny okolností, musí jít o extrémní situace, šokující, překvapivé, se závažnými dopady, které **neodpovídají jakémukoli rozumnému vyhodnocení a zvážení rizik**. Jde o reakci na zvlášť závažný dopad změn vnějších okolností do obsahu závazku.¹⁰

Ze subjektivního pohledu lze na celou konstrukci hledět jako na **změnu podmínek, ke kterým se vztahuje samotný konsenzus stran; jde o změnu předpokladů, za nichž strany smlouvu uzavřely, z nichž při svých kontraktačních úvahách vycházely a k nimž vztahovaly zamýšlené záměry**, resp. účinky smlouvy. Materiální závaznost původního uspořádání je pak při diametrálně odlišných nových podmínkách sama o sobě též podlomena.¹¹

K něčemu takovému vznesením námitky systémové podjatosti nedošlo, ani nemohlo dojít. Rozumným vyhodnocením a zvážením rizik bylo lze dospět i k možnosti podání námitky podjatosti (včetně námitky systémové podjatosti) a přizpůsobit tomu skutečně včasné zahájení řízení před stavebním úřadem, resp. sjednání delší lhůty pro splnění povinnosti prodávajícího už v dodatku č. 1.

Jakékoli odvolání, jakákoli námitka vznesená ve správním řízení, může prodloužit toto řízení. Už tím, že je ve smlouvě výslovné ujednání („pro vyloučení pochybností“) o tom, co není důvodem na straně kupujícího (čl. VII. odst. 4 a odst. 5), kde se výslovně zmiňuje jednání, nekonání či opomenutí orgánů SMB konajících v **přenesené** působnosti je důkazem toho, že si prodávající byl (měl a mohl být) vědom rizik plynoucích právě z tohoto postavení kupujícího SMB. Proávající si měl a mohl být vědom rizika vznesení námitky systémové podjatosti již od samého počátku jednání o uzavření smlouvy. Proávající je podnikatelem, tato rizika lze zahrnout pod pojem podnikatelské riziko. S vědomím podnikatelského rizika prodávající smlouvu uzavřel.

Pro naplnění následků předvídaných v ustanovení § 1765 občanského zákoníku musí dojít ke kumulativnímu splnění několika podmínek, a to:

- (1) existence změny okolností - jde o vnější faktory a jejich intenzitu, přičemž změny nastaly po uzavření smlouvy (dodatku č. 1),
- (2) nepředvídatelnost této změny - nebylo lze rozumně předpokládat, že k takové změně dojde. Toto je nutno posuzovat individuálně, dle okolností při uzavírání smlouvy (dodatku č. 1), z postavení stran i z obsahu smlouvy,
- (3) neovlivnitelnost změny, která je objektivní a neodvratitelná,
- (4) nepřevzetí rizika změny na sebe,
- (5) vznik zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech - kumulativně musí být změna podstatná a její dopady zásadní. Dle komentáře ASPI k § 1765 občanského zákoníku, bod 6 je změna podstatná, jestliže „založí zvlášť hrubý nepoměr stran, tedy nepoměr silnější, než jaký požadujeme v případě lichvy a neúměrného zkrácení, kde se mluví jenom o „hrubém nepoměru““.
- (6) příčinná souvislost mezi změnou (1) a vznikem zvlášť hrubého nepoměru (5).¹²

⁹ PELIKÁNOVÁ, Irena a Robert PELIKÁN. § 1766 (Soudní zásah). In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-5-20]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné v Systému ASPI. ISSN: 2336-517X.

¹⁰ C. H. BECK [online]. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 222 - 235: J. Šilhán, komentář k § 1765, bod 1.

¹¹ C. H. BECK [online]. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 222 - 235: J. Šilhán, komentář k § 1765, bod 5.

¹² C. H. BECK [online]. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 222 - 235: J. Šilhán, komentář k § 1765, bod 18.

Za podmínek stanovených v § 1766 občanského zákoníku nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán. Soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce. Soud může zamítnout návrh nejen z důvodu časového, ale také nebudou-li splněny zákonem stanovené podmínky.

4.4 PRÁVO ODEPŘÍT PŘEDÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PŘEVOD AUTORSKÝCH PRÁV

I při splnění všech kumulativních podmínek vymezených § 1765 občanského zákoníku navíc platí, že nadále musí být plněny smluvní povinnosti, tedy nejde o liberační důvod.¹³ Nelze tedy připustit, že by prodávající nepředal projektovou dokumentaci, nepřevodl autorská práva atd., dokud nebude zaplacená 2. splátka kupní ceny.

Nárok kupujícího na splnění smlouvy, tedy na vydání projektové dokumentace, je legitimní. Ani naplnění všech podmínek ust. § 1765 občanského zákoníku nezabavuje prodávajícího povinnosti splnit smluvní povinnosti.

Navíc dle čl. IV. odst. 3, písm. b) smlouvy je jednou z podmínek zaplacení 2. splátky kupní ceny to, že bude předložena dohoda všech autorů o poskytnutí ke všem způsobům užití projektové dokumentace ve znění dle přílohy 8 smlouvy. Tedy pokud avizuje prodávající, že nepřevede práva k projektové dokumentaci (nikoliv na SMB, jak chybně uzavírá prodávající, ale na emitenta), pak postrádá smyslu jakýkoliv jeho argument o nároku na placení a poškození v důsledku neplacení druhé splátky kupní ceny, resp. pohružka určení vlastnictví akcií soudem, neboť prodávající sám deklaruje, že aktuálně odmítá plnit svůj závazek ze smlouvy, který je podmínkou vzniku nároku na druhou splátku kupní ceny.

4.5 NEJISTOTA ČI NEMOŽNOST PODMÍNKY

Z dopisu prodávajícího datovaného 22. 11. 2021 plyne **poukaz na neplatný závazek doložit v určitém termínu pravomocná Rozhodnutí o změně stavby s odkazem na to, že jde o podmínku nemožnou**, neboť prodávající ji nemůže objektivně splnit (nemůže vydat takové rozhodnutí). Prodávající odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 118/2019 ze dne 23. 7. 2019.

Citovaný rozsudek je podle nás prodávajícím chybně interpretován, neboť tento řeší situaci, kdy byl účastník smlouvy (fyzická osoba nepodnikající) zavázán k doložení rozhodnutí vydávaného v rámci správního řízení, které mohla zahájit toliko osoba mimo strany smlouvy, tedy strana smlouvy nebyla v pozici, že mohla ovlivnit (návrhem) vydání rozhodnutí¹⁴. V případě nároků posuzovaných v této analýze však jde o řízení před stavebním úřadem, kde není okruh navrhovatelů striktně vymezen (jako v případě citovaného judikátu, kde šlo o řízení podle horního zákona), navíc prodávající pro zajištění možnosti splnit příslušnou podmínku vystupoval jako zástupce emitenta, tedy zcela nesporného účastníka řízení. V případě citovaného rozsudku šlo o nemožnost spočívající v charakteru navrhovatele daného správního řízení, kdy u účastníka smlouvy byla dána objektivní nemožnost býti takovým účastníkem řízení. Naopak, slovy soudu v předmětném rozhodnutí, stavební

¹³ C. H. BECK [online]. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 222 - 235: J. Šilhán, komentář k § 1765, bod 60

¹⁴ Konkrétně šlo o chráněné ložiskové území, které zruší Ministerstvo životního prostředí ČR po projednání s orgánem kraje v přenesené působnosti České republiky rozhodnutím vydaným v součinnosti s Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR, obvodním báňským úřadem a po dohodě s orgánem územního plánování a stavebním úřadem, přičemž řízení o zrušení se zahájí na návrh organizace nebo z podnětu orgánu státní správy; účastníkem řízení je pouze navrhovatel. Horní zákon není nástrojem vlastníků či uživatelů zákonem dotčených pozemků, nýbrž nástrojem ochrany a využívání nerostného bohatství.

zákon je nástrojem vlastníků či uživatelů staveb, resp. osob zajišťujících inženýring. Závěr citovaného rozhodnutí tak nestojí na tom, že by účastník řízení (resp. smluvní strana) měl mít schopnost sám takové rozhodnutí ve správním řízení vydat, ale naopak stojí na tom, že smluvní strana musí být způsobilá takové řízení vyvolat.

Tomu, že se prodávající mylí v interpretaci citovaného rozhodnutí, svědčí i odborná literatura (komentáře), přičemž tyto názory lze shrnout následujícím způsobem.

Podmínka má iniciovat aktivitu druhé smluvní strany, v daném případě včasnou aktivitu směřující k získání pravomocného Rozhodnutí o změně stavby. Výslovně pak uvádí: „Podmínka může ale také spočívat ve skutečnosti, kterou lidským přičiněním nebo lidskou vůlí ovlivnit lze (např. dosažení určitého stupně vzdělání, **splnění podmínek akreditace** atd., ale také např. navázání kontaktu s určitou osobou, osvojení dítěte aj.).“¹⁵

Tentýž komentář pak nejistotu dokonce označuje za základní vlastnost podmínky - „...**je-li stanovena nebo ujednána podmínka, není jistota** - pokud jde o vznik nebo zánik právních následků (účinků) právního jednání - **vůbec žádná.**“

Podmínky nahodilé (kauzální), které jsou vázané na skutečnosti, které nemůže strana právního jednání ovlivnit, zahrnují i konkrétně úřední povolení, resp. rozhodnutí třetí osoby, kterou je bezesporu i rozhodnutí orgánu veřejné moci v rámci správního řízení. V právním jednání lze připojit i podmínky – „například pokud mají účinky právního jednání nastat, **jen pokud bude úřední povolení vydáno do určité doby**“. (Rövekamp In: Bamberger, Roth, Hau, Poseck 2019 § 158 BGB).¹⁶

4.6 DALŠÍ UPLATNĚNÉ NÁMITKY ČI NÁROKY

a) Újma způsobená převodci podáním odvolání

Z argumentace prodávajícího není patrné, jaká povinnost měla být porušena podáním odvolání a jak za toto nese odpovědnost SMB, ani není kvalifikována případná objektivní odpovědnost.

Z dosavadní komunikace nevyplývá, že by SMB odpovídalo v souvislosti s podáním odvolání třetí osobou prodávajícímu za újmu.

b) Požadavek na zaplacení projektové dokumentace, autorských práv a inženýrské činnosti kupujícími či emitentem; bezdůvodné obohacení

Dle čl. VII. odst. 4. smlouvy je prodávající **povinen na výzvu kupujícího předat bezplatně veškerou dokumentaci** zpracovanou pro účely vydání Rozhodnutí o změně stavby.

Jak u nároku vůči kupujícím, tak vůči emitentovi platí, že jakékoliv činnosti prodávajícího dle kupní smlouvy postrádají ve vztahu ke kupujícím znaky bezdůvodného obohacení, neboť mají právní důvod – ujednání smlouvy, které dává možnost prodávajícímu splnit podmínky pro druhou splátku kupní ceny.

Nabyvatelem práv má být ve svém důsledku emitent.

Bez ohledu na to, že emitent není účastníkem smlouvy (jde tedy o „třetí osobu“) i bez ohledu na to, že na příslušná ujednání lze pohlížet jako na ujednání ve prospěch třetího, není ve vztahu k emitentovi naplněn základní znak skutkového vymezení bezdůvodného obohacení

¹⁵ DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BĀNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-25]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁶ C. H. BECK [online]. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654), 2. vydání, 2022, s. 1743 - 1748: E. Dobrovolná, komentář k § 548 bod 3 a 9

dle ust. § 2995 občanského zákoníku¹⁷, podle nějž pokud vedlo plnění (prodávajícího) k obohacení třetí osoby (emitenta), vydá je tento ochuzenému (prodávajícímu), jen pokud byl ochuzený k plnění přiveden lstí, donucen hrozbou či zneužitím závislosti nebo pokud nebyl svéprávný. O naplnění těchto předpokladů pro vydání obohacení emitentem nám není nic známo.

Prodávajícímu nesvědčí ani vůči SMB, ani vůči emitentovi nárok na vydání bezdůvodného obohacení v souvislosti s pořízením projektové dokumentace.

c) Nebude-li zaplacená kupní cena v plné výši, nedojde k převodu autorských práv k projektové dokumentaci

Takový požadavek je v rozporu s výslovným ujednáním smluvních stran smlouvy. Dle čl. VII. odst. 4. je **prodávající povinen na výzvu kupujícího předat bezplatně veškerou dokumentaci zpracovanou pro účely vydání Rozhodnutí o změně stavby, a to bez jakékoliv návaznosti na placení kupní ceny.** S tím souvisí i čl. IV. odst. 3 písmeno b) smlouvy, který uvádí jako jednu z podmínek zaplacení 2. splátky kupní ceny to, že bude předložena dohoda všech autorů o poskytnutí ke všem způsobům užití projektové dokumentace ve znění dle přílohy 8 smlouvy. Rovněž je tu návaznost na čl. VI. bod 4 písmeno c) smlouvy – Prohlášení prodávajícího týkající se projektu.

d) Žaloba na určení vlastnického práva k akciím

V čl. V. odst. 4 smlouvy je výslovně dohodnuto, že převod vlastnictví k akciím nastává dnem jejich předání kupujícímu. K tomu došlo v souladu se smlouvou za podmínek sjednaných v čl. V. odst. 4. Převod vlastnictví akcií není vázán na zaplacení celé kupní ceny (nýbrž pouze na zaplacení 1. splátky). **Prodávající není vlastníkem akcií emitenta a nemá aktivní procesní legitimaci k příslušné žalobě.**

e) Porušení povinností jednat s péčí řádného hospodáře

S ohledem na závěry obsažené v této analýze k nárokům tvrzeným prodávajícím plynoucím ze skutečnosti, že SMB nezaplatilo druhou splátku kupní ceny a neuzavřelo v současné době dohodu o prodloužení lhůty pro splnění podmínky pro vznik nároku na druhou splátku kupní ceny, **neshledávám porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře.**

f) Zneužití vyšší moci

Na základě výše uvedeného rozboru jednotlivých nároků prodávajícího **neshledávám v jakémkoliv jednání či naopak absenci jakéhokoliv jednání SMB jakýkoliv znak zneužití práva.**

¹⁷ Cituji: „Vedlo-li plnění k obohacení třetí osoby, vydá je ochuzenému, jen pokud byl ochuzený k plnění přiveden lstí, donucen hrozbou či zneužitím závislosti nebo pokud nebyl svéprávný.“

Dle v této analýze uvedených podkladů a dle skutečností zde aktuálně popsanych **nárok prodávajícího na změnu termínu doložení Rozhodnutí o změně stavby není dán.**

Doporučuji s prodávajícím dále jednat a prostřednictvím tohoto vyloučit existenci jakýchkoliv podstatných okolností, které by mohly nárok prodávajícího osvědčovat, a to za účelem maximalizace právní jistoty SMB. Pro toto jednání je vhodné nalézt oficiální, zákonem předjímaný rámec. Lze též využít institutů pro řešení sporů mimo soudní řízení, kde se nabízí rozhodčí řízení či mediace.

Rozhodčí řízení není bez sjednání rozhodčí smlouvy či rozhodčí doložky možné, přičemž posouzení vhodnosti sjednání rozhodčí smlouvy či rozhodčí doložky není předmětem této analýzy. Současně rozhodčí řízení vede i bez shody jeho účastníků k rozhodnutí, které je vykonatelné, tedy svým výsledkem jde o obdobu soudního řízení.

S ohledem na povahu tvrzení prodávajícího a obsah této analýzy lze označit stav za konflikt ve smyslu zákona č. 202/2012 Sb., o mediaci a o změně některých zákonů (zákon o mediaci). Pokud bude zájmem SMB posouzení konfliktu kvalifikovanou a odborně zdatnou osobou nezávislou na stranách konfliktu bez vykonatelného rozhodnutí, tedy mediátorem, **doporučuji zvážit uzavření smlouvy o provedení mediace dle ust. § 4 zákona o mediaci**, a to za účelem pokusu smírného řešení konfliktu kvalifikovaným postupem dle zákona o mediaci případným uzavřením mediační dohody.

Právní analýza byla zpracována Mgr. Milošem Procházkou, advokátem a Mgr. Bc. Helenou Musilovou, advokátkou, a to dle předpisů a odborné literatury aktuálních ke dni zpracování analýzy a věnuje se pouze zvolené výseči práva, kterou autor považuje za směrodatnou pro obsah analýzy.

Tento dokument je určen klientovi pro jeho potřebu.

V Brně dne 20. května 2022

**za Procházka & Co.,
advokátní kancelář, s.r.o.**
Mgr. Miloš Procházka
advokát, společník a jednatel

**Procházka
& Co.**

Digitálně
podepsal Mgr.
MILOŠ
PROCHÁZKA
Datum:
2022.05.20
15:52:45 +02'00'

Procházka & Co., advokátní kancelář, s.r.o.

Brno, Koblížná 2, 602 00
IČO: 09 96 34 30 OR: KSBR C 121872
tel.: 545 242 081
e-mail: sekretariat@ak-brno.cz
ID dat. schránky: s6r9vfn

společník:
Mgr. Miloš Procházka, advokát
ředitelka kanceláře:
Mgr. Bc. Helena Musilová, advokátka

trvale spolupracující advokáti:
Mgr. Václav Javora, advokát
Mgr. Petra Jurenová, advokátka
Mgr. Terezie Kamenická, advokátka

Mgr. Vladimír Kyrych, advokát
Mgr. Dominik Novák, advokát