

Z9/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.2.2025

80. Návrh Smlouvy o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční objekt Křídlovická“

Anotace

Smlouva upravuje závazky stavebníka a města v souvislosti s výstavbou polyfunkčního objektu při ulici Křídlovická. Stavebník se zavázal poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 4.129.280 Kč. Příloha č. 1 smlouvy Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby je k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** Smlouvu o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční objekt Křídlovická“ mezi statutárním městem Brnem a společností Brno new station development a.s. se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 277 23 607, která tvoří přílohou č. ... tohoto zápisu.
Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB s výjimkou přílohy č. 1, která je uložena na Odboru investičním MMB.
- 2. pověřuje** vedoucího Odboru investičního MMB podpisem výše uvedené smlouvy.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R9/119. schůzi Rady města Brna konané dne 19. 2. 2025.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

17.2.2025 v 14:47

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

18.2.2025 v 09:14

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 4
Příloha (ortofotomapa Křídlovická.pdf)	5 - 5
Příloha (Vizualizace Křídlovická.pdf)	6 - 8
Příloha k usnesení (Smlouva o spolupráci Polyfunkční objekt Křídlovická ZMB 02-2025 final.pdf)	9 - 14
Příloha k usnesení (Příloha č. 2 - Situace veřejných prostranství.pdf)	15 - 15

Důvodová zpráva

Společnost Brno new station development a.s., se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno, IČO: 277 23 607 je stavebníkem stavebního záměru pod názvem „Polyfunkční objekt Křídlovická“. Předmětem stavebního záměru je novostavba polyfunkčního objektu v k. ú. Staré Brno, mezi ulicemi Křídlovická a železnicí, v místě stávajícího autoservisu a administrativního objektu, které jsou určeny k demolicí a vedle stávající historické železniční budovy (viz příložená ortofotomapa).

Novostavba polyfunkčního objektu bude rozdělena na části A a B o 8 nadzemních a 2 podzemních podlažích. Vstupy do budovy jsou navrženy z ulice Křídlovické. Ve třech nejnižších podlažích jsou navrženy jsou navržena odstavná a parkovací stání. Objekt bude obsahovat 68 bytových jednotek různých dispozic, 22 kanceláří a kavárnu. Při ulici Křídlovická vzniknou veřejně přístupné prostory (viz příloha č. 2 smlouvy). V rámci stavebního záměru dojde k předláždění stávajícího chodníku při ulici Křídlovická a rozšíření stávajícího vjezdu.

Stavebník podal v červnu 2024 žádost o vydání územního rozhodnutí. Předložená dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby je v souladu s účinným Územním plánem města Brna.

Stavebník se zavazuje poskytnout městu investiční příspěvek ve výši 4.129.280 Kč z čisté podlahové plochy 5 161, 6 m². Kompenzační zálohou ve výši 20% uhradí po nabytí právní moci územního rozhodnutí, doplatek příspěvku po dokončení stavby.

Statutární město Brno vydalo dne 13. 11. 2024 souhlasné vyjádření k projektové dokumentaci Pro vydání rozhodnutí o umístění stavby.

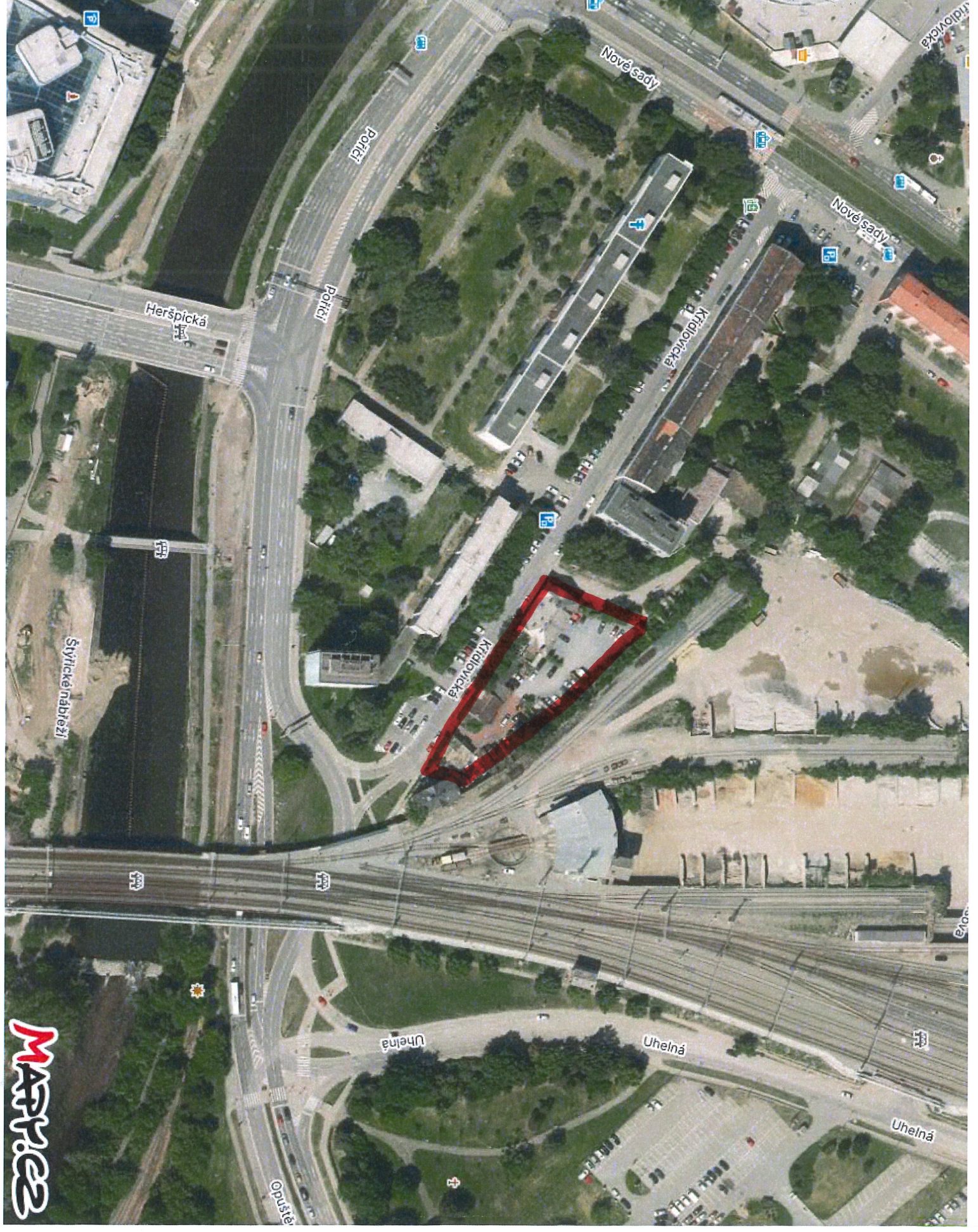
Rada městské části Brno-střed s projektovou dokumentací nesouhlasí bez uvedení konkrétního důvodu.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

Materiál bude projednán na R9/119. schůzi Rady města Brna konané dne 19. 2. 2025.

Stanovisko bude sděleno.

Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby je k dispozici k nahlédnutí na zasedání Zastupitelstva města Brna.



MAPPY.cz

POHLED JZ



POLYFUNKČNÍ OBJEKT KŘÍDLOVICKÁ - DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

POHLED JZ

k. ú. Staré Brno (610089)
parc. č. 1338/61, 1378, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1381, 1338/1

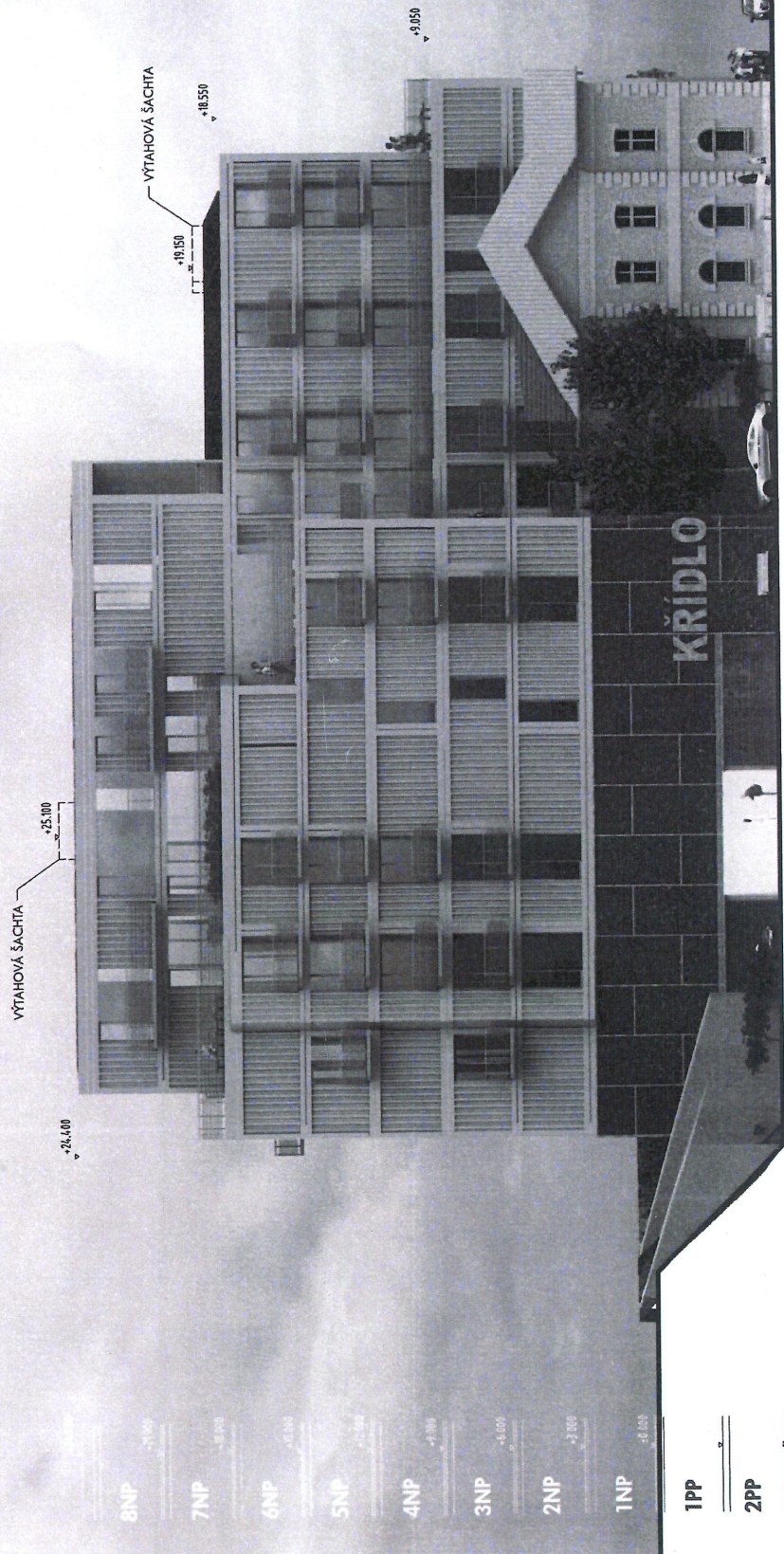
zadavatel
Brno new station development a.s.

albatrosarch

04 / 2024
M 1 : 200

D.3-01

POHLED SZ



POLYFUNKČNÍ OBJEKT KŘÍDLOVICKÁ - DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

POHLED SZ

zadavatel
Brno new station development a.s.

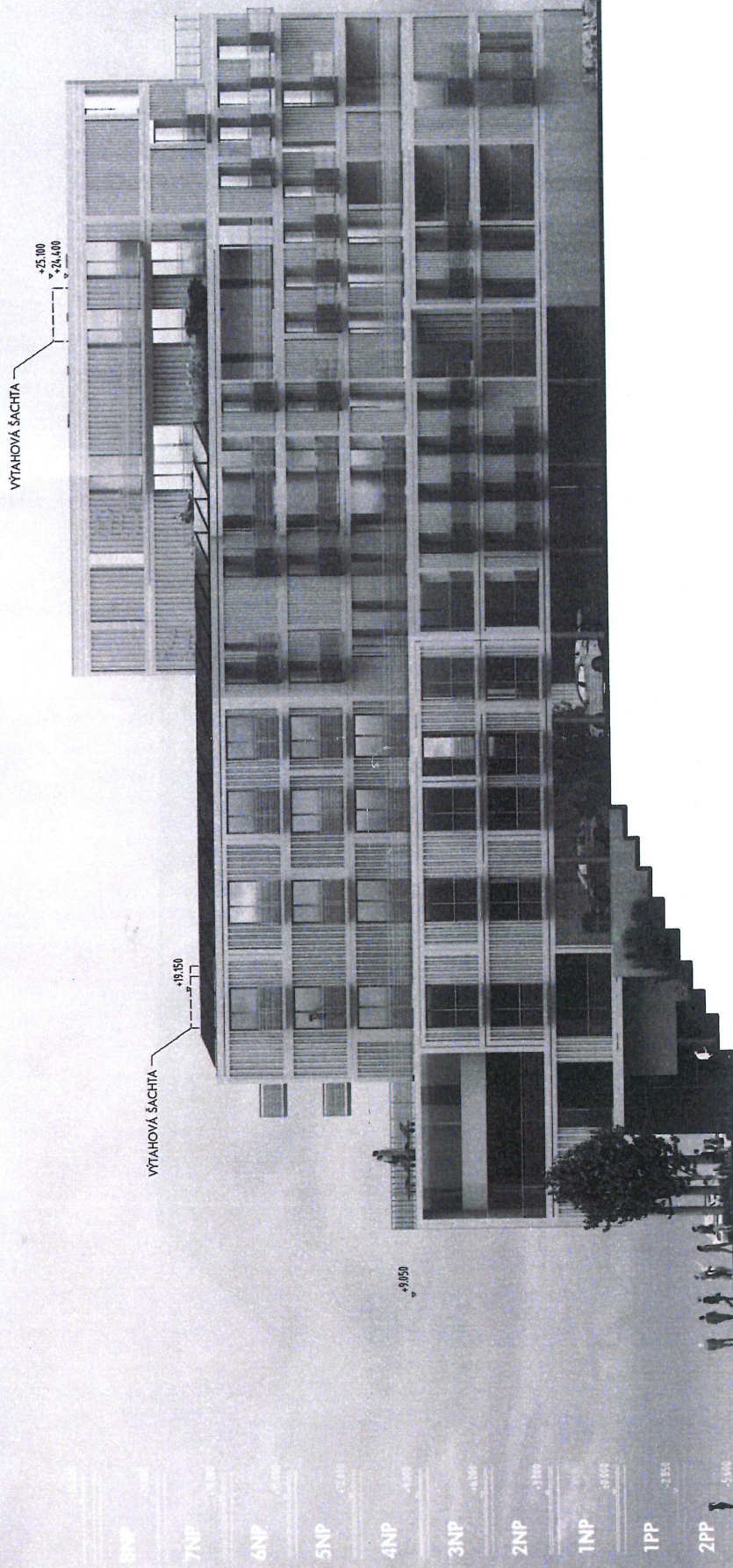
k. ú. Staré Brno (610089)
parc. č. 1338/61, 1378, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1381, 1338/1

04 / 2024
M 1 : 200

albatrosarcht

D.3-02

POHLED JV



POLYFUNKČNÍ OBJEKT KŘÍDLOVICKÁ - DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

POHLED JV

k. ú. Staré Brno (610089)
parc. č. 1338/61, 1378, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1381, 1338/1
zadavatel
Brno new station development a.s.

albatrosarch

04 / 2024
M 1 : 200
D.3-04

Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Polyfunkční objekt Křídlovická“

Čl. 1

Smluvní strany

1.1 Statutární město Brno

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

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, MBA, vedoucí Odboru investičního

Magistrátu města Brna

dále jen **Město**

1.2 Brno new station development a.s.

se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 277 23 607

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 4860

zastoupená Ing. Ivem Vrzalem, předsedou správní rady

dále jen **Stavebník**

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

Čl. 2

Stavební záměr

2.1 Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-střed stavební záměr pod názvem „Polyfunkční objekt Křídlovická“ (dále jen Stavební záměr).

Stavební záměr řeší novostavbu polyfunkčního objektu umístěného na pozemcích v katastrálním území Staré Brno, v území mezi železnicí a ulicí Křídlovická. Konkrétně se jedná o objekt rozdělený na části A a B obsahující 8 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Vstupy do budovy jsou orientovány pouze z ulice Křídlovická. Výška objektu zastřešeného plochou střechou nepřesahuje 25 m ze strany původního terénu od železničního náspu, ze strany ulice Křídlovická je objekt odstupňovaný, kde převažující výška atiky je ca. 24.2. m, na části stavby je ustoupené podlaží do výšky atiky 31 m. . Ve třech nejnižších podlažích (2.PP, 1.PP a 1.NP) jsou navrženy plochy odstavných a parkovacích stání. Celkem se jedná o 93 stání, z toho 5 stání bude náhradou za zrušená stání v ulici Křídlovická. V rámci stavby bude vybudováno 68 bytových jednotek různých dispozic a 23 kanceláří s malou návštěvností. Parter doplňuje obchodní prostor – uvažovaný jako kavárna orientovaná do ulice Křídlovická, která navazuje na chodník a okolní zeleň.

Objekt bude dopravně napojen přes stávající obslužnou komunikaci, která ústí do ulice Křídlovické. Příjezd vozidel bude po obslužné komunikaci do dvou vjezdů do objektu. Přístup pro pěší bude řešen chodníkem v ulici Křídlovická.

2.2 Pro Stavební záměr byla v dubnu 2024 zpracována projektantem Ing. arch. Ludvíkem Křenkem se sídlem Klatovská 196/4, Ponava, 60200 Brno, IČO: 614 47 714, dokumentace

pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Čl. 3 Účel a předmět smlouvy

- 3.1** Účelem a předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy, realizace a následného zajištění správy a údržby veřejné infrastruktury budované v rámci Stavebního záměru. Předmětem této smlouvy je dále dohoda smluvních stran o poskytnutí investičního příspěvku na vybudování veřejné infrastruktury Městem a další podmínky pro vzájemnou spolupráci smluvních stran v rámci realizace Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí pro Stavební záměr.
- 3.2** Stavebník se zavazuje vybudovat veřejnou infrastrukturu v rámci Stavebního záměru v souladu s DÚR, povoleními příslušných správních orgánů, v souladu s podmínkami stanovenými dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné infrastruktury.
- 3.3** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru a poskytnutí investičního příspěvku.

Čl. 4 Úpravy veřejné infrastruktury v rámci Stavebního záměru

- 4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR na pozemku p. č. 1382/3 v k. ú. Staré Brno realizováno předláždění chodníku při ulici Křídlovická a rozšíření stávajícího vjezdu, a to za podmínek stanovených ve vyjádření společnosti Brněnské komunikace a.s. č. j.: BKOM/22583/2024 ze dne 15. 10 2024. Po realizaci budou tyto upravené plochy předány správci, společnosti Brněnské komunikace a.s., prostřednictvím předávacího protokolu.

Čl. 5 Investiční příspěvek

- 5.1** Smluvní strany se dohodly, že Stavebník poskytne Městu investiční příspěvek ve výši 4.129.280 Kč (slovy: čtyři miliony sto dvacet devět tisíc dvě stě osmdesát korun českých), který bude Městem použit na výdaje v oblasti občanské vybavenosti nebo dopravní infrastruktury na území městské části Brno-střed (dále jen Příspěvek).
- 5.2** Výše Příspěvku byla stanovena 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 (dále jen „Zásady“), a to dle následujícího vzorce: celková čistá podlahová plocha Stavebního záměru (v m²) podle DÚR, tj. 5161,6 m² x 800 Kč.
- 5.3** Stavebník se zavazuje poskytnout Příspěvek Městu, a to bezhotovostním převodem na účet Města č. ú. 111385222/0800, VS: (č. smlouvy), a to následovně:

č. smlouvy:

- a. Kompenzační zálohu ve výši 20 % z celkové výše Příspěvků, tj. 825.856 Kč do 90 dní ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného pro Stavební záměr;
- b. Platbu ve výši 3.303.424 Kč (dále jen Doplatek Příspěvků) do 60 dní ode dne podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro Stavební záměr u příslušného stavebního úřadu. Stavebník je povinen doručit Městu kopii takové žádosti s potvrzením o přijetí na stavebním úřadu.

V případě, že podle skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy vyšší než dle aktuální DÚR, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Doplatku Příspěvků a rozdíl takto upřesněné výše Příspěvků Městu ve sjednaném termínu doplatit.

V případě, že podle skutečného provedení stavby Stavebního záměru bude hodnota čisté podlahové plochy nižší než dle aktuální DÚR, zavazuje se Město se Stavebníkem uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude upřesněna výše Doplatku Příspěvků.

Stavebník bere na vědomí, že Příspěvek bude příjmem Fondu developerských projektů v souladu s ustanovením Zásad.

- 5.4** 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. 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 projektová dokumentace pro realizaci veřejné infrastruktury Města), bude při vrácení Kompenzační zálohy tato výše vynaložených nákladů započítána jako neúročena.

Čl. 6

Veřejná prostranství

- 6.1** Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dle DÚR vzniknou v rámci Stavebního záměru při ulici Křídlovická veřejně přístupné prostory, které jsou vyznačeny v příloze č. 2 této smlouvy.
- 6.2** Stavebník se zavazuje umožnit užití veřejného prostoru veřejnosti v denní čas minimálně v 9 -19 hod., v zimním období minimálně v 9 -18 hod., pokud bude veřejností dodržován provozní řád a účel, za kterým bude veřejný prostor vybudován (dětské hřiště, letní zahrádka, výběh psů apod.).

Čl. 7

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1** Stavebník se zavazuje do dalšího stupně upravit projektovou dokumentaci tak, aby část parteru nového polyfunkčního objektu orientovaná k budově Křídlovická 367/65 umístěné na parcele p. č. 1378 v k. ú. Staré Brno obsahovala komerční prostor (tj. obchod, provozovnu apod.) Jakmile dojde k této úpravě projektové dokumentace, Stavebník písemně požádá Město o uzavření dodatku k této smlouvě.

- 7.2** 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.
- 7.3** Záměr Stavebníka nesmí vyvolávat nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.
- 7.4** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu průběžně vydaná rozhodnutí týkající se výstavby Stavebního záměru. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno nebo na dohodnutou e-mailovou adresu.
- 7.5** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru, zavazuje se Stavebník uzavřít s Městem dodatek k této smlouvě.
- 7.6** Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.
- 7.7** 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 pro Stavební záměr 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.
- 7.8** Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.
- 7.9** Stavebník se zavazuje, že realizací Stavebního záměru nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bude bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

Čl. 8 **Sankce**

- 8.6** V případě prodlení Stavebníka s úhradou Příspěvků dle Čl. 5, je Stavebník povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

9.1 Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je uzavřena podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mimo režim zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

9.2 Stavebník bere na vědomí, že Město uzavírá tuto smlouvu v rámci své samostatné působnosti a při plnění svých závazků z této smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování orgánů Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů.

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

9.4 Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr. Stavebníkem bude sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od Stavebního záměru.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše tuto smlouvu jako druhá.

9.8 Tato smlouva bude uveřejněna 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 nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

9.9 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.

9.10 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 žadateli dle tohoto zákona.

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

9.12 V případě, že ekonomický systém smluvní strany umožňuje vystavit a zaslat fakturu včetně příloh v elektronické podobě, např. ve formátu ISDOC/ISDOCX či ve formátu PDF, je ze strany statutárního města Brna požadováno doručení faktury včetně příloh primárně do datové schránky (ID: a7kbrn) či na e-mail: oi-faktury@brno.cz. Pokud nelze takto postupovat, smluvní strana zašle

č. smlouvy:

fakturu včetně příloh poštou na níže uvedenou adresu: Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67a, 601 67 Brno.

Přílohy smlouvy tvoří:

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Situace veřejných prostranství

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 č. konaném dne

Statutární město Brno

Brno new station development a.s.

V Brně dne

V Brně dne

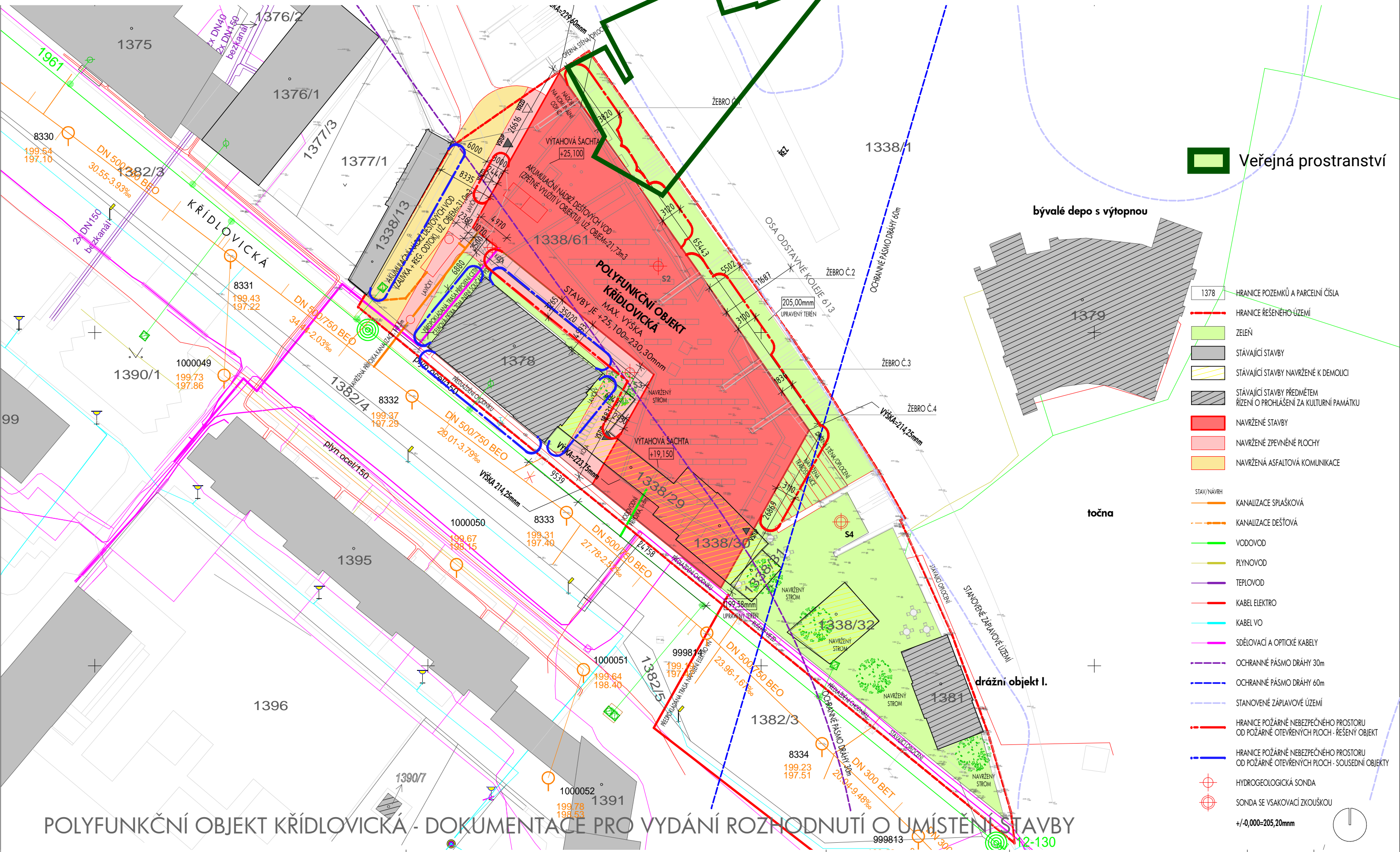
.....

Ing. Tomáš Pivec, MBA
vedoucí Odboru investičního
Magistrátu města Brna

.....

Ing. Ivo Vrzal
předseda správní rady společnosti
Brno new station development a.s.

Příloha č. 2: Situace veřejných prostranství



POLYFUNKČNÍ OBJEKT KŘÍDLOVICKÁ - DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

k. ú. Staré Brno (610089)
 parc. č. 1338/61,1378,1338/29,1338/30,1338/31,1338/32,1381,1338/1

zadavatel
 Brno new station development a.s.



albatrosarch | 04 / 2024
 M 1 : 500

C.3