

10.

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

12. Zastupitelstva města
konaného dne 26.9.2016

Příprava zástavby v lokalitě Brožkův kopec

S cílem zajistit vybudování veřejné technické a dopravní infrastruktury a rozšíření stavebních ploch pro RD v Novém Městě na Moravě město uzavřelo s investorem - panem [REDACTED] smlouvy:

- o smlouvě budoucí kupní mezi městem jako budoucím prodávajícím a panem [REDACTED] jako budoucím kupujícím, jejímž předmětem bude prodej částí pozemků v lokalitě Brožkův kopec

- o budoucí smlouvě darovací mezi městem jako budoucím obdarovaným a panem [REDACTED] jako budoucím dárce, jejímž předmětem bude darování budoucím dárce vybudované infrastruktury v lokalitě Brožkův kopec.

Na základě uvedených smluv pan [REDACTED] (dále jen investor) zahájil přípravu příslušného investičního záměru. Investor nabyl i sousední soukromé pozemky do svého vlastnictví (dříve byla vlastníkem [REDACTED]) a o tuto lokalitu rozšířil svůj záměr výstavby infrastruktury v daném území. Zastupitelstvu města je předložen investorem aktuálně zpracovaný návrh zástavby v lokalitě jako celku ve dvou variantách (viz. důvodová zpráva a přílohy materiálu).

I. Zastupitelstvo města schvaluje

- pokračování přípravy a realizace infrastruktury v lokalitě Brožkův kopec dle předložené varianty/verze 1, a v této souvislosti schvaluje uzavření smlouvy o smlouvě budoucí darovací na pozemky "pod točnou" - tj. cca 180 m² pozemku sestávajícího z části parcel parc. č.: 3037/195, 3037/191 a 3037/194 vše v k.ú. a obci Nové Město na Moravě a na komunikace a VO a dešťovou kanalizaci včetně jejich součástí a příslušenství nacházejících se na darovaném pozemku (dle přílohy č. 2 a 6 tohoto materiálu).
- v případě, že by došlo ke změně stanoviska a požadavků investora u varianty 2, deklaruje zastupitelstvo města připravenost města k jednání o možnosti finanční spoluúčasti na variantě 2.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek
Schvalovatel: Ing. Dana Wurzelová
Zpracovatel: Ing. Dana Wurzelová
Vyjádření:

Předložená problematika byla projednána a **doporučena ZM varianta č. 1. na 28.schůzi RM konané dne 12.9.2016 s tím, že pokud dojde ke změně stanoviska a požadavků investora, je město připraveno k jednání o možnosti finanční spoluúčasti na var. č.2.** Investor byl o tomto doporučení RM vyrozuměn dne 13.9.2016.

ISM předkládá návrh usnesení ve 2 variantách dle proběhlých jednání a doporučuje schválit usnesení uvedené pod bodem I. a realizovat zástavbu dle var. 1.

Důvodem je **vysoká cena** za pozemek pod komunikací a se sítěmi 402 Kč/m² i vysoká cena za zrealizovanou infrastrukturu, přičemž realizací této infrastruktury **nedojde ke zhodnocení případných stavebních pozemků města.**

Cena kupní infrastruktury ve výši 762.410 Kč - nejedná se o cenu obvyklou a porovnatelnou s cenami obdobných objektů. Městu by byly převedeny plochy:

- 362 m² asfaltové komunikace po 1240 Kč/m² - tj. celkem 448.880 Kč
- 27 m² dlážděných sjezdů po 1060 Kč/m² - tj. celkem 28.620 Kč
- 91 m² chodníků po 950 Kč/m² tj. celkem 86.450 Kč
- prodloužení VO v ceně celkem 42.000 Kč

celkem tedy objekty dle předpokládaných cen projektanta za 605.950 Kč (vč. případné DPH).

Jednotkové ceny dle projektanta v porovnání s jednotkovou cenou realizace asfaltové komunikace odvozené od stavby Bělisko (realizace 2015 Ing. Pitka): 1.017,53 Kč/m² bez DPH (1231,21 Kč vč. DPH) jsou na úrovni 100,71% z již na základě výběrového řízení realizovaných obdobných prací, tedy na úrovni obvyklé ceny v místě a čase. Navržená cena na odkoupení infrastruktury přesahuje cenu v místě a čase obvyklou 605.950 vůči 762.410 Kč.

Jedná se o stavební práce rozsahem odpovídající malé veřejné zakázce, koupí by tedy nedocházelo k obcházení zákona o veřejných zakázkách, nicméně požadovaná cena převyšuje cenu obvyklou v místě a čase.

SŽP, úsek územního plánování: S ohledem na budoucí provoz i s ohledem na budoucí rozšiřování zástavby doporučuje variantu 2 (dostatečně široká komunikace po celé délce lokality).

Na zvážení tedy je odkoupení pozemku a infrastruktury s cenami vyššími než obvyklými s tím, že důvodem takového postupu by mohl být zájem města na zajištění komfortního propojení lokality veřejnou komunikací a ostatní veřejnou infrastrukturou.

Vyjádření správců majetku města k jednotlivým variantám - příloha č. 8, 9.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy:

Je předkládán návrh na zástavbu v lokalitě Brožkův kopec předložený investorem v rámci přípravy záměru. Návrh zahrnuje širší lokalitu než jsou pozemky prodávané investorovi městem. Navazující pozemky koupil investor od předchozího vlastníka.

Investor připravuje záměr s termínem zahájení realizace sítí na jaře 2017. S tím koresponduje kromě jiného i v minulém roce zasláná výpověď z nájemní smlouvy dotčených zemědělských pozemků AGRU Měřín - platnost výpovědi je vázána na doložení stavebního nebo obdobného povolení na realizaci záměru na dotčených pozemcích do konce roku 2016.

Na jednání dne 17.8.2016 v souladu s předchozími návrhy a usnesením RM předložil investor návrh - var. 1 a na požadavek vedení města byla následně zpracována i var. 2.:

- **varianta 1** řeší navazující lokalitu formou slepé účelové komunikace š. 3,5 m, která zůstane ve vlastnictví a správě investora, a to bez finanční spoluúčasti města.

- **varianta 2** (byla zpracována na požadavek vedení města ze dne 17.8.2016) řeší navazující lokalitu formou komunikace š. 6m s chodníkem 2m, bude se jednat o místní komunikace ve vlastnictví a správě města, a to s finanční spoluúčastí města ve výšce 1.094.864 Kč (viz příloha č.2). Při projednání návrhu ceny mezi investorem a místostarostou města investor vyslovil souhlas s úpravou - snížením požadované spoluúčasti města o cca 160 tis. Kč.

U var. 1 pozemky pod slepou částí komunikace a navazující pozemky zůstanou ve vlastnictví investora. V budoucnu bude možné prodloužit takovou slepou komunikaci (např. alespoň jako jednosměrnou) pouze se souhlasem vlastníka pozemku a vlastníka příslušné komunikace.

U var. 2 nedochází vybudováním infrastruktury ke zhodnocení stavebních pozemků v majetku města, další vlastníci sousedních stavebních pozemků se doposud konkrétně nevyjádřili k možnostem své spoluúčasti na realizaci/financování záměru (29.8.2016 proběhlo jednání za účasti místostarosty - [redacted] doposud bez konkrétní reakce).

V minulosti město bylo připraveno předchozímu vlastníkovi pozemků ([redacted]), které odkoupil investor, přispět na jejich zasiťování částkou 500.000,- Kč (komunikace a sítě podél pozemků [redacted], v rozsahu větším než dnes navrhované řešení).

V samostatných materiálech jsou na tomto jednání RM předloženy navazující dispozice:

- prodej investorovi pozemků města (nabytých od předešlých vlastníků: [redacted] formou směny "trojúhelníkových" pozemků s městem), a to formou dodatku ke smlouvě budoucí kupní uzavřené mezi městem a investorem na pozemky města určené k zástavbě rodinnými domy
- dohoda s AGRO-Měřín o ukončení nájmu na pozemcích nabytých městem od předchozích vlastníků ([redacted])

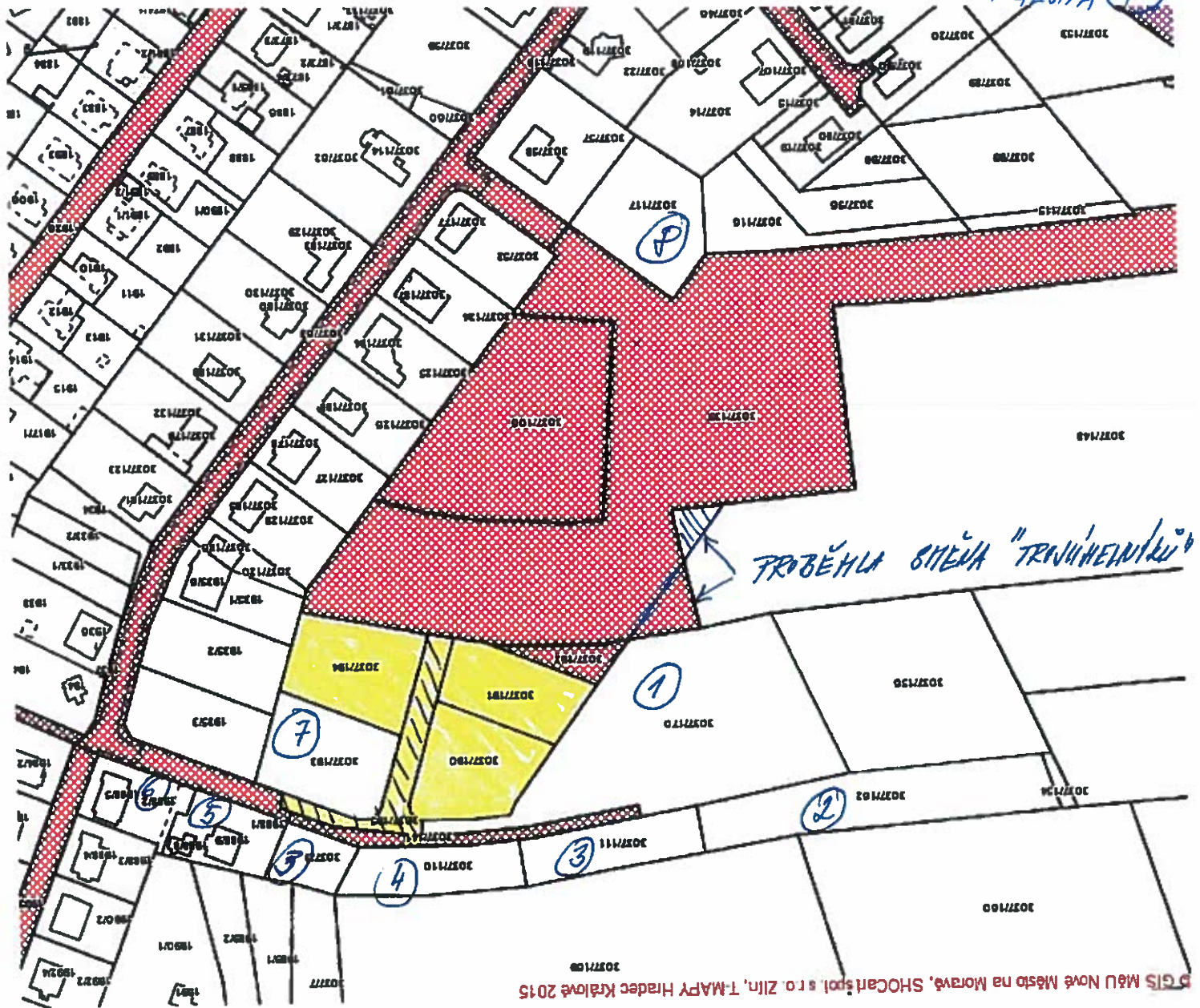
Materiál obsahuje:

[Příloha - č. 1 Vlastníci pozemků BROK \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 2 Odhad nákladů - podíl města var. 2 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 3 Situace var. 1 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 4 Situace var. 2 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 5 Komunikace a VO dle variant \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 6 Pozemky dle variant \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 7 Situační výřezy dle variant \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

RM č. 5 dne 9.3.2015
RM č.4 dne 9.2.2015
RM č. 12 dne 20.08.2015
RM č. 14 dne 5.10.2015
RM č. 17 dne 23.11.2015
ZM č.6 dne 30.11.2015
RM č. 19 dne 18.1.2016 - varianty řešení navazujícího prostoru v majetku investora
RM č. 23 dne 2.5.2016
ZM č. 10 dne 2.5.2016 - směna pozemků "trojúhelníků" s třetími osobami

Přizváni:



VLASTNICTVÍ PŮZEMKŮ:

ČERVENÉ - MĚSTO

ŽLUTÉ -

ŽLUTÉ SE ŠRAFOU -

- ①
- ②
- ③
- ④
- ⑤
- ⑥
- ⑦
- Ⓟ

VEŠNĚ BŘEŽENŮ OBUZE
A JÍZDY TRŽNÍHEMISŮ

1. M.

1.

ODHAD NÁKLADŮ MĚSTA NMNM NA REALIZACI VARIANTY 2

Verze 1:

- městské pozemky jsou řešeny v souladu s danou dispozicí, na pozemcích investora je účelová příjezdová komunikace šířky 3,5 pro rodinné domy bez chodníku, pozemky pod točnou budou darovány Městu

Verze 2:

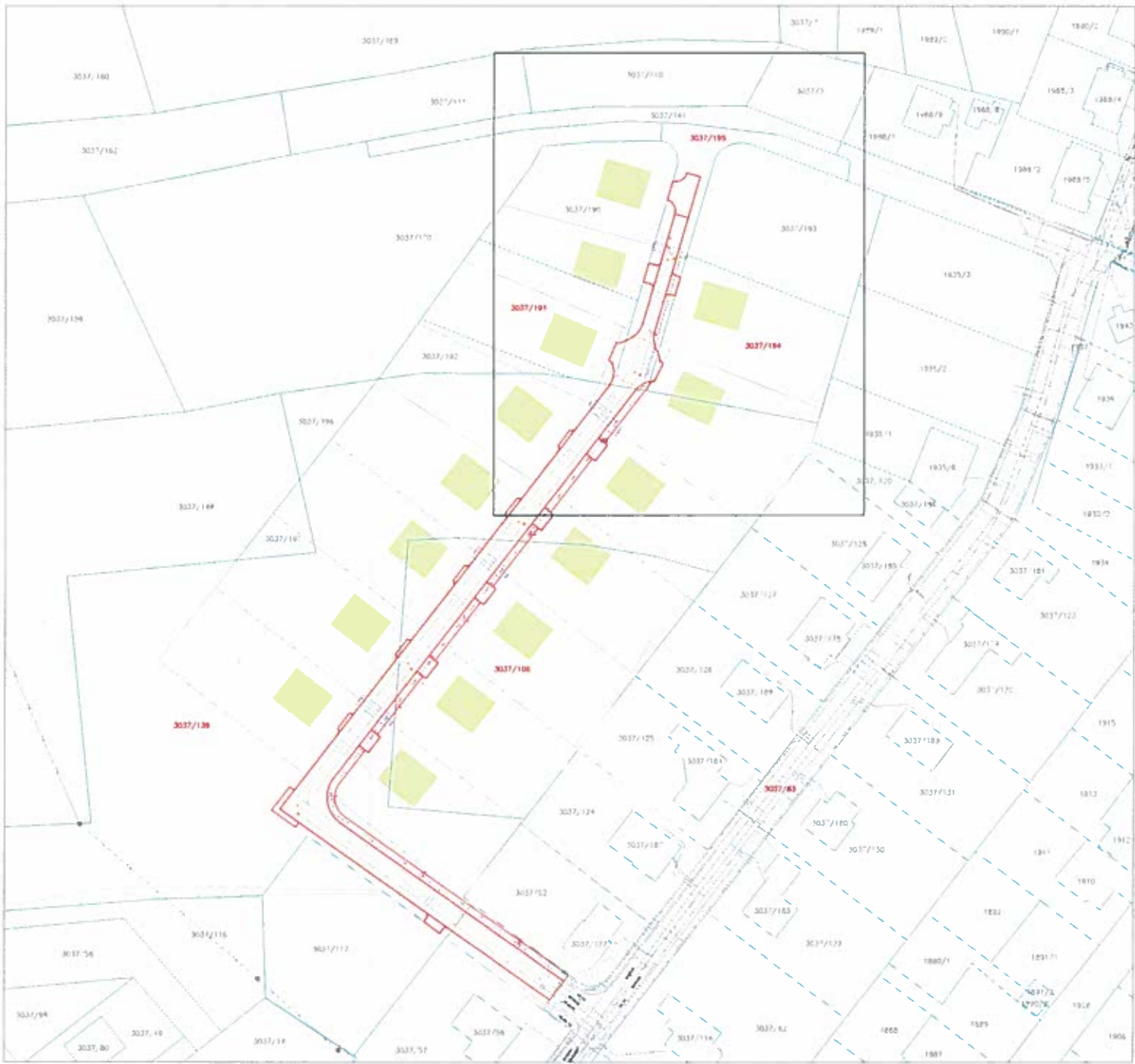
- stávající městské pozemky jsou řešeny v souladu s danou dispozicí, pozemek 3037/195 a část pozemku 3037/191 bude prodána investorem Městu, na těchto pozemcích vybuduje investor komunikaci šířky 6,0 m a chodník 2,0 m a prodlouží veřejné osvětlení, které poté budou převedeny do správy Města stejně jako na stávajících městských pozemcích, Město zaplatí vícenáklady oproti Verzi 1

Komunikace a VO	Výměra (m ²)			Cena za 1 m ² (Kč)	Celková cena (Kč)
	Verze 1	Verze 2	Rozdíl		
Asfaltová komunikace	250	362	112	1 240,--	138 880,--
Dlážděné sjezdy	79	27	-52	1 060,--	-55 120,--
Chodník	4	91	87	950,--	82 650,--
Prodloužení VO					42 000,--
CELKEM					208 410,--

Parcely	Výměra (m ²)			Cena za 1 m ² (Kč)	Celková cena (Kč)
	Verze 1	Verze 2	Rozdíl		
Město kupuje (v pořizovací ceně)	0	827	827	402,--	332 454,--
Město dostává darem	177	0	-177	0,--	0,--
CELKEM					332 454,--

Ostatní	Cena (Kč)
Podíl nákladů vlastníka pozemku 3037/193 na zasíťování (min. odhad)	550 000,--
Úspora investora za vyjímání ze ZPF	-24 000,--
Zvýšené režijní náklady investora (příprava, projekt, dozor, realizace, smluvní vztahy...)	28 000,--
CELKEM	554 000,--

CELKOVÁ CENA (s DPH)	1 094 864,--
-----------------------------	---------------------



LEGENDA

- hranice parcel
- hranice ploch čle. úh.
- zámeří
- přezdíkové hranice neupř. parcel
- červené hranice stavebníků
- schéma plánovacího PD

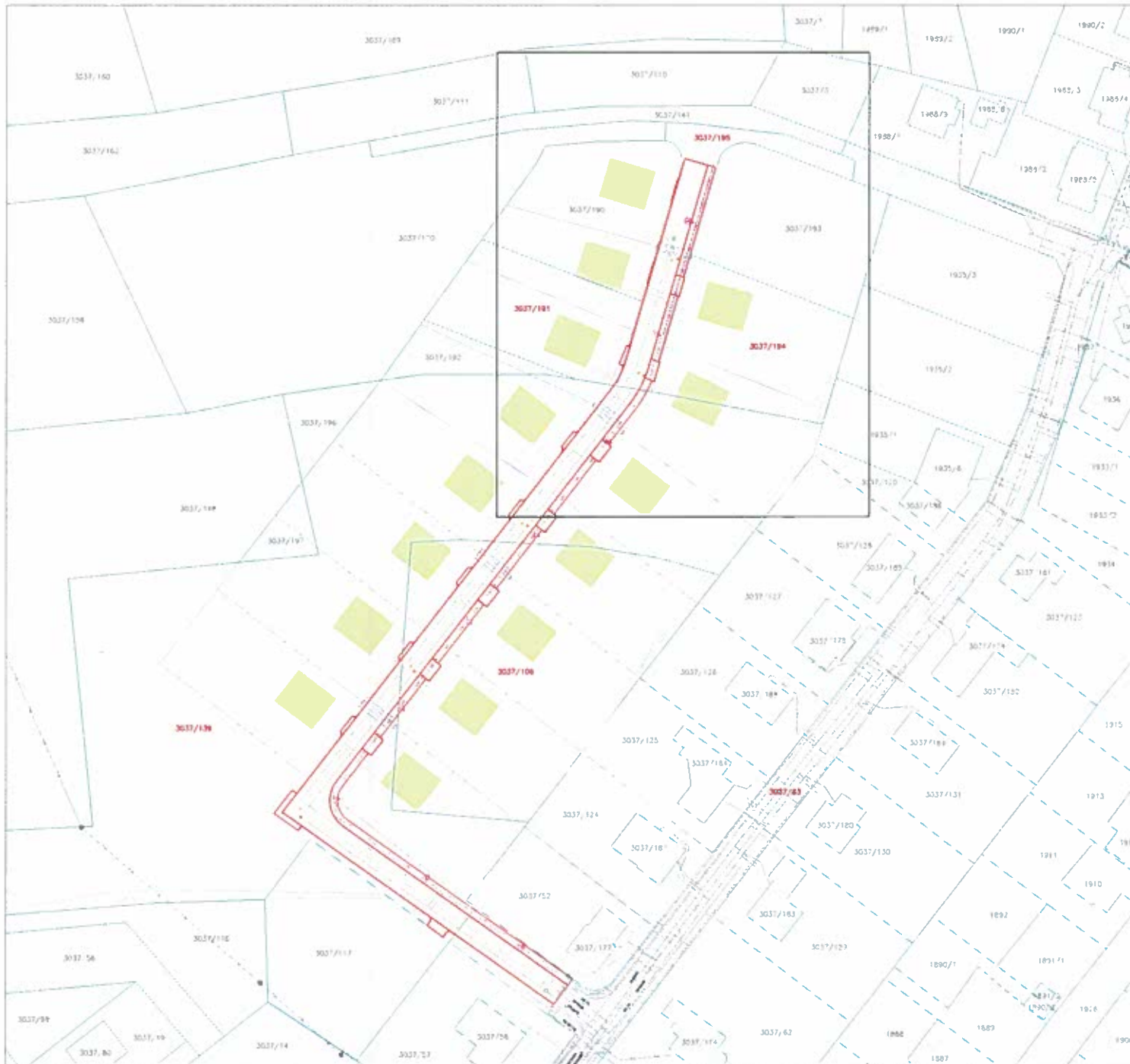
NOVÉ SÍTĚ

- čerstvá kanalizace
- přírůpková čerstvá kanalizace
- správcovská kanalizace
- přírůpková správcovská kanalizace
- vodovodní přík.
- vodovodní přírůpk.
- plněvod.
- vedení nn. vlt. - podzem.
- vedení nn. vlt. - nadzem.
- hranice čistiště
- stavební jádra

STAVAJÍCÍ SÍTĚ

- stavební jádra
- přík.
- kanalizace ve správě úh.
- čerstvá kanalizace
- vjezdové
- vedení nn. - podzem.
- vedení nn. - nadzem.
- vedení nn. - nadzem.

autorizovaný inženýr	ing. Jan ČERNÝ	projektant	ing. Jan ČERNÝ
projektant	ing. Jan ČERNÝ	projektant	ing. Jan ČERNÝ
datum	2015/11	datum	2015/11
časť	01	časť	01
BROŽKŮV KOPEC MNM			
ROZŠÍŘENÍ INFRASTRUKTURY			
ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY			
1:500	01	01/2015	01



LEGENDA

- hranice parcel
- hranice ploch dle ÚP
- záměrů
- předešlé hranice jednotlivých parcel
- hranice nových vstřiků
- schéma plánovaných PD

NOVÉ SÍTĚ

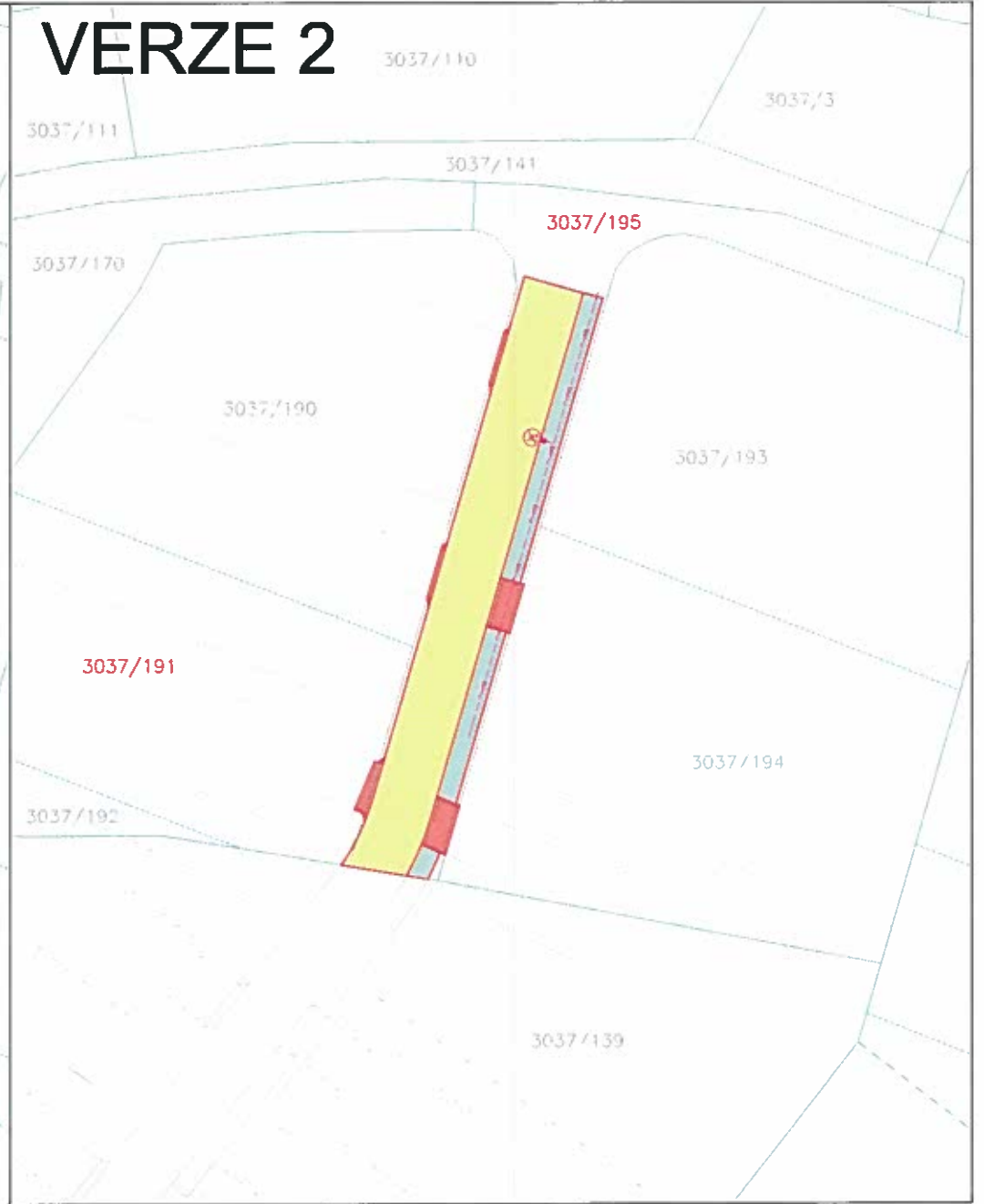
- deštná kanalizace
- přípojka deštné kanalizace
- splašková kanalizace
- přípojka splaškové kanalizace
- vodovodní řád
- vstředkové přípojka
- plnění vod
- vedení plyn. LN – podzemní
- vedení plyn. LN – nadzemní
- vedení tepelné
- sjezdovky

STÁVAJÍCÍ SÍTĚ

- stávající kabel
- plyn
- kanalizace ve správě ÚKS
- deštná kanalizace
- vstředkové
- vedení vln – podzemní
- vedení vln – nadzemní

<p>BRŮŽKŮV KOPEC NMMN ROZŠÍŘENÍ INFRASTRUKTURY ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY</p>		<p>1:500</p> <p>01</p>
--	--	-------------------------------

KOMUNIKACE A VO



POZEMKY

Příloha 6

VERZE 1

3037/110

3037/3

3037/111

3037/141

3037/195

3037/170

3037/190

3037/193

3037/191

3037/194

3037/192

3037/139

VERZE 2

3037/110

3037/3

3037/111

3037/141

3037/195

3037/170

3037/190

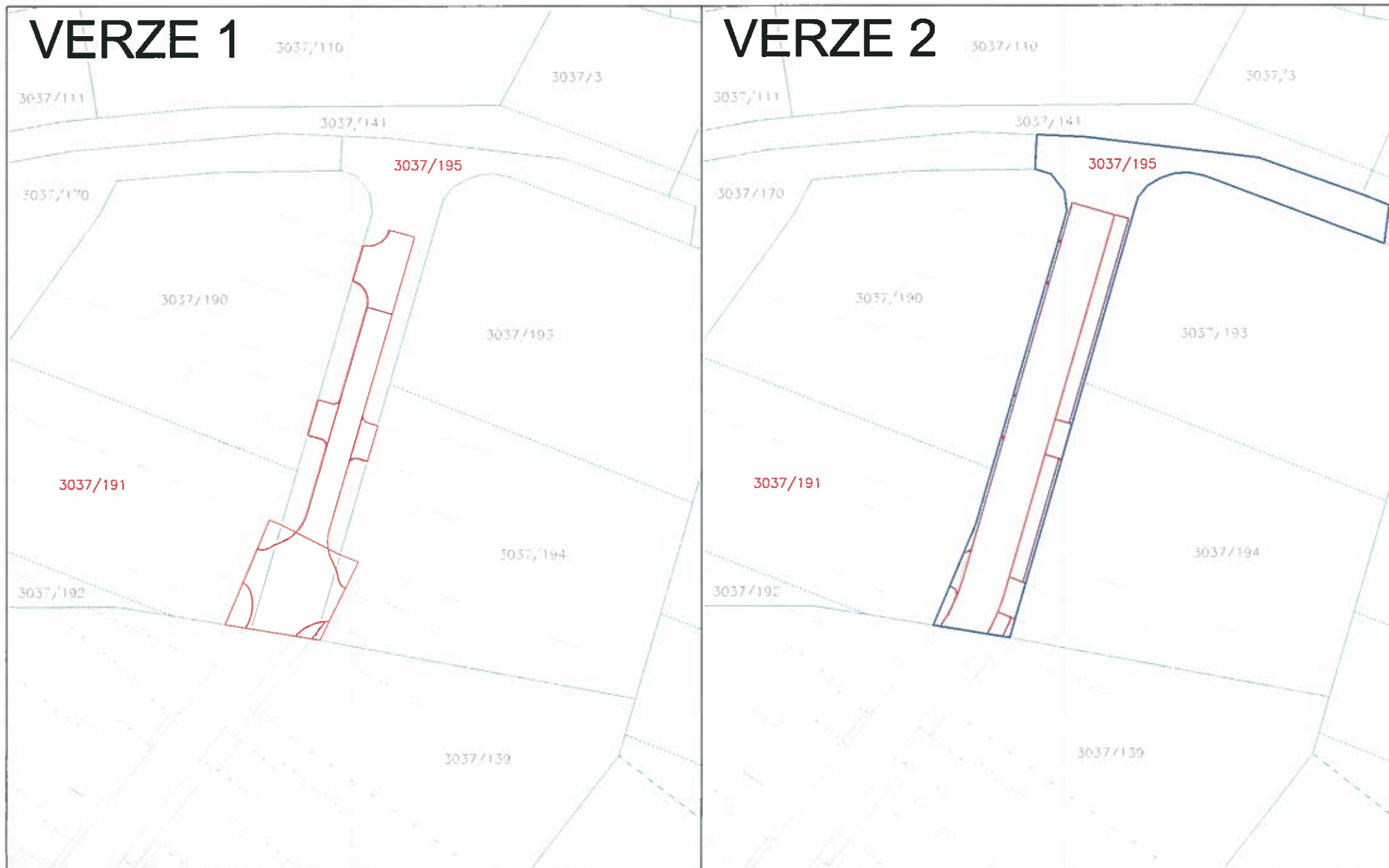
3037/193

3037/191

3037/194

3037/192

3037/139



SITUAČNÍ VÝŘEZY

