

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

43. Návrh Smlouvy o poskytnutí investičního příspěvku „NOVÁ ZBROJOVKA - objekt E“

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 - objekt E“ v k. ú. Zábrdovice. Součástí smlouvy je závazek stavebníka poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 14 199 280 Kč, který bude použit Městem na výstavbu dopravního propojení ul. Markéty Kuncové a Areálu Nové Zbrojovky a na jižní napojení Areálu bývalé 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 - objekt E“ 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 schůzi Rady města Brna č. R9/058. konané dne 8. 11. 2023. Stanovisko bylo sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

7.11.2023 v 07:14

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

6.11.2023 v 14:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (ortofoto situace NOVÁ ZBROJOVKA objekt E.pdf)	6 - 6
Příloha k usnesení (230815_Smlouva o příspěvku Město Brno_Nová Zbrojovka_Blok E revPet final.pdf)	7 - 12

Důvodová zpráva

NOVÁ ZBROJOVKA – objekt E

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, (dále Stavebník) má záměr v městské části Brno-Židenice, v lokalitě při ulici Lazaretní, realizovat novostavbu polyfunkčního objektu E, který je tvořen sestavou budov E1 a E2. Budova E1 obsahuje kanceláře a obchodní jednotky nepotravinového charakteru. Budova E2 obsahuje ubytovací zařízení s 251 lůžky. (dále jen Stavební záměr).

Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr umístěn na pozemky ve stavební návrhové ploše SO 2,5-3,5.

SO – SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB – slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Ve funkční ploše SO 2,5-3,5 je navržený objekt E, který se skládá z částí E1 a E2. V části E1 jsou převážně navrženy administrativní plochy, v menší míře maloobchodní provozovny. Část E2 je navržena jako ubytovací zařízení s maloobchodními provozovnami. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné zpevněné plochy veřejných prostor a komunikací a plochy zeleně. Navržené funkční využití funkční plochy SO 2,5-3,5 jak je popsáno výše je v souladu s platným územním plánem. Blok E tvoří přibližně 86 % celkové plochy SO.

Dopravně bude celá lokalita napojena na plánovanou místní komunikaci „K1“, která navazuje na ulici Lazaretní.

Parkování je navrženo v podzemních garážích s 446 stáními (z toho 16 pro osoby ZTP).

V rámci Stavebního záměru nebude budována nová veřejná dopravní a technická infrastruktura předávaná do vlastnictví statutárního města Brna. Stavební záměr je připojen pouze přípojkami.

V rámci smlouvy je navržena dohoda o poskytnutí Investičního příspěvku Stavebníkem ve výši 14 199 280 Kč vypočítaného v souladu se Zásadami, čl. I. odst. 3., a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 17 749,1 m² x 800 Kč/m².

Investiční příspěvek bude Městem použit na výstavbu dopravního propojení ul. Markéty Kuncové a Areálu Nové Zbrojovky a na jižní napojení Areálu bývalé Zbrojovky.

Smluvní pokuta za:

- porušení závazku zaplatit celý Investiční příspěvek (Čl. 7 odst. 7.1.).

Přílohy smlouvy:

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

Materiál byl projednán na 20. zasedání Komise investiční RMB dne 2. 11. 2023.

Stanovisko - Komise investiční

Materiál byl projednán v Komisi investiční dne 02.11.2023 ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování Komise investiční o předloženém návrhu usnesení:

přítomno 12; pro 12, proti 0, zdržel se 0 / 13 členů

Usnesení **bylo přijato.**

Hlasování

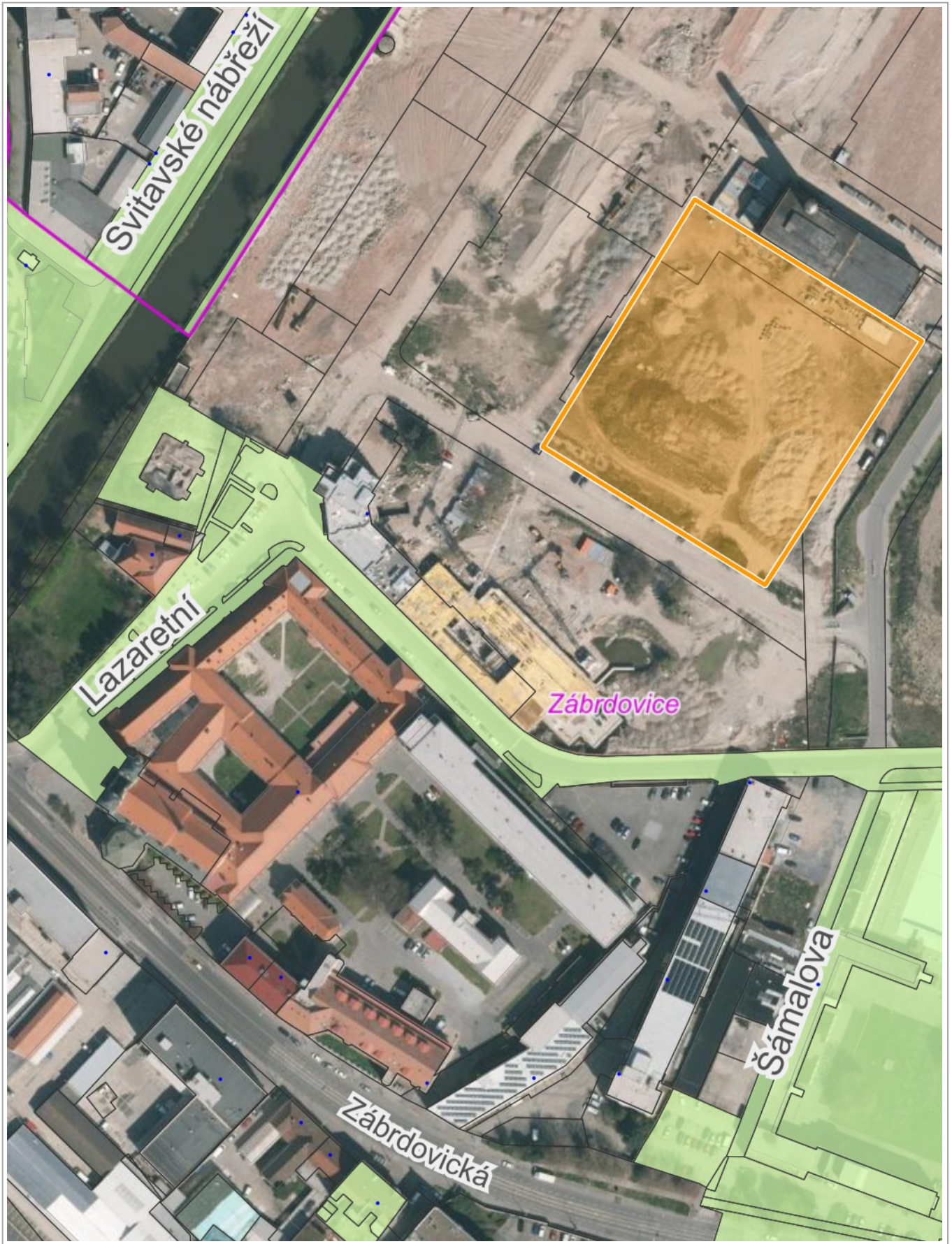
K. Kalivoda	P. Jankůj	T. Bernard	B. Borovská	M. Hollan	J. Hruška	J. Ides	V. Kotek	P. Kříž	F. Leder	L. Ondřík	T. Psota	R. Vondra
pro	pro	pro	pro	-	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/058. konané dne 8. 11. 2023.

Stanovisko bylo sděleno.



NOVÁ ZBROJOVKA - objekt E, pozemky SMB zeleně



50 m

1 : 2 000

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Smlouva o poskytnutí investičního příspěvku „NOVÁ ZBROJOVKA – objekt E“

1. Smluvní strany

1.1. Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, MBA,

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** nebo jednotlivě **Smluvní strana**).

2. Stavební záměr

2.1. Stavebník je vlastníkem transformační plochy areálu bývalé Zbrojovky Brno, nacházející se na území městské části Brno – Židenice, v lokalitě vymezené ulicemi Lazaretní, železničním tělesem, ulicemi Markéty Kuncové a řekou Svitavou a tvořené pozemky evidovanými na LV č. 647 pro k. ú. Zábrdovice, dále pozemkem p. č. 5884/19, evidovaným na LV č. 14563 pro k. ú. Židenice a pozemkem p. č. 1519/1, evidovaným na LV č. 3413 pro k. ú. Maloměřice, to vše obec Brno (dále jen „**Areál Zbrojovky**“). Záměrem Stavebníka je realizovat stavební záměr pod názvem „**NOVÁ ZBROJOVKA - objekt E**“ (dále jen **Stavební záměr**). Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu bloku E s administrativními prostory, obchodními jednotkami nepotravinářského užití, ubytováním, podzemními garážemi a zpevněnými plochami.

Blok E je tvořen kancelářskou budovou E1 se 6 plnými nadzemními podlažními a podkrovními prostory v úrovni 7NP a budovou E2, která má 12 nadzemních podlaží s ubytovacími jednotkami. V podzemních podlažích se nachází parkování, sklepní kóje a technologie budov.

Objekt E1 je tvořen kanceláři a obchodními jednotkami nepotravinového charakteru. Objekt E2 je tvořen ubytovacím zařízením s 251 lůžky.

Parkování je navrženo v podzemních garážích s 446 stáními (z toho 16 pro osoby ZTP).

Dopravní napojení a napojení na novou technickou infrastrukturu je řešeno na plánovanou místní komunikaci „**Nová Zbrojovka – Infrastruktura K1-Komunikace (úsek Lazaretní - Na Berance)**“, která navazuje na ulici Lazaretní.

Vzhledem k poloze v blízkosti centra města a bezproblémovému dopravnímu napojení pro automobilovou, hromadnou i pěší dopravu je daná lokalita vhodná pro stavbu uvažovaného komplexu

obsahujícího administrativní a obchodní plochy.

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.

Realizace Stavebního záměru nesmí vyvolávat nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

2.2. Stavební záměr bude umístěn na pozemcích p. č. 1119/1, 1129/2, 1133/1 a 1133/8 to vše v k. ú. Zábrdovice, ve vlastnictví Stavebníka.

2.3. Z hlediska Územního plánu města Brna (dále jen **ÚPmB**) je Stavební záměr navržen na jedné funkční ploše dle ÚPmB. Podle platného územního plánu města Brna z roku 1994 ve znění jeho změn a aktualizací se pozemky, na nichž má být Stavební záměr realizován, nacházejí ve stavební návrhové ploše SO 2,5-3,5.

SO – SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB – slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Ve funkční ploše SO 2,5-3,5 je navržený objekt E, který se skládá z částí E1 a E2. V části E1 jsou převážně navrženy administrativní plochy, v menší míře maloobchodní provozovny. Část E2 je navržena jako ubytovací zařízení s maloobchodními provozovnami. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné zpevněné plochy veřejných prostor a komunikací a plochy zeleně. Navržené funkční využití funkční plochy SO 2,5-3,5 jak je popsáno výše je v souladu s platným územním plánem. Blok E tvoří přibližně 86 % celkové plochy SO.

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 04/2023 zpracována dokumentace pro společné územní a stavební řízení společností Projekce 21 Brno s.r.o., se sídlem Veslařská 595/81, Jundrov, 637 00 Brno, IČO 070 83 220 (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 investiční příspěvek ve výši 14 199 280 Kč (slovy: čtrnáct milionů sto devadesát devět tisíc dvě stě osmdesát korun českých) (dále jen **Příspěvek**), který bude Městem použit na výstavbu dopravního propojení ul. Markéty Kuncové a Areálu Nové Zbrojovky a na jižní napojení Areálu bývalé Zbrojovky (rozšíření stávající pozemní komunikace Šámalova a úpravy ulice Zábrdovická).

Výše Příspěvků byla stanovena v souladu s čl. II. odst. 3. Zásad, a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚSP, tj. 17 749,1 m² x 800 Kč/m².

- 4.2.** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS XXX(č. smlouvy), a to následovně:
- 4.2.1.** Kompenzační záloha ve výši 10 % z celkové výše Příspěvků, tj. 1 419 928 Kč do 90 dní ode dne podpisu této smlouvy.
- 4.2.2.** Doplatek Příspěvků ve výši 12 779 352 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 odlišná než dle dokumentace pro územní a stavební povolení, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Příspěvků.
- 4.4.** Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad, přičemž prioritou Města je použít finanční prostředky ve výši Příspěvků na výstavbu veřejné infrastruktury dle odst. 4.1. této smlouvy.
- 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 započítána na Příspěvek dle této smlouvy. Město je oprávněno tuto Kompenzační zálohu využít na práce spojené s realizací staveb dle odst. 4.1. této smlouvy. V případě, že Stavebník nebude realizovat svůj Stavební záměr, má nárok na vrácení této Kompenzační zálohy s příslušenstvím, 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 na účely dle odst. 4.1. této smlouvy, bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.
- 4.6.** V případě, že Stavebník nezaplatí ani na písemnou výzvu Městu řádně a včas Příspěvek dle odst. 4.2.1. a 4.2.2., uhradí na výzvu Města sankci dle odst. 7.1. této smlouvy.

5. Součinnost Města

- 5.1.** Město poskytne Stavebníkovi nezbytnou možnou součinnost, potřebná stanoviska, vyjádření a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona pro povolení, provedení a dokončení Stavebního záměru. Součinnost, stanoviska, vyjádření a souhlasy dle předchozí věty poskytne Město vždy na základě předchozí výzvy Stavebníka k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu.
- 5.2.** Jakoukoli součinnost dle této Smlouvy Město poskytne pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Město není v rámci poskytování součinnosti dle této smlouvy oprávněno zasahovat do rozhodování orgánů úřadu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této smlouvy tak není jakýkoli závazek Města, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Stavebník žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

6. Další práva a povinnosti Smluvních stran

6.1. Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro 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.

6.2. 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.

6.3. 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, kterým bude upravena výše Příspěvků dle skutečného rozsahu výstavby.

6.4. 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.

7. Sankce

7.1. 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 Příspěvků za každý i započatý den prodlení se zaplacením Příspěvků.

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. Stavebník prohlašuje, že se seznámil s textem Zásad 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 nezačal realizaci Stavebního záměru. Bylo-li již vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení a Stavebník se rozhodne upustit od realizace Stavebního záměru, bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru a kopii tohoto sdělení stavebnímu úřadu s potvrzením o předání předá Stavebník Městu.

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. V takovém případě je však Město povinno anonymizovat osobní údaje ve smlouvě nebo jejích přílohách uvedené.

8.10. Vznikne-li po uzavření této smlouvy Stavebníkovi a/nebo jinému subjektu ze skupiny CPIPG 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 a/nebo jiného subjektu ze skupiny CPIPG na rozvoji Města, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude započtena či jinak ekvivalentně v plné výši zohledněna výše Příspěvků vůči místnímu poplatku za výstavbu nebo jinému obdobnému peněžitému plnění ve prospěch Města tak, aby bylo zamezeno případnému dvojímu plnění Stavebníka a/nebo jiného subjektu ze skupiny CPIPG 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 XX. konaném dne XX. XX. XXXX.

Statutární město Brno

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

V Brně dne

V Brně dne

.....
Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního

.....

na základě plné moci