



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

17

Příspěvek do 4. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 14.06.2016

Developerský projekt v lokalitě Záhoří v k.ú. Kuřim

Obsah materiálu:	Důvodová zpráva A - Záhoří - situace C - vodovod mimo developerský projekt D - seznam pozemků ve vlastnictví města Kuřimi E - Smlouva o vzájemné spolupráci při přípravě a realizaci developerského projektu v lokalitě Záhoří B - kanalizace mimo developerský projekt
Materiál předkládá:	Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta
Materiál zpracoval:	Mgr. Jana Viktorinová - Vedoucí odboru

Důvodová zpráva:

IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ: 285 16 842, se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno (dále jen "Společnost IMOS") má v plánu v lokalitě Záhoří v k.ú. Kuřim realizovat developerský projekt v rozsahu dle přílohy A.

Společnost IMOS představila svůj projekt a iniciovala vymezení základních podmínek spolupráce s městem Kuřim, se kterými bude možno počítat při přípravě Plánovací smlouvy, jejímž úkolem bude přesně definovat práva a závazky smluvních stran v rámci realizace developerského projektu.

SPECIFIKACE PROJEKTU:

Developerský projekt „Kuřim - Záhoří“

Developerský projekt „Kuřim - Záhoří“ bude umístěn na souboru pozemků v k.ú. Kuřim, na stávajících většinou zemědělských pozemcích v severovýchodní části města Kuřim mezi silnicí I/43 a zalesněným kopcem Horka. Celkové řešené území má rozlohu cca 42 ha.

Investorem celého projektu je společnost IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V projektu počítáme s 2 fázovým řešením, konkrétně s lokalitou Záhoří - Jih, kdy se jedná o lokalitu od Podlesního potoka po zalesněný kopec Horka a lokalitu Záhoří - Sever, kdy se jedná o část od Podlesního potoka po silnici I/43.



Město Kuřim

Projekt bude řešit tyto funkce:

- Komerce
- Polyfunkční náměstí
- Bydlení - byty
- Bydlení - rodinné domy
- Občanská vybavenost - školka
- Volnočasové odpočinkové parkové plochy

POPIS JEDNOTLIVÝCH FUNČNÍCH VYUŽITÍ:

1. KOMERCE

Menší jednotky pro komerční účely budou umístěny do přízemí bytových domů podél hlavní průjezdové komunikace přes řešenou lokalitu co nejbližší k centrálnímu prostoru náměstí;

2. POLYFUNKČNÍ NÁMĚSTÍ

Polyfunkční náměstí s obchodně administrativně rezidenčním centrem, které bude navrženo pro běžný retail mix, jako jsou expres potraviny, obchodní plochy, butikový prodej, restaurace, kavárna, cukrárna a další služby jako kadeřnictví, pedikúra/manikúra, fitness apod. vše s potřebným zázemím a sklady. V dalších patrech by měla být možnost umístit prostory pro kanceláře a rezidenční byty. Současný náměstí by měl i být i veřejný prostor se zelení a městským mobiliářem pro odpočinkovou zónou. Parkovací místa řešena v podzemních podlažích objektu případně i na povrchu a u přilehlých komunikací;

3. BYDLENÍ - BYTY

Objekty bytových domů (BD) budou rozděleny na dva základní druhy, a to a čistě BD a BD s komerčními prostory v přízemí u hlavní silnice. V BD budou byty typu 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk

4. BYDLENÍ - RODINNÉ DOMY

Objekty rodinných domů (RD) budou rozděleny na tři základní druhy, a to rodinné domy řadové, dvojdomky a v menší míře i několik samostatně stojících. Typ RD 3+kk - 5+kk. Každý RD bude mít 1-2 garáže, minimálně však odstavné parkovací stání na pozemku před domem.

5. OBČANSKÁ VYBAVENOST - ŠKOLKA

Čtyřtřídní školka, modulového typu pro možné rozšíření v budoucnu.

6. VOLNOČASOVÉ ODPOČINKOVÉ PARKOVÉ PLOCHY

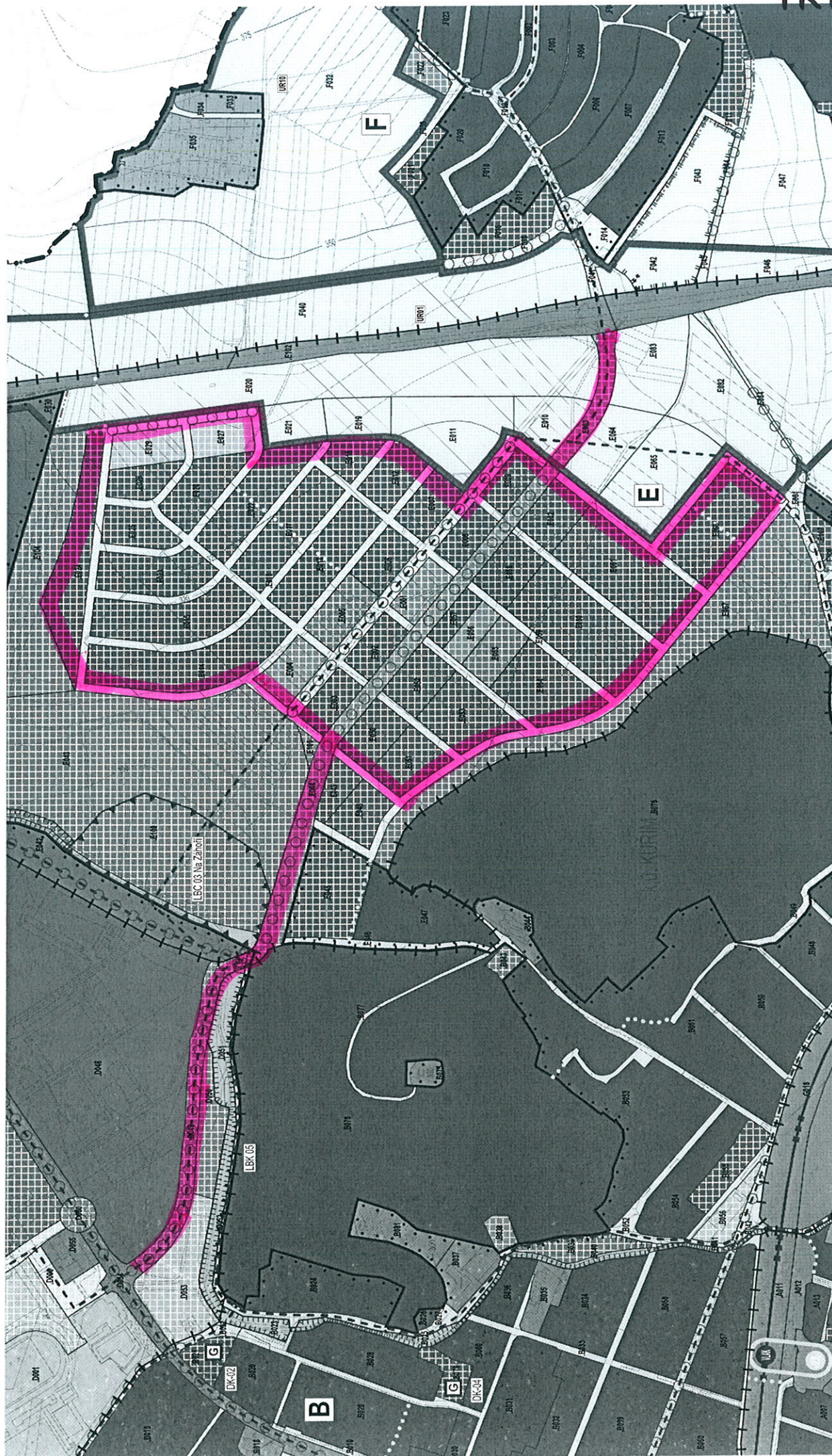
Mimo základní zeleň kolem BD a komunikací je v lokalitě umístěn i park, který by měl plnit volnočasovou a odpočinkovou funkci pro obyvatele celé lokality napříč jejich věkovým skupinám.

Celý projekt bude mít samozřejmě kompletní odpovídající infrastrukturu, včetně zastávky MHD, cyklostezku a odpovídající volnočasové plochy. Předpokládáme, že po dokončení celého projektu najde, na tomto místě své nové příjemné bydliště cca 3 až 3,5 tis. Nových obyvatel města Kuřimi. Díky rozsáhlosti řešeného území, bude výstavba projektu samozřejmě probíhat v několika etapách.

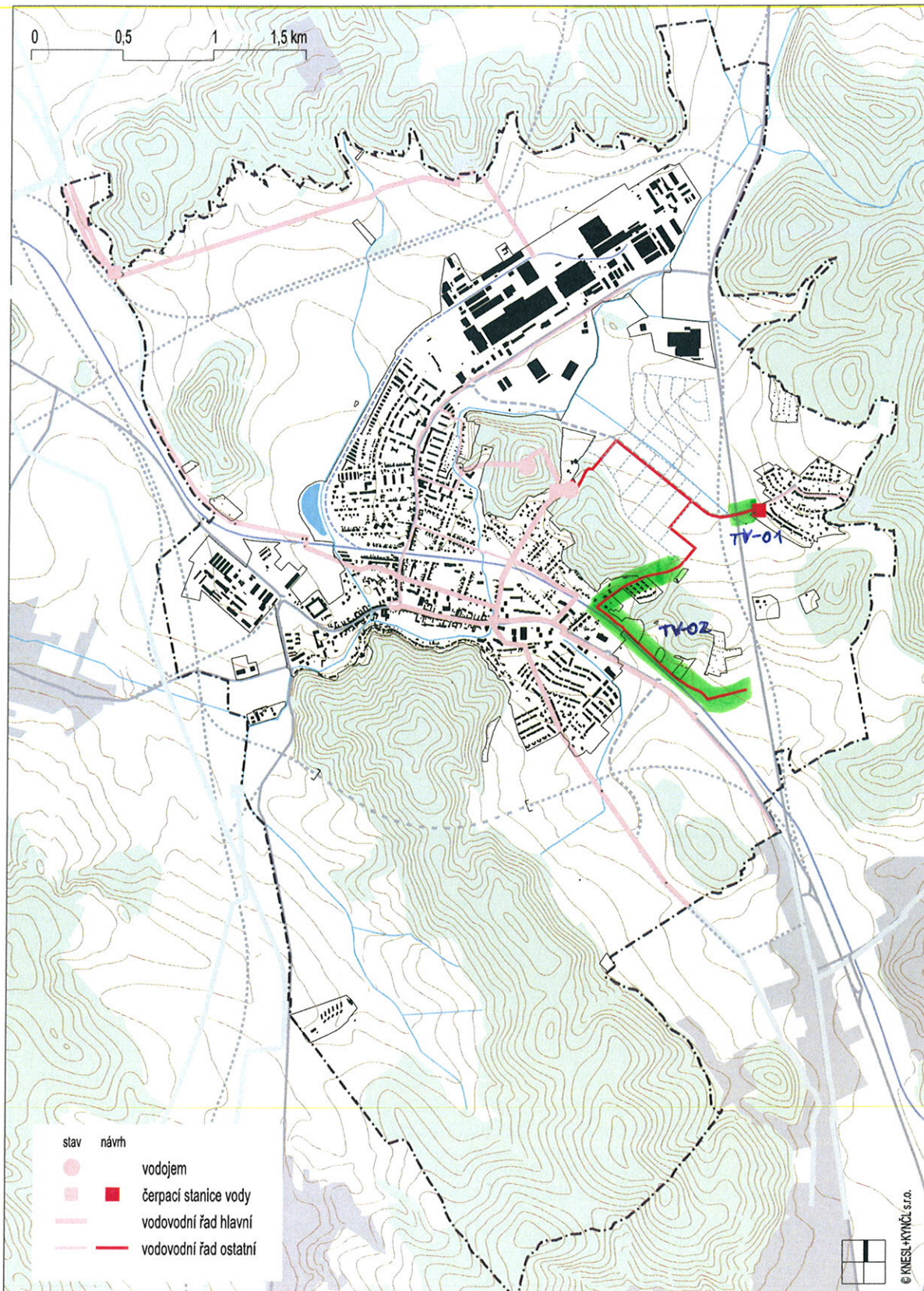
Návrh na usnesení:

ZM s c h v a l u j e uzavření Smlouvy o vzájemné spolupráci při přípravě developerského projektu v lokalitě "Záhoří" v Kuřimi s IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČ 28516842, se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno.

Termín plnění 30. 8. 2016 (OMP)



ochraničev' lokality developerkeho projektu



Obr. D.69: Schéma zásobování vodou

TV-01
TV-02; vodovodní řad mimo lokalitu Zahorí

parc. číslo	vlastník
3062/34	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/195	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/86	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/199	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/198	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/92	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/204	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/36	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/37	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/192	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/91	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/88	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3060/7	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3061/6	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3060/8	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/47	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/74	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/139	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/140	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/141	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/123	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/87	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/191	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/194	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/90	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/193	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/196	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/94	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/98	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3058/49	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/197	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/200	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/93	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/96	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/201	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/202	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim
3062/203	Město Kuřim, Jungmannova 968/75, 66434 Kuřim

SMLOUVA O VZÁJEMNÉ SPOLUPRÁCI

při přípravě a realizaci developerského projektu v lokalitě Záhoří v k. ú. Kuřim

uzavřená dle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

1. Město Kuřim

IČ: 002 81 964

se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

zastoupené Ing. Mgr. Dragem Sukalovským, starostou

(dále jen jako „město Kuřim“)

a

2. IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČ: 285 16 842

se sídlem Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno

zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5991

zastoupená Ing. Jiřím Rulíškem, statutárním ředitelem

(dále jen jako „Společnost IMOS“)

Preamble

Uzavřením této smlouvy se smluvní strany dohodly na spolupráci při přípravě a realizaci rozvojového projektu Společnosti IMOS v lokalitě Záhoří v k. ú. Kuřim (dále jen jako „Záhoří“). Rozvojový projekt Společnosti IMOS se týká Záhoří v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je vymezení základních podmínek spolupráce mezi smluvními stranami. Uzavření smlouvy pokládají smluvní strany za základní pilíř budoucí spolupráce.

Spolupráce smluvních stran bude dále upravena a konkretizována plánovací smlouvou nebo plánovacími smlouvami (dále jen Plánovací smlouva). Plánovací smlouva bude uzavřena do 31. 3. 2017, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany prohlašují, že vyvinou veškerou možnou součinnost tak, aby došlo k uzavření plánovací smlouvy, tedy že k prvním jednáním o znění plánovací smlouvy dojde do 15. 9. 2016, tak, aby finální návrh plánovací smlouvy byl předložen Zastupitelstvu města Kuřim před datem 31. 3. 2017.

Město Kuřim je vlastníkem nemovitých věcí uvedených v příloze č. 5 této smlouvy.

Společnost IMOS je vlastníkem nemovitých věcí uvedených v příloze č. 6 a současně má zájem nabýt vlastnictví k nemovitým věcem uvedeným rovněž v příloze č. 6 této smlouvy.

1.

1.1. V rámci spolupráce se město Kuřim zavazuje:

- a) převzít do majetku a do správy po jednotlivých dokončených a zkolaudovaných etapách přístupovou komunikaci do lokality, pátevní komunikace, cyklostezku, chodníky a veřejné zpevněné plochy, inženýrské sítě (dále „IS“), veřejné osvětlení,

veřejnou zeleň a veřejně přístupné venkovní plochy (vše vybudované v Záhoří Společností IMOS), to vše po splnění podmínek města Kuřimi a dotčených orgánů státní správy vzešlých z předchozích řízení;

- b) uhradit případné investice, vyvolané požadavky města Kuřim, přímo nesouvisející s výstavbou Záhoří. Jedná se zejména o část trasy kanalizačního řadu TK-01 u Podlesí (viz příloha č. 2. této dohody), a dále část trasy vodovodního řadu TV-01 u Podlesí a část trasy vodovodního řadu TV-02 od jižního cípu lokality Záhoří přes Kolébku dále k lokalitě Ohlus (viz příloha č. 3 této dohody); smluvní strany se zavazují postupovat v souladu s platnou právní úpravou upravující zadávání veřejných zakázek;
- c) zajistit kapacity základního školství;
- d) udělit Společnosti IMOS pro Záhoří výslovný souhlas s výstavbou či s právem stavby s vybudováním přístupové komunikace do Záhoří, páteřních komunikací, cyklostezky, chodníků, veřejných zpevněných ploch, bytových a rodinných domů, občanského vybavení, mateřské školy, veřejné zeleně, IS a veřejného osvětlení, vše v souladu s platným ÚP města Kuřim, jakož i pro získání územních rozhodnutí, stavebních povolení, vše za podmínek stanovených Plánovací smlouvou.

1.2. V rámci spolupráce se Společnost IMOS zavazuje:

- a) vybudovat v Záhoří IS, přístupovou komunikaci, páteřní komunikace, cyklostezku, chodníky, veřejné zpevněné plochy a veřejné osvětlení (dále „VO“) ve standardu dle požadavku města Kuřim, příslušných správců IS či provozovatelů;
- b) vybudovat v Záhoří 2 plochy veřejné zeleně (parková úprava, včetně městského mobiliáře a dětského hřiště) v plochách E005 a E055 a další veřejnou zeleň a polyfunkční středové náměstí v ploše E001 dle územního plánu;
- c) vybudovat čtyřtřídní mateřskou školu v ploše E056, která bude umožňovat budoucí rozšíření;
- d) opravit či zkapacitnit stávající IS i mimo Záhoří, pokud tyto investice budou vyvolány potřebami Záhoří.

1.3. Smluvní strany se společně zavazují:

- a) jednat o směně pozemků nebo jejich částí v Záhoří v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, kdy by se směna týkala pozemků Společnosti IMOS pod budoucími objekty (např. základní škola v ploše E004), komunikacemi, chodníky, cyklostezkou, veřejnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení (v plochách E005 a E055) a veřejně přístupným venkovním prostorem a pozemků města Kuřimi v Záhoří, jež jsou znázorněny v příloze č. 4 této dohody a popsány v tabulce, která tvoří přílohu č. 5 této dohody; směna by probíhala v poměru 1:1, vždy po nabytí právní moci územního rozhodnutí pro výstavbu v Záhoří nebo v jejích jednotlivých etapách, kdy by po směně posledního pozemku v majetku města Kuřim (příloha č. 5) město Kuřim získalo do svého majetku pozemky od Společnosti IMOS pod budoucími komunikacemi, cyklostezkou, chodníky, veřejnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení a veřejně přístupným venkovním prostorem za symbolickou cenu ve výši 100,- Kč bez DPH za každou ucelenou část, a to vždy po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu pro každou jednotlivou etapu Záhoří;
- b) k převodu vybudované přístupové komunikace do Záhoří, páteřních komunikací, cyklostezky, chodníků, veřejných zpevněných ploch, mateřské školy, veřejné zeleně, IS a veřejného osvětlení z majetku Společnosti IMOS do majetku města Kuřimi za cenu 100,- Kč za každou jednotlivou stavbu, nedohodnou – li se strany jinak;
- c) plánovací smlouva stanoví, co se rozumí pojmy ucelená část a jednotlivá stavba, uvedenými v předchozích bodech této smlouvy.

2.

- a) Smluvní strany vyjadřují podpisem této smlouvy ochotu spolupracovat ve výše uvedených oblastech. Smluvní strany se dále zavazují k pravidelnému vzájemnému informování o nových skutečnostech, které vyplynou z jednání vedených se třetími osobami a které by mohly mít vliv na plnění obsahu této smlouvy;
- b) po dobu trvání spolupráce na základě této smlouvy se každá smluvní strana zavazuje poskytnout druhé smluvní straně dostatečnou součinnost k řádnému plnění této smlouvy;
- c) Společnost IMOS není oprávněna postoupit smlouvu ani kterákoliv svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu města Kuřimi.

3.

- a) Smluvní strany mohou po vzájemné dohodě rozšířit či zúžit rozsah dohodnuté spolupráce, přičemž tuto dohodu lze měnit či doplňovat pouze na základě dohody smluvních stran;
- b) smluvní strany se zavazují, že budou vždy postupovat v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, veškerou územně plánovací dokumentací a příslušnými vyjádřeními, např. dotčených orgánů státní správy;
- c) smluvní strany prohlašují, že obsahu této dohody porozuměly, s jeho účelem jsou srozuměny a v plné míře ji podporují. Tato dohoda vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, což stvrzují svými podpisy této dohody;
- d) tato dohoda je platná a účinná dnem podpisu oběma smluvními stranami;
- e) v případě, že nebude uzavřena do 31. 3. 2017 Plánovací smlouva, tato smlouva zaniká, nedohodnou – li se strany jinak.

Přílohy:

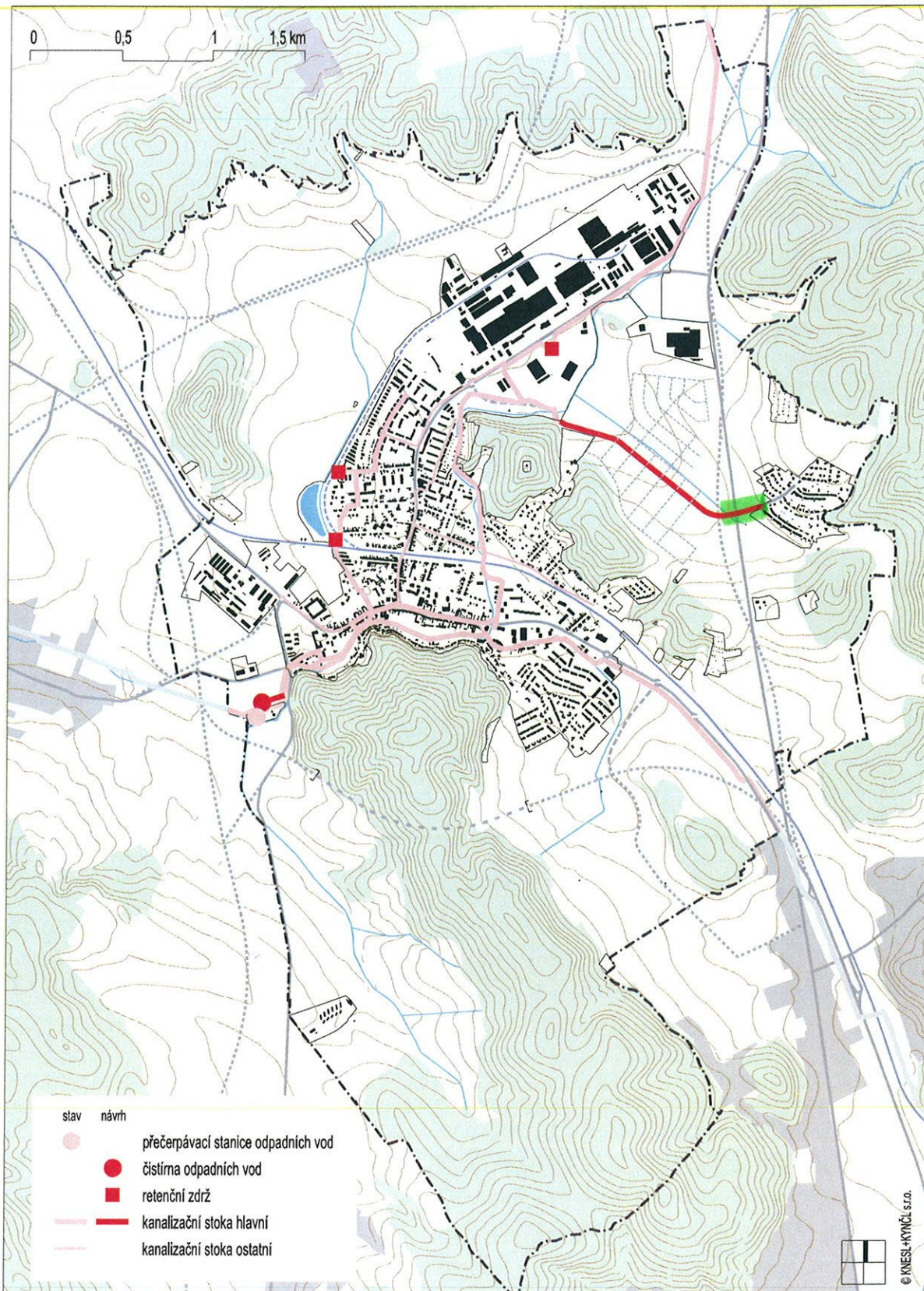
- 1. *vymezení lokality pro Developerský projekt Společnosti IMOS*
- 2. *kanalizační řad*
- 3. *vodovodní řad*
- 4. *grafické znázornění pozemků města Kuřim*
- 5. *tabulka pozemků města Kuřim*
- 6. *tabulka pozemků*

V Kuřimi, dne

V Kuřimi, dne

.....
Město Kuřim
Mgr. Ing. Drago Sukalovský,
starosta

.....
**IMOS development, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**
Ing. Jiří Rulíšek,
statutární ředitel



Obr. D.70: Schéma jednotné a splaškové kanalizace

TK-01; kanalizační řad mimo lokalitu Zahorí