

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 6.9.2022

## 270. Návrh Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „Nová Zbrojovka - blok D, objekt D2 + D3“

### Anotace

Předmětem předkládané smlouvy je úprava práv a povinností stavebníka - společnosti NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., IČO 275 78 925, při výstavbě stavebního záměru pod názvem „Nová Zbrojovka - blok D, objekt D2 + D3“ v k. ú. Zábrdovice. Součástí smlouvy je závazek stavebníka poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 6 994 240 Kč, který bude použit Městem na protipovodňová opatření v městské části Brno-Židenice nebo na výstavbu MŠ a ZŠ v areálu Nové Zbrojovky. Příloha č. 1 smlouvy - DÚSP je pro její velký rozsah k dispozici k nahlédnutí na zasedání ZMB.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o poskytnutí investičního příspěvku „Nová Zbrojovka - blok D, objekt D2 + D3“ mezi statutárním městem Brnem a společností NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město , 110 00 Praha 1, IČO: 275 78 925 , která tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu.  
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.  
Ověřená příloha č. 1 smlouvy -DÚSP je pro velký rozsah uložena na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

### Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/234. schůzi Rady města Brna konané dne 31. 8. 2022. Stanovisko bylo sděleno.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Odbor investiční

30.8.2022 v 06:33

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

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

30.8.2022 v 11:39

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (ortofotosituace Nová Zbrojovka _blok D, objekt D2 + D3 pozemky SMB.pdf)	5 - 5
Příloha k usnesení (Smlouva o příspěvku Město Brno _Nová Zbrojovka _ Blok D_D2 D3_240822_clean final.pdf)	6 - 11

## Důvodová zpráva

### „Nová Zbrojovka – blok D, objekt D2 + D3“

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, má záměr v městské části Brno-Židenice, v lokalitě při ulici Lazaretní, realizovat v areálu Nová Zbrojovka novostavbu polyfunkčního komplexu objektů D2 + D3. Objekty budou sloužit převážně k pronájmům kancelářských ploch jako sídlo společností, projekčních ateliérů nebo jiných institucí. Parter budov v areálu bude využíván jako obchodní a prezentační plochy. Objekty D2 + D3 mají společné 1. PP a 2. PP, kde se nachází garáže, technické zázemí, sklady a sklepní kóje. (dále jen Stavební záměr).

Objekt D2 má 7 nadzemních pater a objekt D3 má 8 nadzemních pater.

**Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB)** je Stavební záměr umístěn v návrhové funkční ploše smíšené výroby a služeb (SV), ve které je funkční využití pro administrativu, obchod a služby přípustné. Dotčení návrhové plochy všeobecného bydlení (BO) malou částí řešených zpevněných ploch a přípojkou horkovodu je z hlediska posouzení funkčního využití záměru nepodstatné. Řešené parkovací plochy v podzemní hromadné garáži budou sloužit pro potřebu vyvolanou přípustným využitím předmětného území. Z hlediska možnosti umístění staveb na pozemcích, které jsou dotčeny vymezeným záplavovým územím, je záměr rovněž přípustný, nejedná se o stavbu pro bydlení, stavbu školního ani předškolního zařízení. Z funkčního hlediska je záměr v souladu s ÚPmB.

**Dopravně bude celá lokalita napojena** na plánovanou ulici Na Berance, která navazuje na ulici Lazaretní.

**Parkování** je v garážích v prvním a druhém podzemním podlaží. K dispozici je 179 parkovacích stání včetně vyhrazených míst pro osoby tělesně postižené.

Investor souhlasí s poskytnutím Investičního příspěvku ve výši 6 994 240 Kč vypočítaného v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce:  
celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m<sup>2</sup>) podle DÚR, tj. 8742,8 m<sup>2</sup> x 800 Kč/m<sup>2</sup>.

Investiční příspěvek bude Městem použit na protipovodňová opatření v městské části města Brno-Židenice nebo na výstavbu MŠ a ZŠ v areálu Nové Zbrojovky.

#### **Smluvní pokuta za:**

- porušení závazku zaplatit celý Investiční příspěvek (Čl. 6 odst. 6.1.).

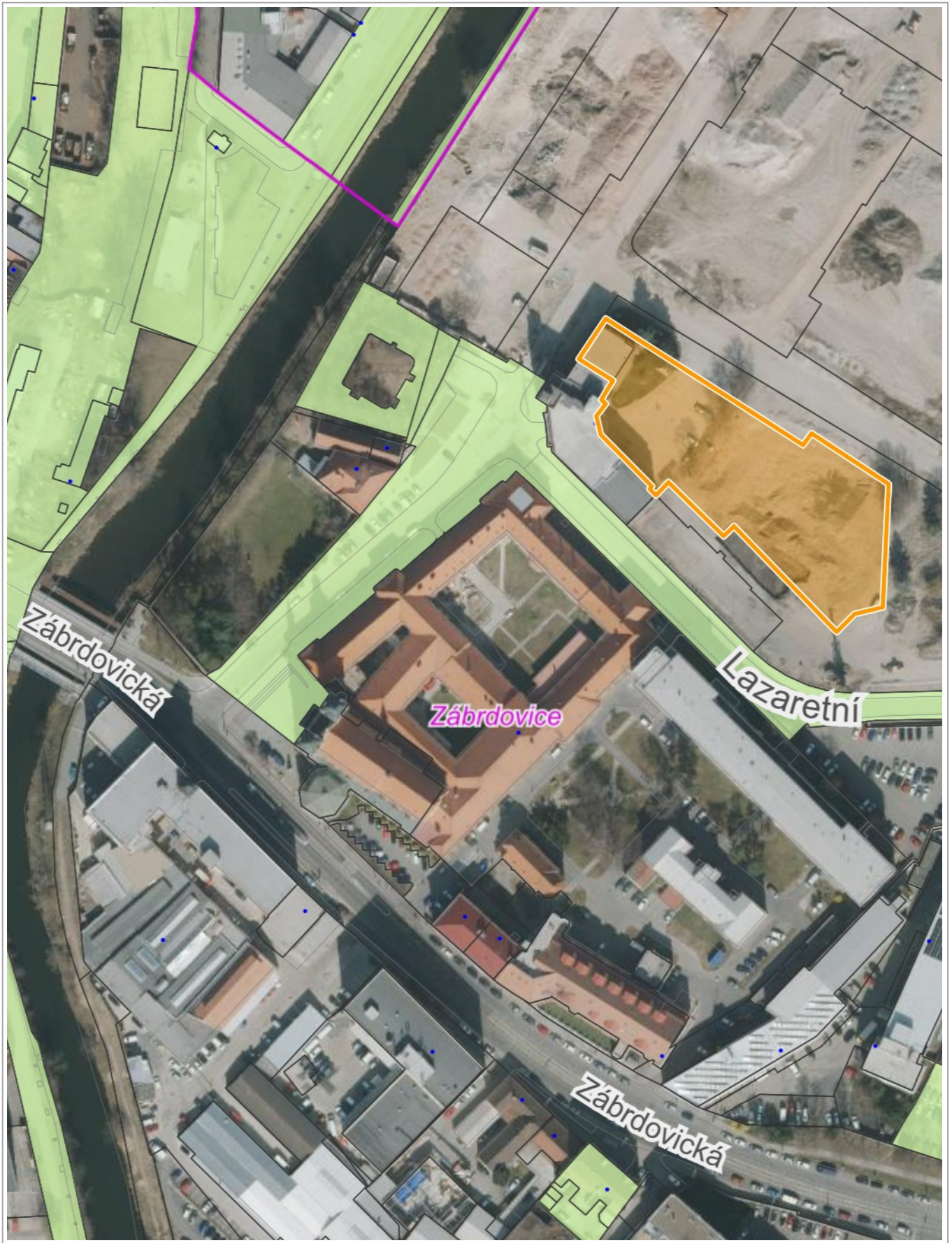
#### **Zajištění závazků Stavebníka k úhradě Příspěvku a smluvních pokut:**

- kauce ve výši 699 424 Kč ke dni podpisu této smlouvy,
- kauce ve výši 6 294 816 Kč do 60 dnů ode dne nabytí právní moci společného rozhodnutí – územního a stavebního povolení na Stavební záměr.

#### **Přílohy smlouvy:**

Příloha č. 1 – DÚSP je k dispozici k nahlédnutí na jednáních orgánů města Brna.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.



50 m

1 : 1 800

## Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „Nová Zbrojovka – blok D, objekt D2 + D3“

### 1. Smluvní strany

#### 1.1. Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy [REDAKCE] vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna

(dále také jako **Město**)

#### 1.2. NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 275 78 925

DIČ: CZ27578925

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 116940

zastoupená [REDAKCE], na základě plné moci

(dále také jako **Stavebník**)

Smluvní strany 1.1. a 1.2. dále společně jako **Smluvní strany**.

### 2. Stavební záměr

**2.1.** Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „Nová Zbrojovka – blok D, objekt D2 + D3“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního komplexu objektů D2 + D3. Objekty budou sloužit převážně k pronájmům kancelářských ploch, jako sídlo společností, projekčních ateliérů nebo jiných institucí. Parter budov v areálu bude využíván jako obchodní a prezentační plochy.

Plánovaná výstavba se nachází v Brně, v městské části Zábřovice, severovýchodně od historického jádra města. Areál Nová Zbrojovka se nachází v blízkosti městského okruhu v ulici Svatoplukova/Gajdošova. Plocha areálu je ohraničena řekou Svitavou ze západu a ze severu, nádražím Brno Židenice z východu a ulicí Lazaretní z Jihu.

Dopravní napojení je řešeno na plánovanou ulici Na Berance, která navazuje na ulici Lazaretní. Projekt ulice Na Berance s názvem „Nová Zbrojovka-infrastruktura, Komunikace (úsek Lazaretní-Na Berance)“ je podmíněnou stavbou pro stavbu výše uvedeného Stavebního záměru.

Objekty D2 + D3 mají společné 1. PP a 2. PP, kde se nachází garáže, technické zázemí, sklady a sklepní kóje. V podzemní garáži se nachází 179 parkovacích stání.

Objekt D2 má vyhrazeny obchodní plochy, technické a sociální zázemí v 1. NP.

V 2. NP až 5. NP jsou kanceláře a sociální zázemí. V 6. NP je technické zázemí a střecha.

Objekt D3 má vyhrazeny obchodní plochy, technické a sociální zázemí včetně garáží v 1. NP. V 2. NP až 7. NP jsou kanceláře a sociální zázemí. V 8. NP je technické zázemí a střecha.

Mezi budovou D2 a D3 je vnitroblok. Obě budovy jsou spojeny ve 3. a 4. NP.

Vzhledem k poloze v blízkosti centra města a bezproblémovému dopravnímu napojení pro automobilovou, hromadnou i pěší dopravu je pozemek ideální pro stavbu uvažovaného komplexu obsahujícího administrativní a obchodní plochy.

Areál Nová Zbrojovka je lokalitou typu brownfield a v současné době je již minimálně využíván. Celý areál je uzavřen, je napojen na městskou kanalizaci, veřejný vodovod, veřejný plynovod a rozvod páry z městské teplárny, telekomunikační síť, VN. Komunikace a manipulační plochy v areálu jsou zpevněny kamennou dlažbou a živičným povrchem.

V současné době probíhá demolice všech objektů areálu (vyjma objektu D1) a stavba objektu D4.

Dle obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna, se jedná o stavbu v celoměstském zájmu.

**2.2.** Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 1119/1, p. č. 1119/2 vše k. ú. Zábrdovice ve vlastnictví NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

**2.3.** Z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen **ÚPmB**) je Stavební záměr umístěn na pozemcích, které jsou v rozsáhlém areálu bývalé Zbrojovky, nyní areál Nová Zbrojovka, který je ohraničen řekou Svitavou, nádražím Brno - Židenice a ulicí Lazaretní. Konkrétně je stavba umístěna v návrhové funkční ploše smíšené výroby a služeb (SV), ve které je funkční využití pro administrativu, obchod a služby přípustné. Dotčení návrhové plochy všeobecného bydlení (BO) malou částí řešených zpevněných ploch a přípojkou horkovodu je z hlediska posouzení funkčního využití záměru nepodstatné. Řešené parkovací plochy v podzemní hromadné garáži budou sloužit pro potřebu vyvolanou přípustným využitím předmětného území. Zařízení technické vybavenosti zajišťující bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, vedení podzemních inženýrských sítí i přípojky technické infrastruktury pro legální stavby jsou obecně v konkrétních funkčních plochách přípustné. Z hlediska možnosti umístění staveb na pozemcích, které jsou dotčeny vymezeným záplavovým územím, je záměr rovněž přípustný, nejedná se o stavbu pro bydlení, stavbu školního ani předškolního zařízení. Z funkčního hlediska je záměr v souladu s ÚPmB.

**2.4.** V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura, pouze přípojky k nově budovanému objektu.

**2.5.** Pro Stavební záměr byla v červenci 2022 zpracována dokumentace pro společné územní a stavební řízení autorizovaným inženýrem [REDAKCE] a kolektivem specialistů, (dále jen DÚSP), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### 3. Účel smlouvy

**3.1.** Účelem této smlouvy je dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku v souladu s dokumentem Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna, schváleným Zastupitelstvem města Brna usnesením č. Z8/025 ze dne 23. 3. 2021 (dále jen **Zásady**).

**3.2.** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru.

### 4. Investiční příspěvek

**4.1.** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu finanční příspěvek ve výši 6 994 240 Kč (slovy: šest miliónů devět set devadesát čtyři tisíce dvě stě čtyřicet korun českých) bez

DPH (dále jen **Příspěvek**), který bude Městem použit na protipovodňová opatření v městské části města Brno-Židenice nebo na výstavbu MŠ a ZŠ v areálu Nové Zbrojovky.

Výše Příspěvku byla stanovena v souladu se Zásadami, čl. II. odst. 3., a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha navýšení Stavebního záměru oproti původnímu stavu (v m<sup>2</sup>) podle DÚSP, tj. 8742,8 m<sup>2</sup> x 800 Kč/m<sup>2</sup>.

**4.2.** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to následovně:

**4.2.1.** Kompenzační záloha ve výši 10 % z celkové výše Příspěvku, tj. 699 424 Kč do 90 dní ode dne podpisu této Smlouvy.

**4.2.2.** Doplatek Příspěvku ve výši 6 294 816 Kč do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci společné povolení pro Stavební záměr.

**4.3.** V případě, že podle dokumentace skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle dokumentace pro územní a stavební povolení, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvku, a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvku Městu ve sjednaném termínu doplatit.

**4.4.** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použit finanční prostředky ve výši Příspěvku na protipovodňová opatření v městské části města Brno-Židenice nebo na výstavbu MŠ a ZŠ v areálu Nové Zbrojovky.

**4.5.** Kompenzační zálohou se pro účely této smlouvy rozumí peněžitá částka složená Stavebníkem na účet Města jakožto záloha na Příspěvek dle této smlouvy. Kompenzační záloha bude v případě splnění závazků Stavebníka započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací veřejné infrastruktury Města sjednané v této smlouvě. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy, avšak Město má v tomto případě právo si ponechat část Kompenzační zálohy ve výši 10 % z celkové hodnoty Kompenzační zálohy jako paušální náhradu administrativních nákladů za práce spojené s vrácením Kompenzační zálohy. Současně, pokud již bude Městem z Kompenzační zálohy uskutečněno plnění (např. bude zpracována DÚR pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.

**4.6.** V případě, že Stavebník nezaplatí Městu řádně a včas Příspěvek, dle odst. 4.2.1. a 4.2.2., uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 6.1. této smlouvy, nebude-li v té době uhrazena Stavebníkem kauce dle čl. 7.1. nebo 7.2.

## **5. Další práva a povinnosti smluvních stran**

**5.1.** Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Stavební záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení výstavby. Výstavbu je Stavebník povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

**5.2.** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předloží Městu pravomocné společné povolení do 30 dní ode dne nabytí právní moci. Stavebník bude doručovat



veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno, a to prostřednictvím poštovní přepravy nebo datové schránky.

**5.3.** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a pro tuto změnu bude vydáno kladné rozhodnutí stavebním úřadem, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě.

**5.4.** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro něj z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.

## **6. Sankce**

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

## **7. Zajištění závazků Stavebníka k úhradě Příspěvku a smluvních pokut**

**7.1.** Povinnost uhrazení Kompenzační zálohy dle odst. 4.2.1. se stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 699 424 Kč ke dni podpisu této smlouvy na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS: (č. smlouvy). Město podepíše tuto smlouvu po připsání celé částky 699 424 Kč na uvedený bankovní účet.

**7.2.** Povinnost uhrazení platby dle odst. 4.2.2. se stavebník zavazuje zajistit kaucí ve výši 6 294 816 Kč do 60 dnů ode dne nabytí právní moci společného rozhodnutí – územního a stavebního povolení na Stavební záměr na depozitní účet Města č. 111510222/0800, VS: (č. smlouvy).

**7.3.** Smluvní strany se dohodly, že výše Příspěvku dle čl. 4 této smlouvy bude započtena vůči kauci.

**7.4.** Město je povinno před čerpáním kauce nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení povinnosti vyplývajících z této smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno, a vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy, příp. zaplacení smluvní pokuty, a upozornit Stavebníka na čerpání kauce, pokud nebude zjednána náprava či zaplacená smluvní pokuta. Město je oprávněno čerpat z kauce, pokud Stavebník nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě od obdržení upozornění či nezaplatí smluvní pokutu ve lhůtě stanovené ve výzvě k jejímu zaplacení.

**7.5.** Město se zavazuje na základě písemné výzvy Stavebníka vrátit Stavebníkovi kauci, a to do 30 dní po splnění závazků Stavebníka vyplývajících z této smlouvy.

## **8. Závěrečná ustanovení**

**8.1.** Tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů) a v souladu se „Zásadami pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“,

schválenými na Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 23. 3. 2021. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem „Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna“ a souhlasí s tím, že postupy a plnění dle této smlouvy jsou podřízeny těmto zásadám.

**8.2.** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.

**8.3.** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení. Bylo-li již vydáno územní rozhodnutí, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.

**8.4.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.

**8.5.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

**8.6.** Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.

**8.7.** Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

**8.8.** Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

**8.9.** Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s případným poskytnutím smlouvy včetně přílohy žadateli dle tohoto zákona.

**8.10.** Vznikne-li po uzavření této smlouvy Stavebníkovi v souvislosti se Stavebním záměrem povinnost úhrady v budoucnu případně zavedeného místního poplatku za výstavbu nebo jiného obdobného peněžitého plnění ve prospěch Města za účelem finanční spoluúčasti Stavebníka na rozvoji Města, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude plně zohledněna výše investičního příspěvku dle této smlouvy vůči místnímu poplatku za výstavbu nebo jinému obdobnému peněžitému plnění ve prospěch Města tak, aby bylo zamezeno případnému dvojímu plnění Stavebníka na rozvoj Města v souvislosti se Stavebním záměrem.

**8.11.** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu. Stavebník obdrží jeden stejnopis, Město obdrží dva stejnopisy.

**8.12.** Přílohu smlouvy tvoří:  
Příloha č. 1 DÚSP

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:  
Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/xxx konaném dne xxx.

Statutární město Brno

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

.....  
[redacted]  
vedoucí Odboru investičního

.....  
[redacted]  
na základě plné moci