



MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

Článek I. Strany – účastníci Memoranda

- 1) Statutární město Frýdek-Místek, identifikační číslo 002 96 643, sídlem Frýdek-Místek, Radniční 1148, PSČ 738 01, zastoupeno Mgr. Michalem Pobuckým, DiS., primátorem (dále jen „Statutární město Frýdek-Místek“).
- 2) SLEZAN Frýdek-Místek a.s., obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka 313, identifikační číslo 451 93 371, sídlem Frýdek-Místek, Na Příkopě 1221, PSČ 738 01, jejímž jménem jedná Jiří Karásek, prokurista společnosti (dále jen „SLEZAN Frýdek-Místek a.s.“).
- 3) TEXTIL INVEST GROUP a.s., obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 17954, identifikační číslo 242 29 709, sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Poříčí 1041/12, PSČ 110 00, jejímž jménem jedná Jiří Karásek, předseda představenstva společnosti (dále jen „TEXTIL INVEST GROUP a.s.“).

Článek II. Vlastníci nemovitostí

Nemovitosti uvedené v tomto Memorandu jsou vlastněny společnostmi SLEZAN Frýdek-Místek a.s. a TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Z důvodu plánované fúze, která je plánována v průběhu roku 2016, budou vystupovat výše uvedené společnosti po zápisu fúze do obchodního rejstříku pod novým obchodním názvem, a to SLEZAN HOLDING a.s. (dále v Memorandu jen SLEZAN). Memorandum je závazné pro obě společnosti i právního nástupce.

Zanikající společností v plánovaném projektu fúze je společnost SLEZAN Frýdek-Místek a.s. a nástupnickou společností je TEXTIL INVEST GROUP a.s., po změně názvu na SLEZAN HOLDING a.s.

Článek III. Preambule Memoranda

- 1) Ze zkušenosti z jiných měst je patrné, že pokud je na území města mnoho nevyužívaných průmyslových staveb či památek a nejsou finanční prostředky na revitalizaci, mohou vznikat postupem času neestetické ruiny, které zhorší kvalitu nejen místa této stavby, ale také estetickou a tržní hodnotu přilehlého širšího území a nemovitostí s ním souvisejících. Takto neudržované a nevyužívané objekty v konečném důsledku mohou zásadním způsobem ničit image a atraktivitu města.
- 2) Statutární město Frýdek-Místek (Město) ani SLEZAN nechce takový scénář připustit a hodlají Memorandem o spolupráci položit dlouhodobý základ spolupráce municipální sféry a soukromého vlastníka významné části komerčních nemovitostí ve městě Frýdek-Místek.
- 3) Realizace Memoranda by, mimo jiné, měla směřovat k odstranění fragmentace města, díky začlenění průmyslových areálů do jeho urbanistické struktury včetně záchrany a ochrany původních pro město charakteristických průmyslových fasád. Dále by měla přinést zlepšení infrastruktury ve městě, oživení a vznik nových veřejných prostranství, včetně zeleně, a maximální utlumení průmyslové činnosti v areálech včetně snížení vnitroměstské dopravy. Vše by mělo přispět ke zlepšení životního prostředí, urbanismu a tváře města.

Článek IV. Příčiny vzniku Memoranda

- 1) Toto Memorandum vzniká ze společné iniciativy Statutárního města Frýdek-Místek a SLEZANU. Smyslem Memoranda je úprava budoucích podmínek údržby, správy a rozvoje průmyslových areálů a přilehlého okolí v urbanistické struktuře města.
- 2) Vznik Memoranda je oboustranným zájmem Statutárního města Frýdek-Místek a SLEZANU na odstranění patové situace v plánovaném rozvoji města zapojením nefunkčních průmyslových areálů SLEZANU do jeho struktury a na ochraně typických prvků průmyslového dědictví identifikovaných staveb.
- 3) Vznik Memoranda je také důsledkem faktu, že Ministerstvo kultury ČR neshledalo dostatečné hodnoty pro prohlášení nemovitostí ve vlastnictví SLEZANU za kulturní památky a rovněž dlouhodobé jednání SLEZANU s Národním památkovým ústavem přineslo nulový výsledek. Ze všech návrhů na prohlášení nemovitostí SLEZANU za kulturní památku bylo v průběhu více než 10 let ze strany MKČR vše opakovaně zamítnuto, kromě jednoho případu, který je dosud v řešení. Konkrétní výčet o všech řízeních je uveden v příloze č.1 a příloze č.2 Memoranda.

Článek V. Předmět Memoranda

V důsledku uvedených příčin vytvořilo Statutární město Frýdek-Místek pracovní skupinu za účasti svých zástupců, zástupců SLEZANU a zástupců památkové péče. Činnost této pracovní skupiny rovněž nevedla ke konkrétním výsledkům. Naopak, zástupci památkové péče byl preferován způsob řešení vznikem nebývale plošně rozsáhlé „Památkové průmyslové zóny“ v ploše několika ha. Režim v této zóně by však ve svém důsledku stejně neochránil historicky cenné fasády, a naopak by umrtvil veškeré rozvojové aktivity a všechny areály by postupně zřejmě skončily v režimu řízené ruiny. Z výše uvedených důvodů vstoupilo Město do přímého jednání se SLEZANEM s cílem vytvořit platformu jednání o záchraně a oživení historických průmyslových areálů SLEZANU. To vše na základě vědomí společné odpovědnosti k městu a příštím generacím a dlouhodobé spolupráce přinášející vzájemné komparativní výhody v podobě fungujících otevřených areálů, nabízejících pracovní místa a komplexní služby občanům.

Článek VI.

Dohoda obou stran Memoranda

Obě strany se dohodly na tom, že:

- připraví podmínky pro budoucí využití bývalých průmyslových areálů formou územních studií tak, aby průmyslové areály nebo jejich části byly vhodně začleněny do urbanismu města,
- Statutární město Frýdek-Místek zajistí vypracování územních studií městských částí zahrnujících oblasti č.1-č.4 (příloha č.3),
- Statutární město Frýdek-Místek bude aktivně spolupracovat na přípravě zadání pro studie se SLEZANEM,
- Statutární město Frýdek-Místek navrhne pořízení změn územního plánu s ohledem na výsledky studií,
- v případě budoucí realizace záměrů vzešlých z územních studií strany budou spolupracovat při jejich realizaci,
- SLEZAN zajistí vytvoření ucelené fotodokumentace stavu všech objektů,
- SLEZAN vytvoří podrobný podklad, který bude sloužit jako dokumentace stávajícího stavu a současně jako podklad pro zadání jednotlivých územních studií vč. historických dokumentů,

Článek VI.

Dohoda obou stran Memoranda

Obě strany se dohodly na tom, že:

- SLEZAN se zavazuje k zachování, ochraně a údržbě vybraných obvodových stěn identifikovaných objektů popřípadě jejich částí, specifikovaných v příloze č.3 tohoto Memoranda,
- připraví podmínky pro budoucí využití bývalých průmyslových areálů formou územních studií tak, aby průmyslové areály nebo jejich části byly vhodně začleněny do urbanismu města,
- SLEZAN umožní majetkoprávní uspořádání nebo jiné dohody nutné k realizaci veřejně prospěšných staveb identifikovaných na základě zpracovaných územních studií,
- SLEZAN zajistí odstranění nemovitostí bez architektonické hodnoty po předchozím projednání s hlavním architektem Statutárního města Frýdek-Místek,
- SLEZAN zajistí, že v případě jakékoliv přestavby v okolí budov s chráněnou fasádou bude dbát zvýšené opatrnosti tak, aby chráněná fasáda nebyla narušena,
- SLEZAN zajistí průběžné informování Statutárního města Frýdek-Místek o chystaných záměrech v oblastech č.1-č.4

Článek VI.

Dohoda obou stran Memoranda

Obě strany se dohodly na tom, že:

- rozsah ochrany, zabezpečení a údržby obvodových chráněných historických stěn (fasád) bude určen po detailním zmapování, geometrickém zaměření a statickém posouzení nemovitostí, pro každou jednotlivou nemovitost,
- nově navrhované funkční využití areálů a průmyslových objektů zohlední požadavek Města na maximální omezení průmyslové činnosti a na snížení s ním spojené nežádoucí dopravní zátěže nákladní přepravy,
- z důvodu, že Ministerstvo kultury ČR opakovaně, během více jak 10 let, neprohlásilo stavby situované v areálech SLEZANU kulturními památkami, nebudou po nabytí účinnosti tohoto Memoranda ze strany Statutárního města Frýdek-Místek činěny kroky k prohlášení průmyslových budov SLEZANU kulturními památkami nebo k vyhlášení městské průmyslové památkové zóny,
- po nabytí účinnosti tohoto Memoranda se Statutární město Frýdek-Místek vzdá požadavku na vyhlášení městské průmyslové památkové zóny a učiní příslušné podání v této věci na MKČR,
- SLEZAN je v případě zvažovaného prodeje nemovitosti s chráněnou fasádou povinen vyvolat jednání se Statutárním městem Frýdek-Místek a potencionálním budoucím vlastníkem tak, aby mohlo dojít k převodu závazků z tohoto Memoranda plynoucích na potencionálního nabyvatele,
- Body dohody obou stran Memoranda budou realizovány dle harmonogramu viz příloha č.5 Memoranda

Článek VII.

Závazné body spolupráce smluvních stran Memoranda

- řešení nového funkčního urbanistického využití původních průmyslových areálů SLEZANU,
- stanovení rozsahu ochrany, zabezpečení a údržby chráněných obvodových stěn (fasád),
- detailní zmapování, geometrické zaměření, statické posouzení, stanovení rozsahu ochrany, zabezpečení a údržba v Memorandu identifikovaných chráněných obvodových stěn (fasád),
- vylepšení infrastruktury v oblastech formou doplnění koncepce veřejných prostranství, veřejné zeleně, technické a dopravní infrastruktury,
- vytvoření podmínek k částečnému nebo úplnému otevření průmyslových historických areálů a jejich začlenění do organismu města,
- zvýšení kvality daných oblastí č.1 až č.4 viz příloha č.3 Memoranda,
- pozitivní estetické změny staveb i veřejných prostranství,
- změna územního plánu v případě, že výsledek studie vyvolá tuto potřebu,
- SLEZAN provede pouze nezbytné demolice zbytných, funkčně, technicky a koncepčně nevyhovujících objektů v jednotlivých oblastech č.1-č.4, viz příloha č.3 Memoranda,
- demolice se nebudou týkat chráněných objektů s chráněnou fasádou identifikovaných v tomto Memorandu,
- spolupráce při řešení majetkoprávních vztahů mezi oběma stranami Memoranda.

Článek VIII.

Závazné body spolupráce smluvních stran Memoranda

Strany se dohodly na rozdělení všech objektů průmyslových areálů do čtyř základních oblastí:

- oblast č. 1 – kolem nádraží ČD (areál sklad u ČD, točna autobusů, objekty a pozemky Nádražní, Těšínská, Staroměstská ulice)
- oblast č. 2 – kolem haly Polárka (areál ředitelství, bývalý ZOOpark, TJ Slezan a šicí dílna pod estakádou)
- oblast č. 3 – Hálkova ulice (areál tkalcovny, pozemky a prostranství kolem garáží)
- oblast č. 4 – průmyslové areály Místek (areál Beskydská, Frýdlantská)

Detailní popis uvedených oblastí s identifikací jednotlivých průmyslových areálů, staveb a pozemků vč. základní fotodokumentace jsou uvedeny v příloze č.3 Memoranda.

Článek IX.

Požadavky na technické zajištění chráněného zdiva

- 1) Chráněné zdivo bude odborně ošetřeno a staticky zajištěno tak, aby během přestaveb, dostaveb, či výstavby nového objektu v okolí nedošlo k jeho znehodnocení.
- 2) Odstranění objektů s architektonicky nehodnotnými fasádami v okolí budov s chráněným zdivem bude konzultováno se statikem, aby se vyloučilo poškození a narušení stability chráněného zdiva neodborným zásahem. Bude umožněno, aby se statik účastnil kontrolních dní během jednotlivých staveb.

Článek X.

Architektonická kompozice, interiér

- 1) Novostavby se zakomponovanou chráněnou fasádou budou zpracovány na vysoké architektonické úrovni po předchozí odsouhlasené variantě s hl. architektem města, při použití kvalitních materiálů, a budou nejen odpovídat současně platným vyhláškám a předpisům s ohledem na funkční náplň objektů, ale také budou umožňovat variabilní využití.
- 2) Interiérové vybavení a dispoziční zásahy v budovách nejsou nijak předepsány, avšak musí být zajištěny předcházející body, tedy nesmí stavebním zásahem dojít k poškození chráněných obvodových stěn – fasád, vyjma nejnutnějších zásahů vyžadovaných platnými vyhláškami a doporučenými normami (např. bezpečnost, hygiena atd.).

Článek XI. Nakládání s chráněným zdivem

- 1) K částem s chráněnými fasádami mohou být přistavěny nové objekty tak, aby se chráněné zdivo stalo nedílnou součástí fasády nových objektů.
- 2) Do uzavřeného chráněného obvodového zdiva je možno vestavět případně i nový objekt tak, aby se chráněné zdivo stalo nedílnou součástí fasády nového objektu.
- 3) Je možné připustit, že na základě unikátního a zdůvodněného řešení se chráněné zdivo stane v plném rozsahu, či částečně součástí interiéru, či zůstane součástí exteriéru jako solitér – artefakt.
- 4) Příklady realizací viz příloha č.4 Memoranda.

Článek XII.

Závěrečné ustanovení

- 1) Společným zájmem Města Frýdek-Místek a SLEZANU jako osob přistupujících k Memorandu, je snaha o dlouhodobou spolupráci v oblasti rozvoje a zvýšení kvality území města Frýdek-Místek ve všech jeho aspektech (urbanismus, architektura, kulturní dědictví, životní prostředí, pracovní místa, veřejný prostor, městská zeleň, atraktivita města, atd.).
- 2) Uzavření a naplnění Memoranda je historickou šancí, aby původně průmyslové oblasti města získaly nový impuls a energii, které povedou k užitku jak občanů města Frýdek-Místek, tak jeho návštěvníků.
- 3) Toto Memorandum je vyhotoveno ve třech stejnopisech, každý s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 4) Toto Memorandum bylo projednáno Radou města Frýdku-Místku dne 12. 1. 2016.
- 5) Toto Memorandum bylo projednáno a schváleno Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 22. 1. 2016

Článek XIII. Podpisy

Ve Frýdku-Místku dne 22. ledna 2016.

Mgr. Michal Pobucký, DiS., primátor za Statutární město Frýdek-Místek

Jiří Karásek, prokurista za společnost SLEZAN Frýdek-Místek a.s.

Jiří Karásek, předseda představenstva za společnost TEXTIL INVEST GROUP a.s.

PŘÍLOHA Č.1

Aktuální stav řízení před MKČR – ukončené

Před uzavřením tohoto Memoranda bylo ze strany Ministerstva Kultury ČR opakovaně rozhodnuto o neprohlášení nemovitostí za kulturní památku. Jedná se o tyto budovy:

- bývalá přádelna bavlny firmy A. Landsberger č. p. 1085, na parc. č. 2822/1, k. ú. (Nádražní – stavba odstraněna)
- bývalá hlavní tovární budova firmy A. Lemberger č. p. 938 (Hálkova)
- bývalé sklady firmy A. Landsberger, na parc. č. 2829/2, k. ú. Frýdek (sklady u nádraží ČD)
- bývalá tkalcovna firmy J. Munk a synové č. p. 1077, na parc. č. 2795, k. ú. Frýdek (sklad Staroměstská – Tauchman)
- bývalá tkalcovna firmy Bratři Neumannové č. p. 2292, na parc. č. 2814/2, k. ú. Frýdek (tkalcovna Těšínská)

Výše uvedená řízení byla zastavena po shodném konstatování Ministerstva kultury ČR, a to že budovy svým umístěním, charakterem a historickou podstatou nesplňují podmínky pro prohlášení za kulturní památku.

PŘÍLOHA Č.2

Aktuální stav řízení před MKČR – probíhající

Probíhá řízení o prohlášení souboru věcí bývalé přádelny firmy Bratři Neumannové č.p. 782 ve Frýdku-Místku za kulturní památku. Současný stav řízení je takový, že rozhodnutí č.j. MK 52230/2012 OPP ze dne 9. 8. 2012 se v rozsahu rozkladem napadené části výroku zrušila a věc se v tomto rozsahu vrátila Ministerstvu kultury ČR k novému projednání (ulice Staroměstská, Osmička). Příslušné orgány památkové péče města i kraje nedoporučily prohlášení budovy za kulturní památku.

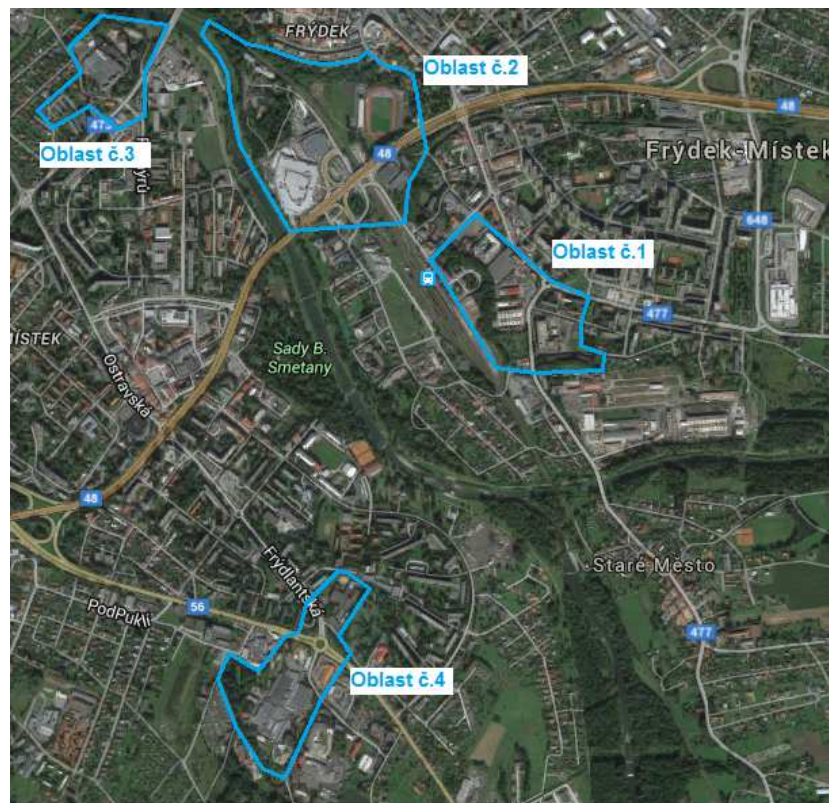
Od května 2014 je podán podnět na Ministerstvo kultury ČR ze strany Statutárního města Frýdek-Místek o vyhlášení městské průmyslové památkové zóny ve Frýdku, kolem vlakového nádraží ČD. Memorandum upravuje revokaci daného podnětu.

PŘÍLOHA Č.3

Popis oblastí, katastrální situace, základní fotodokumentace

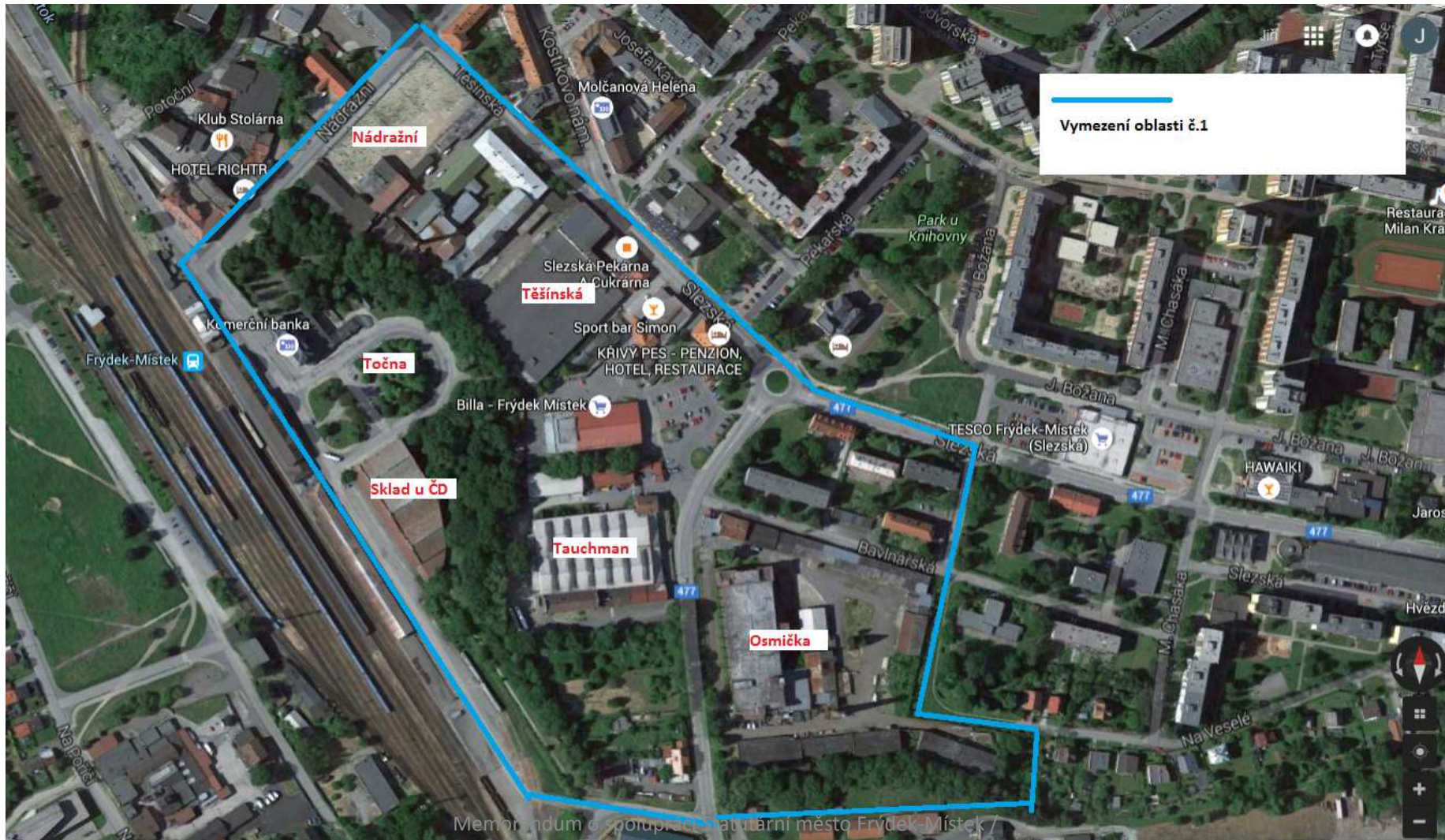
Oblasti č.1 až č.4

Vyznačení oblastí č.1 – č.4 v mapě města F-M

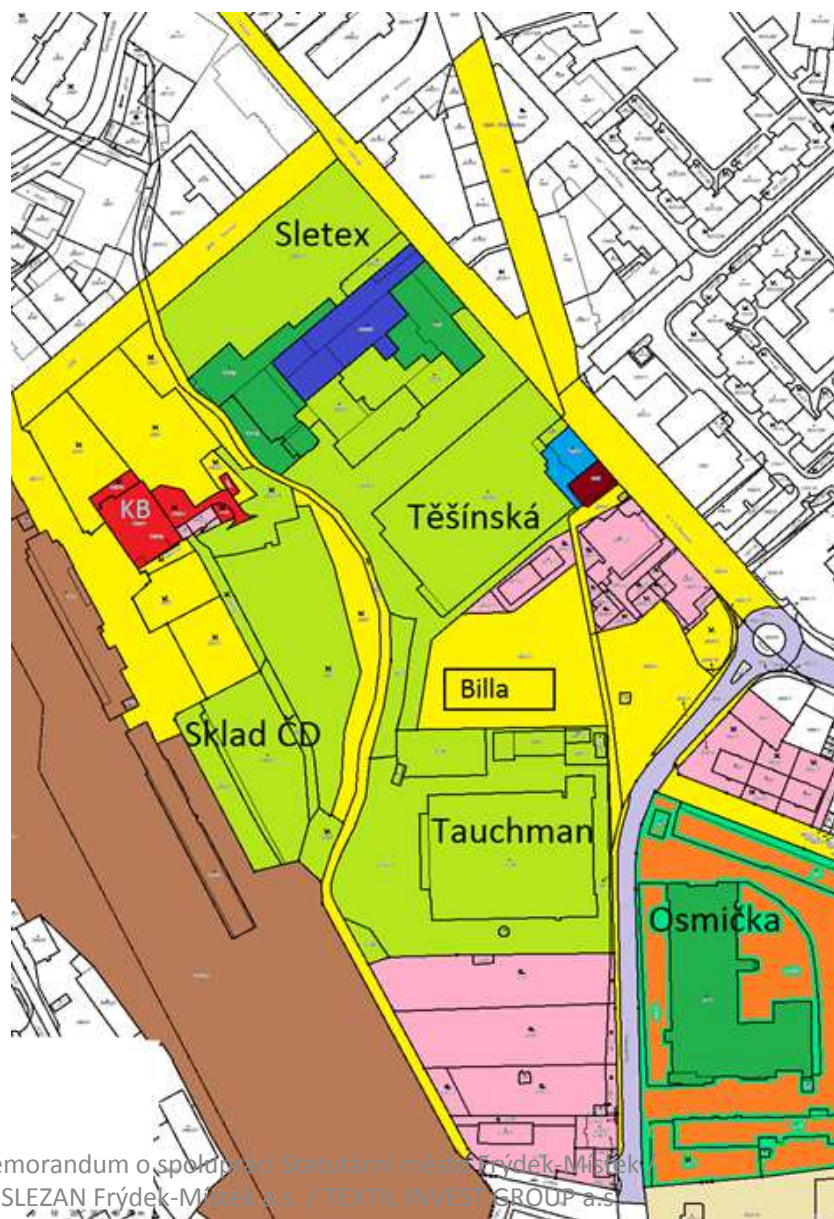


Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1 – kolem nádraží ČD



Vlastnické vztahy v oblasti č.1



Memorandum o společnosti Statutární město Frýdek-Místek
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

- Oblast č.1 je oblastí s největší koncentrací nemovitostí po bývalých textilních závodech, dnes využívaných pro různorodé funkce, např. skladování, administrativu, poskytování různých služeb nebo obchod atd.,
- oblast se živelně vyvíjela, byla mnohokrát v posledních dekáдах zatížena stavebními zásahy bez jasné koncepce s přihlédnutím k aktuálním provozním potřebám podniku SLEZAN,
- z důvodu značných zásahů v minulém století se zachovala pouze část původních objektů, jejichž fasády budou chráněny, zbylé stavby ztratily svoji historickou hodnotu i náplň a dnes jsou stavbami pro původní účel nepotřebnými,
- případné revitalizace v oblasti umožní odliv průmyslového využití mimo frekventovanou část města a nové funkce budou voleny jako méně rušivé a méně dopravně zatěžující své okolí,
- rozsah a strategické rozmístění u dopravních uzlů může v budoucím urbanistickém plánování získat na významu,
- celá oblast v návrhu městské průmyslové památkové zóny.

Oblast č.1, skladový objekt u nádraží ČD

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- Parcelní číslo: 2829/2
- ÚP: VL – plochy lehkého průmyslu
- Řízení o prohlášení za KP 2x zamítnuto



Memorandum o spolupráci Statu Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, pozemky – autobusová točna

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- ÚP: ZV – plochy zeleně a veřejných prostranství



Oblast č.1, skladový objekt u nádraží ČD

Současný stav – jednoúčelový objekt pro skladování, který hodlá SLEZAN dlouhodobě využívat pro tuto funkci.

- V rámci aktuální funkce bude prováděna základní dohodnutá údržba. Fasády objektu budou stabilizovány dle technických požadavků na tento typ fasád. Z důvodu nepotřebnosti je možné v budoucnu odstranit kovový přístavek, či zastřešení rampy.
- V budoucnu je možné objekt revitalizovat pro novou funkci a začlenit do přetvářeného území. Investiční akce související s novým využitím bude na úrovni projektové přípravy schválena hlavním architektem města.

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití – např. v případě vzniku nového dopravního uzlu kolem nádraží ČD využít objekt jako zázemí dopravního podniku, výpravní halu, infocentrum, centrum služeb pro turistický ruch aj.

- SLEZAN má zájem na budoucím rozvoji dané oblasti a je připraven řešit konkrétní podmínky spolupráce s Městem na uvedeném projektu, kdy poskytne objekty a pozemky pro daný účel v rámci dlouhodobé smluvní spolupráce.

Oblast č.1, skladový objekt u nádraží ČD, ochrana fasád



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek a.s. / SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, pozemky po přádelně – ul. Nádražní

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- Parcelní číslo: 2822/1
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení
komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména
pro obchod a služby)
- Řízení o prohlášení za KP 2x zamítnuto



Oblast č.1, pozemky po přádelně – ul. Nádražní

Současný stav:

- Areál po částečné demolici, X – již odstraněno,
X – objekty architektonicky nevhodné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a náhrada novým objektem v rámci chystané studie



Oblast č.1, pozemky po přádelně – ul. Nádražní

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití:

- uvažovaná nová výstavba v místě v souladu se závěry studie
- budoucí projekt bude schválen hlavním architektem města
- z důvodu nepotřebnosti zbylých staveb a jejich nevyužitelnost je nutné dokončení revitalizace areálu (viz. zákres výše) a nová výstavba např. souboru polyfunkčních staveb (kombinace obchodních, administrativních a rezidenčních prostor) citlivě zasazených do stávající zástavby s kvalitním architektonickým řešením tak, aby byla znovuobnovena uliční zástavba na ul. Nádražní/Těšínská
- nová výstavba bude navržena tak, aby původně zatěžující průmyslová stavba byla nahrazena nerušícími stavbami bez nároku na kamionovou dopravu

Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- Parcelní číslo: 2814/2
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)
- Řízení o prohlášení za KP 2x zamítnuto



Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská

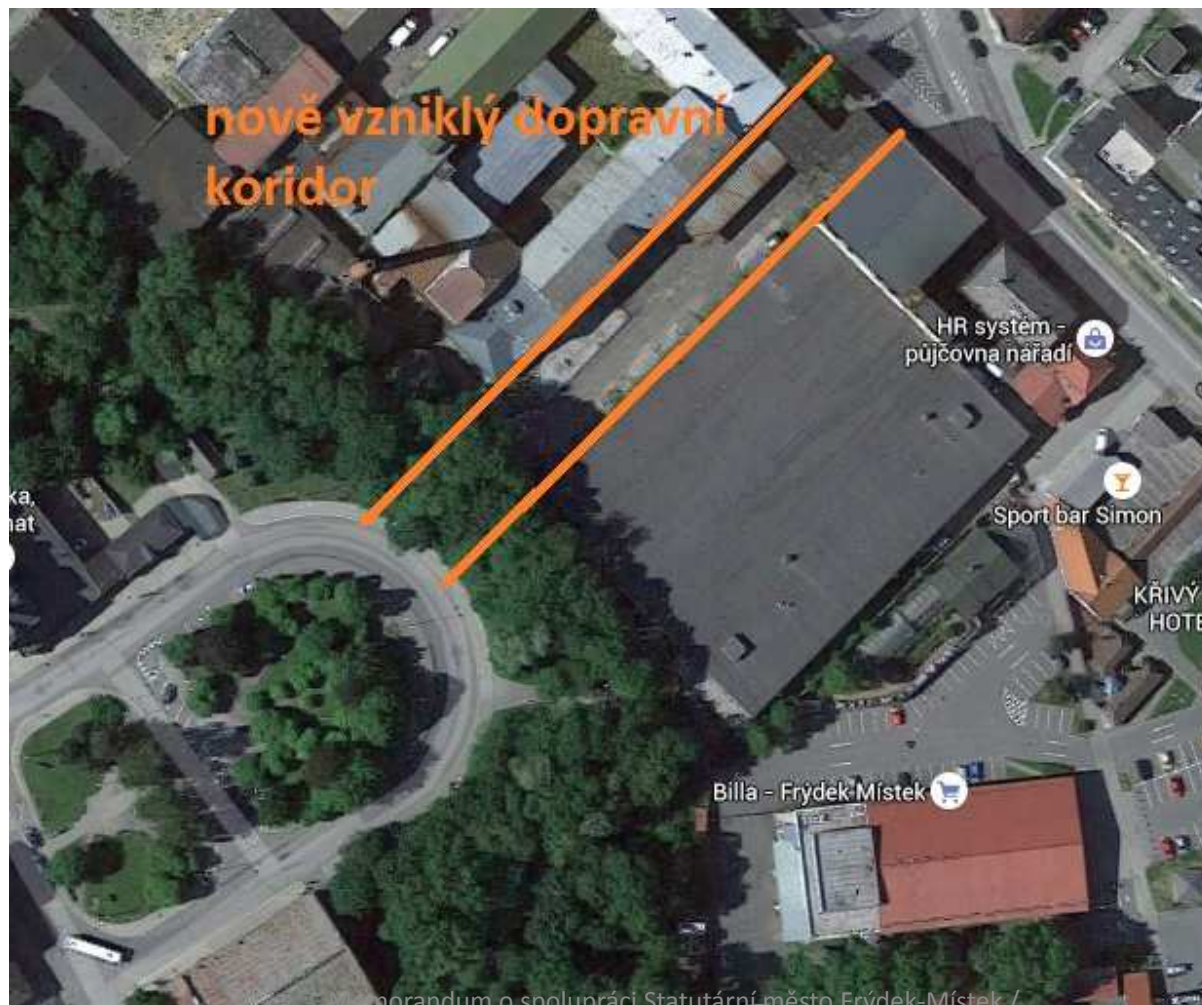
Současný stav – areál tvořen z třípatrové budovy s režnou fasádou při ul. Těšínská a halovým objektem bývalé tkalcovny ve dvorní části a přiléhající maloobchodní prodejny

- v přízemí prodejna, nadzemní podlaží v současnosti nevyužíváno, halový objekt částečně využíván pro skladování, prodejna uzavřena
- v rámci aktuální funkce bude prováděna základní dohodnutá údržba. Fasády objektu budou stabilizovány dle technických požadavků na tento typ fasád. Z důvodu nepotřebnosti je možné v budoucnu odstranit kovové přístavky, přístřešky či nakládací rampy.
- v případě dohody s Městem je možné objekt revitalizovat pro novou funkci a začlenit do přetvářeného území.

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- např. městská tržnice/farmářské trhy a krytý prodejní bulvár, nebo prodejna s větší plochou a drobnými provozovny, možné propojit ul. Těšínská/Na Veselé krytým multifunkčním objektem s točnou u ČD
- dvorana areálu by mohla být využita jako zcela nová ulice zahrnující trasu pro pěší, trasu pro osobní auta, MHD, parkování včetně stromové aleje propojující ul. Těšínská/Na Veselé s točnou u ČD

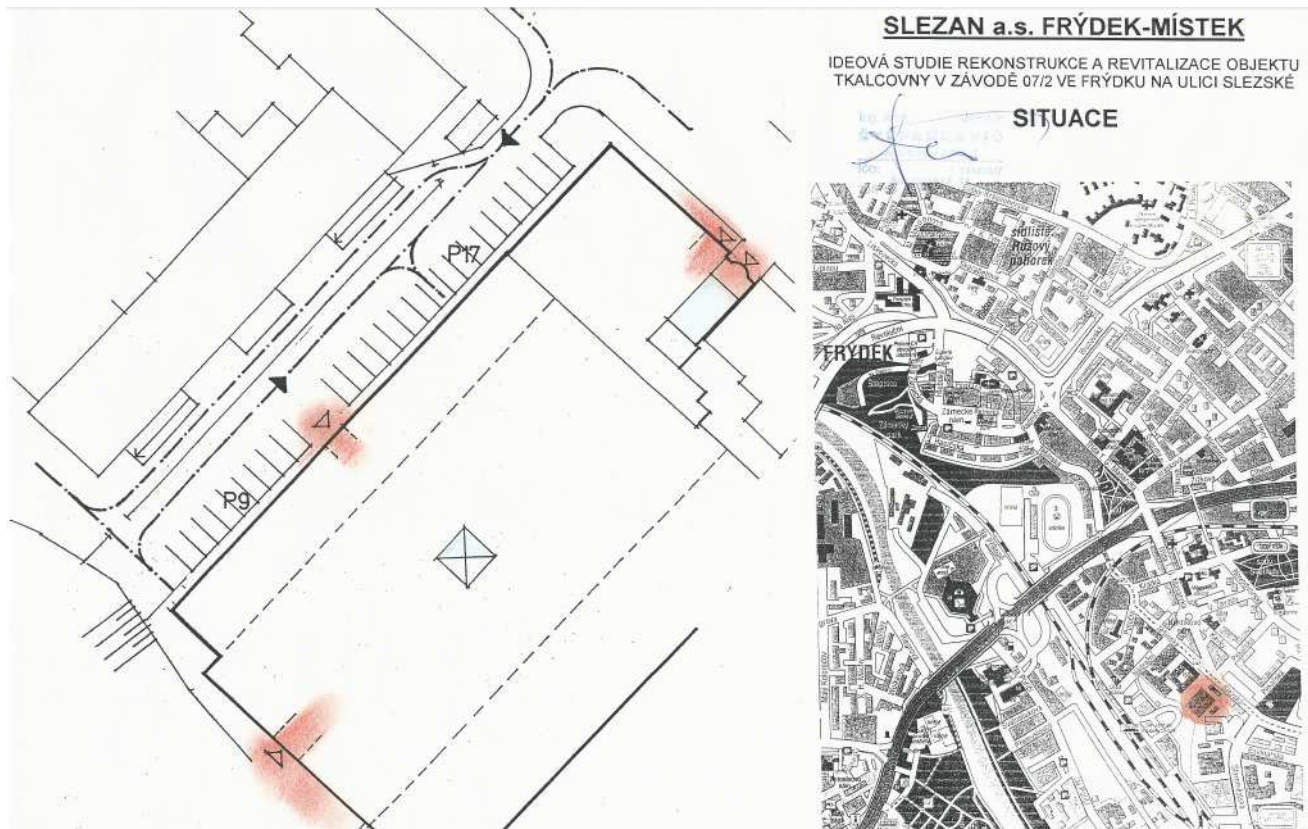
Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek / SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

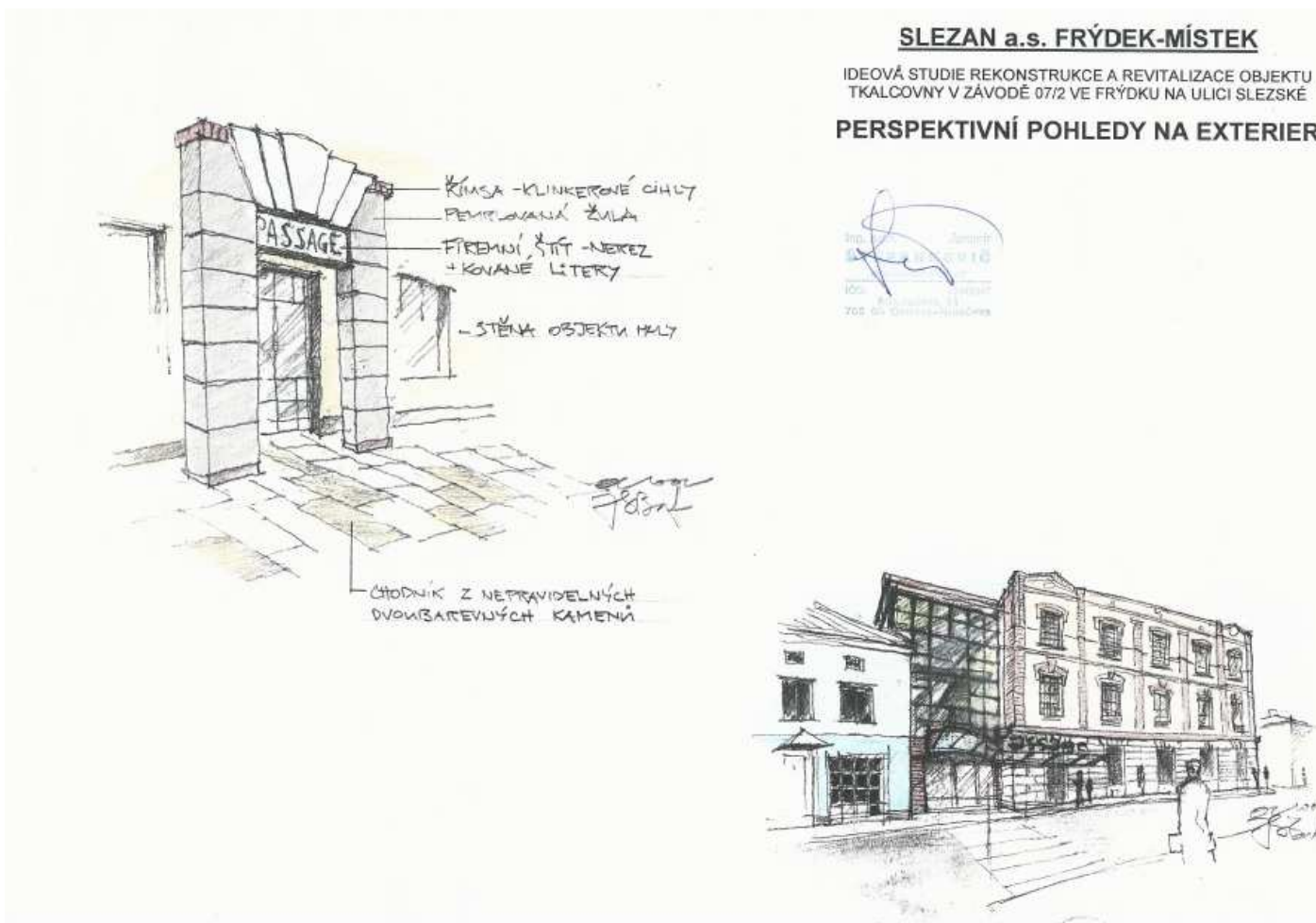
Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská

Nerealizovaný starší záměr – možný námět



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská



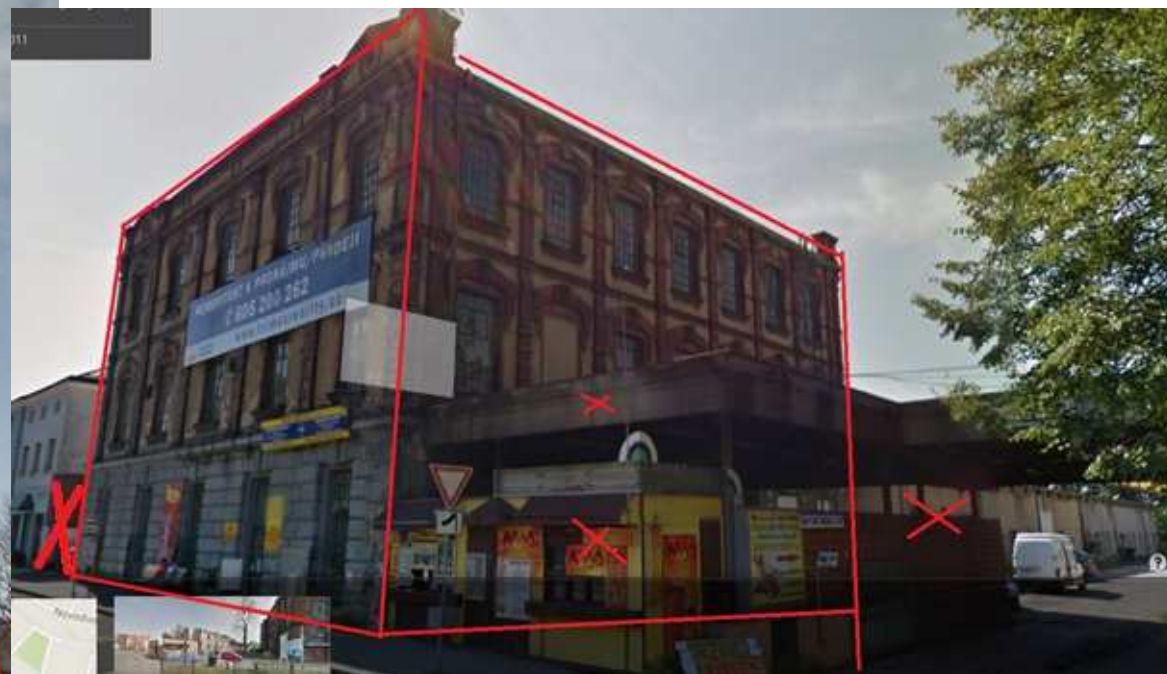
Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská

Ochrana fasád



Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská



Oblast č.1, areál tkalcovny – ul. Těšínská

X – objekty architektonicky nehodnotné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a případná náhrada novým objektem či dopravní trasou v rámci chystané studie



Oblast č.1, bývalá textilní škola – ul. Těšínská

- Vlastnické právo: Textil Invest Group a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 3340
- Parcelní číslo: 2818
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)



Oblast č.1, bývalá textilní škola – ul. Těšínská

Současný stav – objekt zakonzervován

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- objekt připravován k přestavbě na zařízení zdravotnických služeb, nyní ve fázi projektu. V současnosti řešeny varianty fasád dle návrhu projekční kanceláře.
- Fasáda objektu nemá charakter vhodný pro ochranu, budoucí provedení bude respektovat zadání uživatele a bude schváleno hlavním architektem města



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, průmyslový objekt

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
 - Kat. území: Frýdek
 - Číslo LV: 708
 - Parcelní číslo: 2819, 2820/1
 - ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)
- X** – objekty architektonicky nehodnotné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a náhrada novým objektem v rámci chystané studie



Oblast č.1, průmyslový objekt

Současný stav – průmyslový objekt ve dvoře naproti tkalcovny Těšínská, v současnosti nevyužíván, zakonzervován.

- z důvodu nepotřebnosti a nulových architektonických hodnot příprava odstranění ocelového přístřešku a garáže ve dvoře

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- polyfunkční objekt u případně nově vybudované ulice spojující ul. Těšínská/Na Veselé s točnou u ČD
- např. provozovny prodeje zboží a služeb, volnočasové aktivity v patrech

Oblast č.1, průmyslový objekt

- Fasáda objektu nemá charakter vhodný pro ochranu, budoucí provedení bude respektovat zadání uživatele a bude schváleno hlavním architektem



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.1, bývalé energocentrum

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- Parcelní číslo: 2820/1
- OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)
- X** – objekty architektonicky nehodnotné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a náhrada novým objektem v rámci chystané studie



Oblast č.1, bývalé energocentrum

Ochrana čelní fasády



Oblast č.1, bývalé energocentrum

Současný stav – objekt v tuto chvíli nevyužíván

- z důvodu nepotřebnosti a nulových architektonických hodnot příprava odstranění okolních staveb tak, aby mohly vyniknout hodnoty energocentra
- historická, architektonická a funkční hodnota odstraňovaných objektů je nulová, realizace umožní opravu fasády s vitráží

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- např. provozovna restauračního zařízení – minipivovar, klub, kulturně společenský prostor

Oblast č.1, areál skladů – Tauchmann – ul. Staroměstská

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- Parcelní číslo: 2795
- ÚP: VL – plochy drobné řemeslné výroby (řemesla, sklady, autoservis, zahradnictví aj.)
- Řízení o prohlášení za KP 2x zamítnuto



Oblast č.1, areál skladů – Tauchmann – ul. Staroměstská

Současný stav – v současnosti objekt slouží pro skladování a služby, který hodlá SLEZAN dlouhodobě využívat pro tuto funkci.

- v rámci aktuální funkce bude prováděna základní údržba. Fasády objektu budou stabilizovány dle dohody v rámci tohoto Memoranda.
- užívání objektů zatím nedovoluje otevření areálu veřejnosti odstraněním venkovního oplocení, a to např. z důvodu organizace dopravy a ochrany majetku
- v případě, že studie neumožní odstranění oplocení, SLEZAN opraví oplocení
- SLEZAN odstraní reklamní panely dle možností v souladu s uzavřenými smlouvami

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

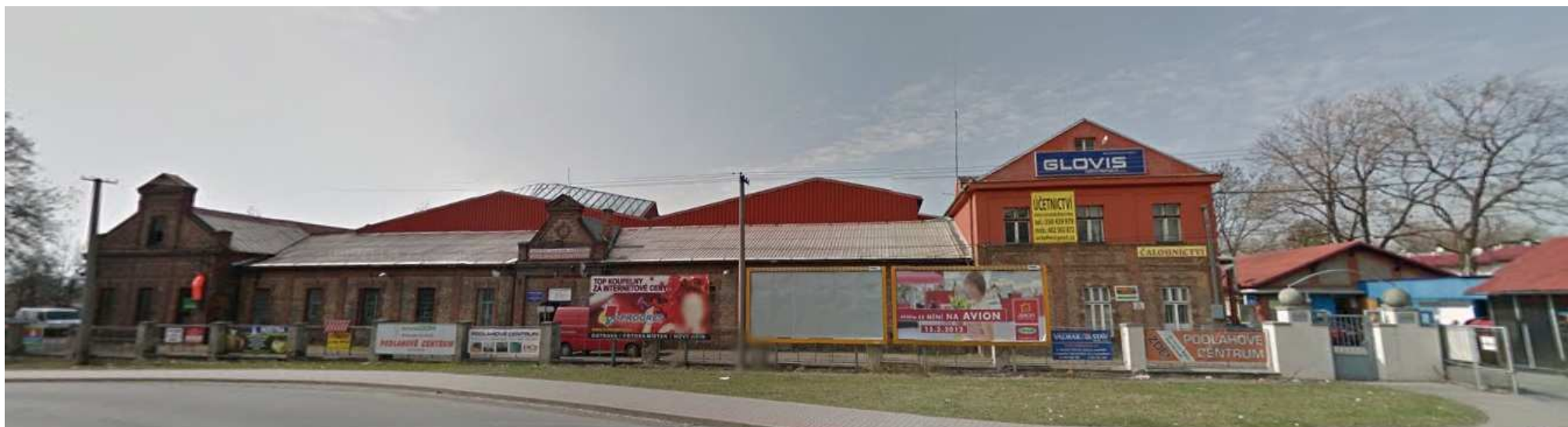
- s ohledem na aktuální využitelnost objektu není nová funkce navrhována

Oblast č.1, areál skladů – Tauchmann – ul. Staroměstská

Ochrana fasád



Oblast č.1, areál skladů – Tauchmann – ul. Staroměstská



Oblast č.1, areál přádelny – „Osmička“ – ul. Staroměstská

- Vlastnické právo: Textil Invest Group a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 3340
- Parcelní číslo: 1946
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)
- Probíhá řízení o prohlášení za KP



Oblast č.1, areál přádelny – „Osmička“ – ul. Staroměstská

- Vyznačená oblast vlastnictví třetí osoby



Oblast č.1, areál přádelny – „Osmička“ – ul. Staroměstská



Oblast č.1, areál přádelny – „Osmička“ – ul. Staroměstská

Současný stav – SLEZAN vlastní stavbu hlavní výrobní haly přádelny, okolní objekty a přístupové pozemky ve vlastnictví třetí osoby

- nemovitost částečně pronajímána
- probíhá řízení o prohlášení stavby přádelny za KP, v případě neprohlášení za KP je SLEZAN připraven k ochraně fasády celoplošně
- eventuelní možnost scelení pozemků za předpokladu kvalitního záměru pro daný areál tak, aby byla funkčně využita budova přádelny, závisí na dohodách s třetími osobami

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- např. muzejní a expoziční účely – textilní či jiné muzeum, knihovna, zájmové kluby, zkušebny, komorní vystoupení, multifunkční kulturní sál za předpokladu výstavby hlediště ve dvoraně areálu

V případě scelení by v rámci areálu mohl vzniknout projekt nadregionálního významu, areál je plošně rozsáhlý s možností vybudování rozsáhlé infrastruktury, parkové úpravy, parkování, nutnost PPP spolupráce na daném projektu mezi SLEZANEM a Městem Frýdek-Místek.

Oblast č. 2 – kolem haly Polárka (areál ředitelství, bývalý ZOOpark, TJ Slezan a šicí dílna pod estakádou)



Oblast č. 2 – kolem haly Polárka (areál ředitelství, bývalý ZOOpark, TJ Slezan a šicí dílna pod estakádou)

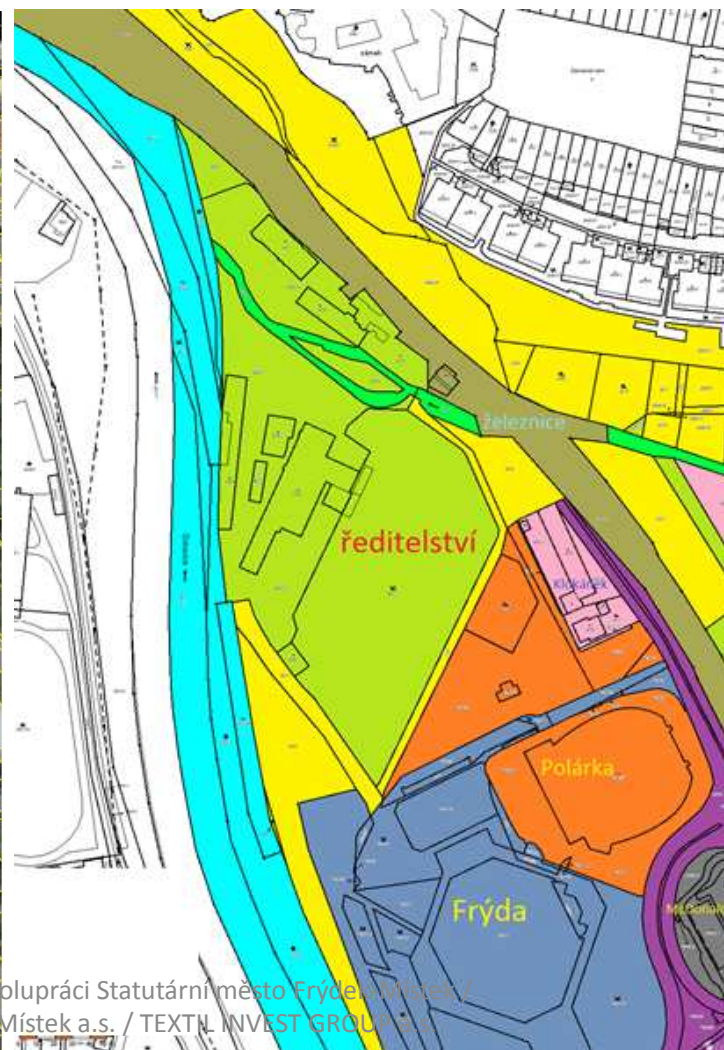
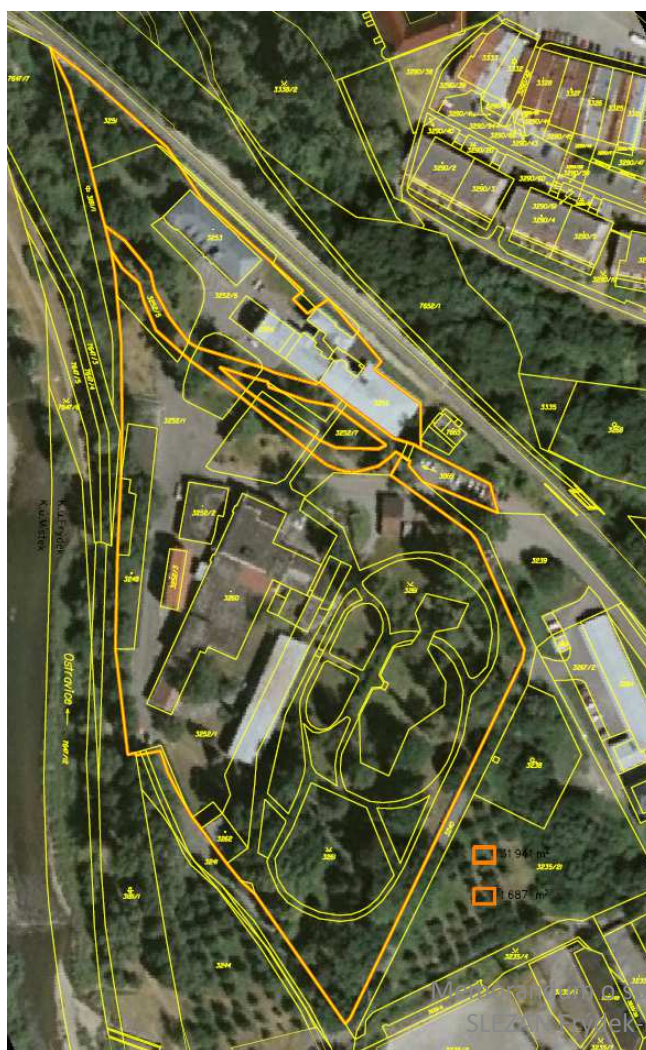
- soubor pozemků a staveb ve vlastnictví zejména SLEZANU, Statutárního města Frýdek-Místek a dalších vlastníků,
- oblast je s ohledem na vybudování nové dopravní infrastruktury, nové sportovní haly, nového obchodního centra oblastí s vzrůstajícím významem v rámci města,
- část nemovitostí stávající funkcí nedoplňují kvalitně danou oblast,
- význam dané oblasti mohou zvýšit realizace jednotlivých záměrů např. dle programového prohlášení Rady města F-M,
- pro danou oblast je zpracování kvalitní studie území klíčové, aby mohlo dojít k doplnění stávajících funkcí zejména z oblasti sportu, kulturních, výstavních, prodejních akcí a trávení volného času.

Oblast č.2, areál ředitelství SLEZAN vč. pozemků parku

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)
- ÚSES – územní systém ekologické stability

Oblast č.2, areál ředitelství SLEZAN vč. pozemků parku

Katastrální situace a vlastnické vztahy



- Povodí Odry
- LPF Invest
- Správa žel. dopr. cesty
- Sportplex F-M
- Euro MALL
- Slezan F-M
- Město F-M
- Fyzické osoby
- ŘSD
- Slezan F-M; spoluvlastnictví 32/60

Mapa vznikla v rámci spolupráce Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.2, areál ředitelství SLEZAN vč. pozemků parku

Současný stav – areál využívaný pro administrativu a zázemí drobných provozoven. V areálu se nachází pozemek parku, který chce spolek pro faunapark využít pro veřejné účely.

- SLEZAN hodlá areál využívat pro současnou funkci s tím, že pozemky parku přenechá do doby vytvoření studie území k dispozici spolku za stávajících symbolických podmínek, následné využití bude vycházet ze studie
- SLEZAN v součinnosti s Městem F-M se budou snažit o prosazení takových technických řešení při elektrifikaci a rozšíření železniční tratě OV–F-M, že bude možné propojit areál se zámeckými zahradami, potažmo Zámeckým náměstím
- v rámci studie bude řešeno také území v okolí

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- Komerční využití v závislosti na studii území, kdy parková část bude v případě smluvní úpravy podmínek přenechána k využití v rámci projektu faunaparku

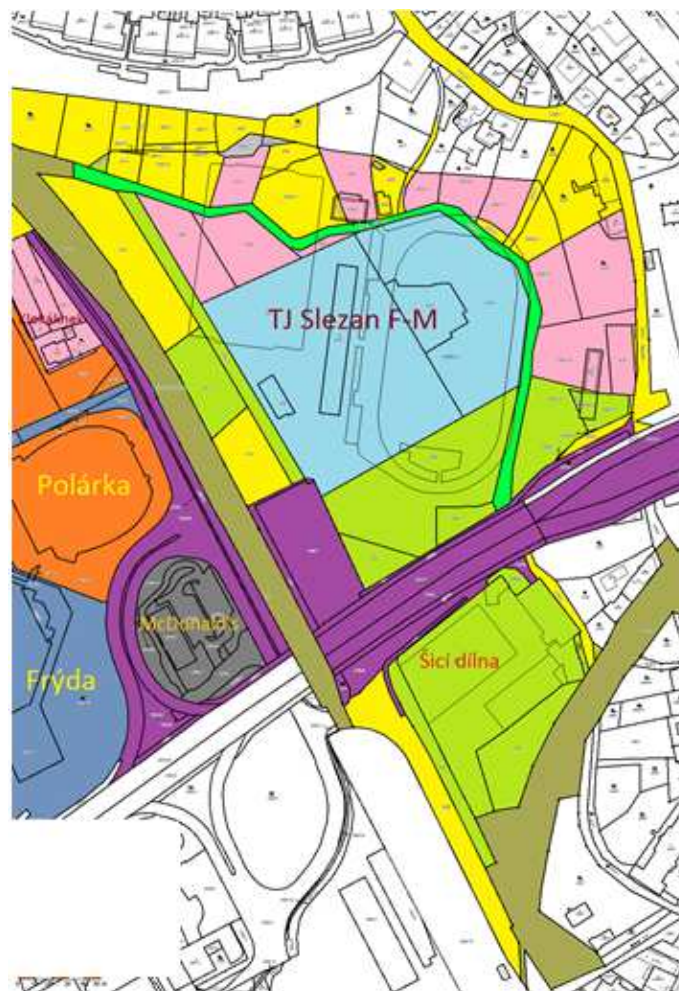
Oblast č.2, pozemky TJ Slezan

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- ÚP: OS – plochy tělovýchovných a sportovních zařízení



Oblast č.2, pozemky TJ Slezan

Vlastnické vztahy v oblasti č.2



- Slezan F-M; spoluvlastnictví 4/60
- Město F-M
- Fyzické osoby
- Česká republika
- Slezan F-M
- TJ Slezan FM
- ŘSD
- EURO Mall
- Sportplex F-M
- LPF Invest
- Správa žel. dopr. cesty

Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.2, pozemky TJ Slezan

Současný stav – areál s roztržitým vlastnictvím, majoritní vlastníci Město F-M, TJ SLEZAN a SLEZAN.

- Využívání pozemků SLEZANU pro kulturní, společenské a sportovní akce není dlouhodobě zpoplatněno.

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- V případě koncentrace vlastnictví či v rámci PPP spolupráce využití v závislosti na studii území zejména pro sport, volný čas, kulturní a společenské akce nebo např. pro výstavy, burzy, velkoplošné trhy atd.

Oblast č.2, šicí dílna

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Frýdek
- Číslo LV: 708
- ÚP: VL – plochy lehkého průmyslu



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.2, šicí dílna

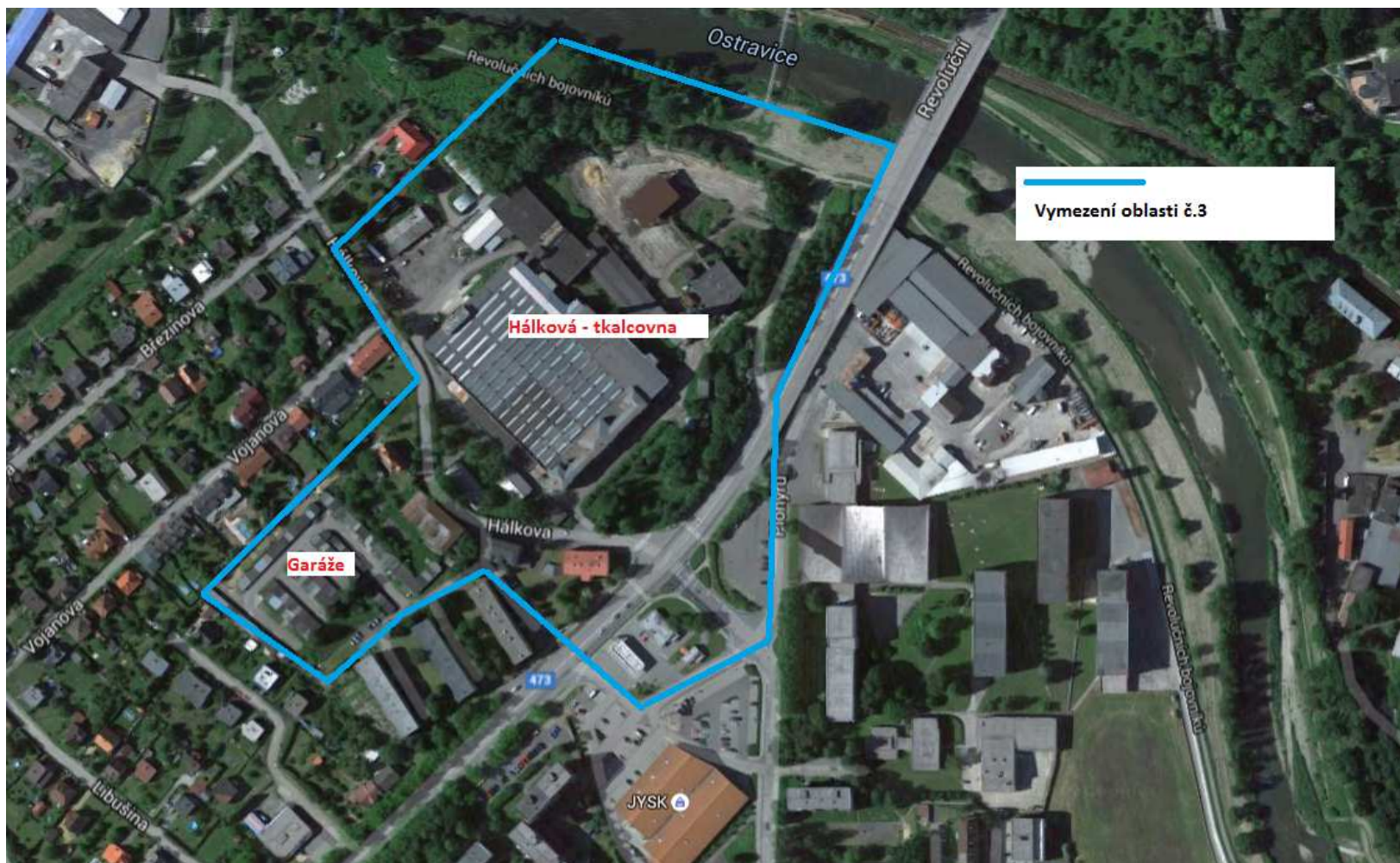
Současný stav – v současnosti objekt slouží pro skladování a služby, který hodlá SLEZAN dlouhodobě využívat pro tuto funkci.

- část objektů z důvodu dispozičních ztratila svoji původní funkci a je možné, že s ohledem na jejich nevyužitelnost může dojít k odstranění či přestavbě na účel v souladu s územním plánem

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- s ohledem na aktuální využitelnost objektu není nová funkce navrhována

Oblast č. 3 – Hálkova ulice (areál tkalcovny, pozemky a prostranství kolem garáží)



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č. 3 – Hálkova ulice (areál tkalcovny, pozemky a prostranství kolem garáží)

- soubor pozemků a staveb ve vlastnictví zejména SLEZAN, Statutární město Frýdek-Místek a dalších vlastníků
- pro danou oblast je zpracování kvalitní studie území klíčové, aby mohlo dojít k zlepšení fungování stávajících funkcí či případné změně funkcí a vyvolání změny územního plánu pro dané území

Oblast č.3, tkalcovna Hálkova ulice

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Místek
- Číslo LV: 2732
- Parcelní číslo: 2219
- ÚP: VL – plochy lehkého průmyslu
- Řízení o prohlášení za KP 2x zamítnuto



Oblast č.3, tkalcovna Hálkova ulice

Současný stav – v současnosti objekt slouží pro skladování

- v rámci aktuální funkce bude prováděna základní údržba. Fasády objektu budou stabilizovány dle dohody v rámci tohoto Memoranda.
- na část areálu vyřízen demoliční výměr, který se netýká přední budovy, ale pouze přilehlých objektů, viz zákres
- významné území čekající na nové využití dle platného územního plánu nebo po případné změně územního plánu vyvolané výsledky studie území
- rozsah odstraňovaných staveb neobsahuje objekty, jejichž fasáda je chráněna na základě tohoto Memoranda

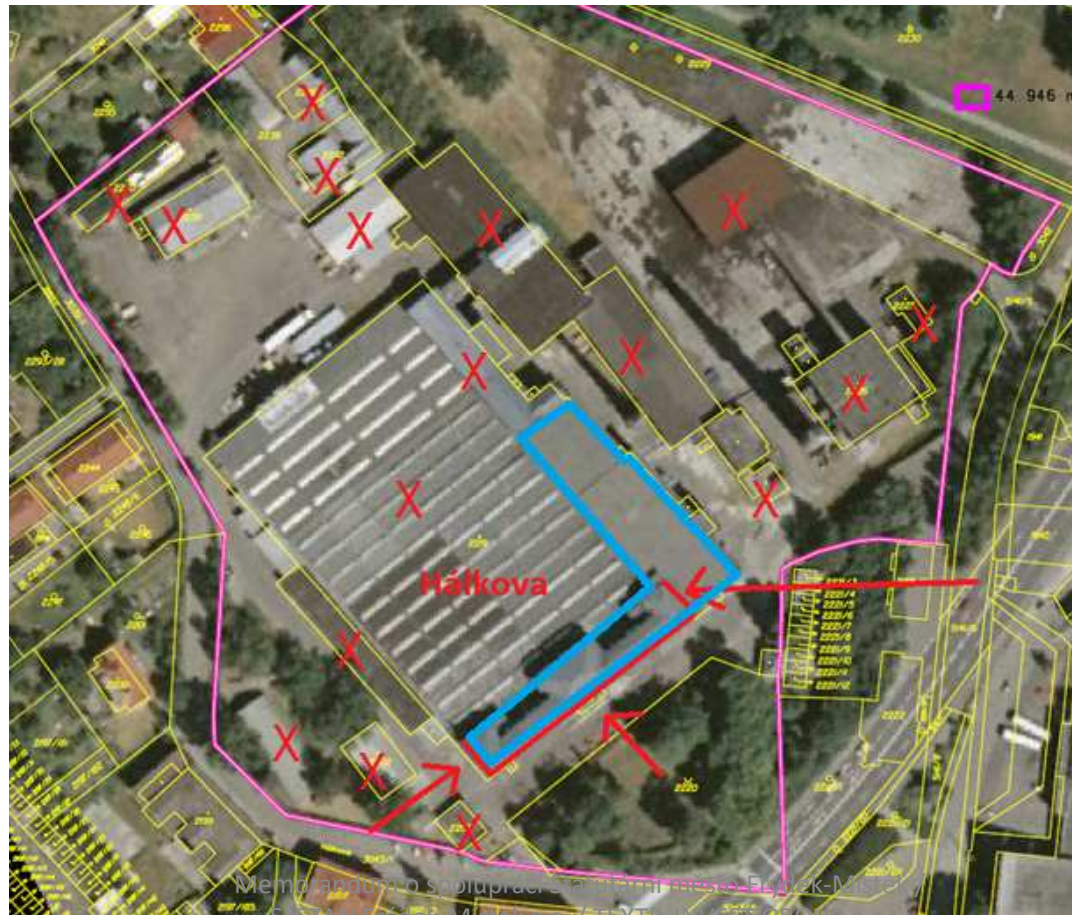
Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- s ohledem na neexistenci studie v současnosti nenavrhována změna funkce
- jednání o případném novém funkčním využití nastane při zpracování studie

Oblast č.3, tkalcovna Hálkova ulice

Objekt s chráněnou fasádou zakreslen modře, ochrana režného zdiva

X – objekty architektonicky nevhodné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a náhrada novým objektem v rámci chystané studie



Memorandum o spolupráci mezi firmami FALCK-M...
SLEZAN Frydek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.3, tkalcovna Hálkova ulice

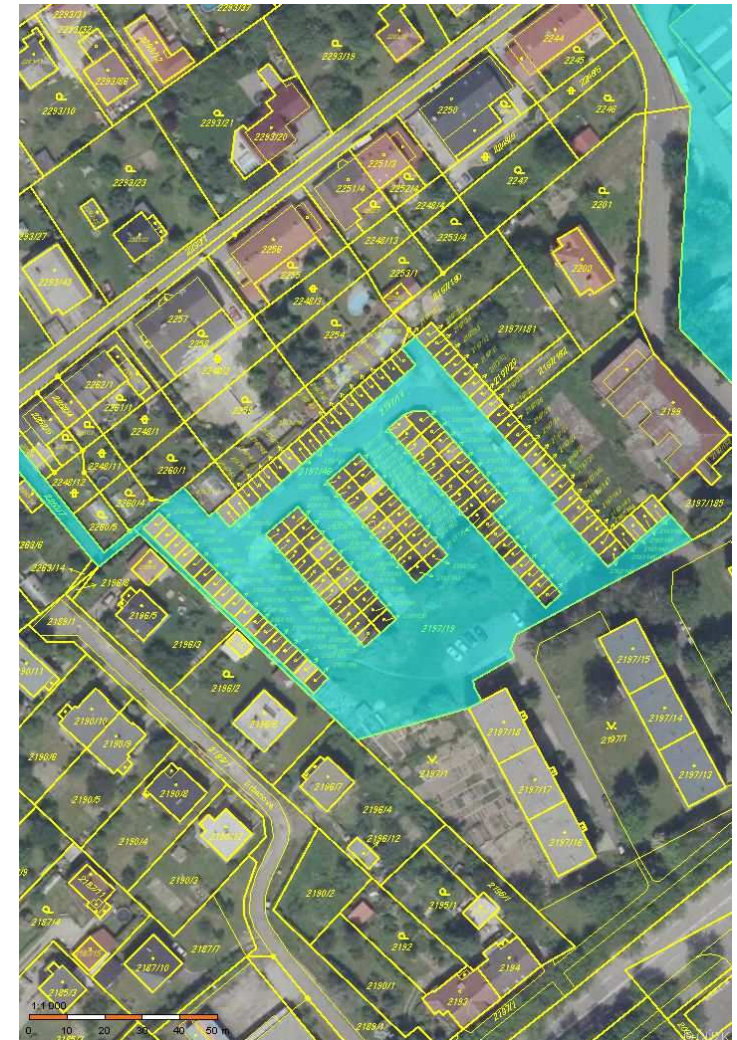


Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

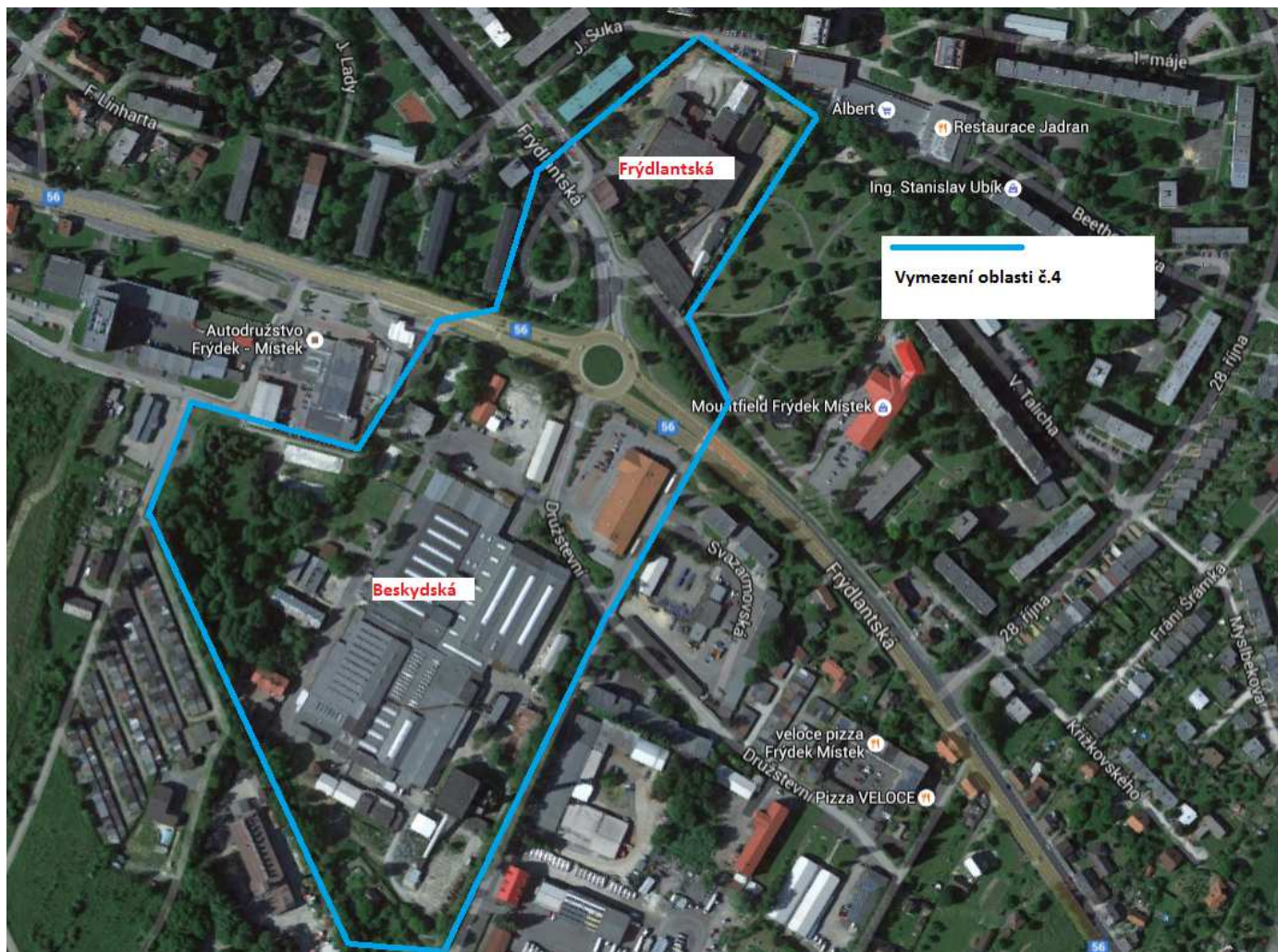
Oblast č.3, pozemky okolo garáží – ul. Hálkova

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Místek
- Číslo LV: 2732
- Parcelní číslo: 2197/19

Možnost případné směny nebo odprodeje pozemku Městu v případě potřeby pro realizaci veřejně prospěšných staveb.



Oblast č. 4 – průmyslové areály Místek (areál Beskydská, Frýdlantská)



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č. 4 – průmyslové areály Místek (areál Beskydská, Frýdlantská)

- soubor pozemků a staveb ve vlastnictví zejména SLEZANU, Statutárního města Frýdek-Místek a dalších vlastníků
- areál Beskydská svou současnou funkcí umožňuje kvalitní využití území, realizaci podnikatelských projektů jak firem navázaných na automobilový průmysl, tak drobných živnostníků, v rámci areálu zaměstnáno několik set zaměstnanců, příprava studie areálu s cílem zvýšit zastavěnost území o nové kvalitní montážní a skladovací objekty
- areál Frýdlantská, který již dlouhodobě neplní svou funkci a je nepotřebný, je připravován plán k revitalizaci a novému využití dle platného ÚP
- pro danou oblast bude zpracování kvalitní studie území důležité zejména s ohledem na organizaci dopravy, kdy již dnes v dané oblasti dochází k zahuštění dopravy i mimo špičky a je tím omezováno například MHD či osobní doprava rezidentů, nová organizace dopravy zvýší propustnost území a umožní realizaci nových záměrů

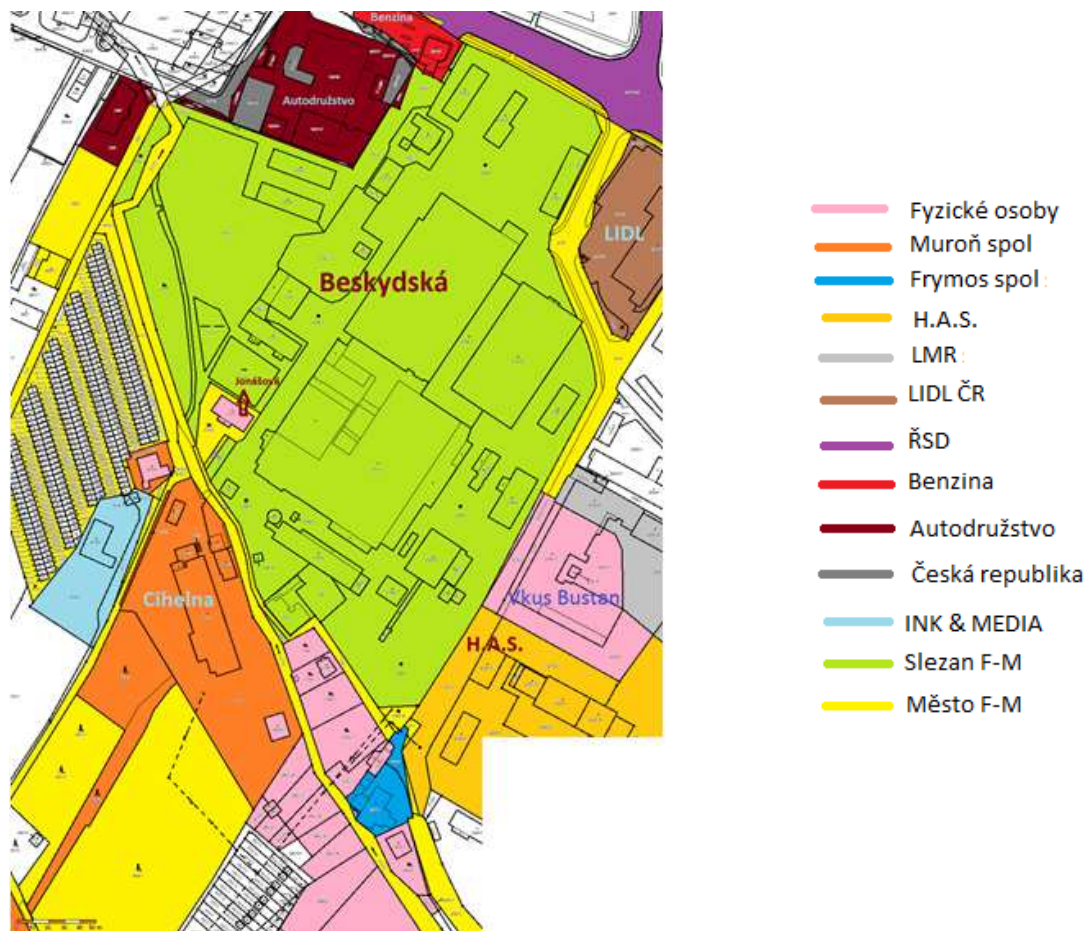
Oblast č.4, průmyslový areál ul. Beskydská

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Místek
- Číslo LV: 2732
- ÚP: VL – plochy lehkého průmyslu



Oblast č.4, průmyslový areál ul. Beskydská

Vlastnické vztahy – Beskydská



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.4, průmyslový areál ul. Beskydská



Oblast č.4, průmyslový areál ul. Beskydská

Artefakt, plastika, pohled z Družstevní ulice (od prodejny Lidl)



Oblast č.4, průmyslový areál ul. Beskydská

Současný stav – v současnosti objekt slouží pro lehkou výrobu, skladování, služby a obchod. Pro tuto funkci hodlá SLEZAN dlouhodobě využívat daný areál.

- v rámci areálu nejsou stavby, které by byly jakkoli architektonicky hodnotné
- plastika umístěná na fasádě při pohledu z ulice Družstevní bude zachována
- užívání objektů nedovoluje otevření areálu veřejnosti odstraněním venkovního oplocení

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- SLEZAN hodlá v rámci areálu dostavět na volných plochách objekty v souladu s platným územním plánem
- Město F-M danou oblast doporučuje jako rozvojové plochy pro lehký průmysl v souladu s platným územním plánem

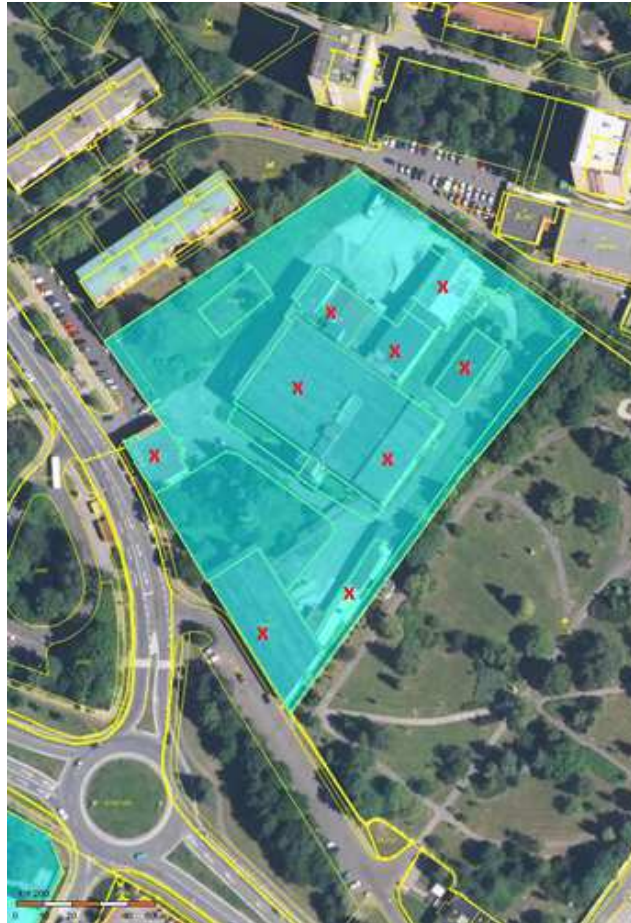
Oblast č.4, průmyslový areál ul. Frýdlantská

- Vlastnické právo: SLEZAN Frýdek-Místek a.s.
- Kat. území: Místek
- Číslo LV: 2732
- ÚP: OK – plochy občanského vybavení komerčního typu plošně rozsáhlého (zejména pro obchod a služby)



Oblast č.4, průmyslový areál ul. Frýdlantská

X – objekty architektonicky nehodnotné a nepotřebné, nepřestavitelné na novou funkci, odstranění a případná náhrada novým objektem v rámci chystané studie, nutno řešit dopravu v lokalitě



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Oblast č.4, průmyslový areál ul. Frýdlantská



Oblast č.4, průmyslový areál ul. Frýdlantská

Současný stav – areál využíván pouze zčásti pro administrativní a skladovací účely, hlavní výrobní hala nevyužitelná pro jakoukoli funkci – SLEZAN hodlá odstranit.

- v rámci areálu nejsou stavby, které by měly architektonickou hodnotu, a jejich původní funkce v daném území již ztratila smysl
- dispozice objektů neumožňuje jakékoliv nové využití bez zásadní revitalizace, přestavba objektů pro jakékoliv průmyslové využití je vyloučena s ohledem na územní plán

Náměty SLEZANU na možné budoucí využití

- z důvodu nepotřebnosti a nulových architektonických hodnot příprava odstranění okolních staveb tak, aby mohl vzniknout nový záměr v území dle zpracované studie

Příloha č.4
Zmíněné příklady nakládání s chráněným zdivem
Vestavba do historického obvodového pláště – CORSO KARLÍN, Praha, ČR



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Přístavba nového objektu k historické fasádě, artefakty po průmyslovém areálu, Bilbao, Španělsko



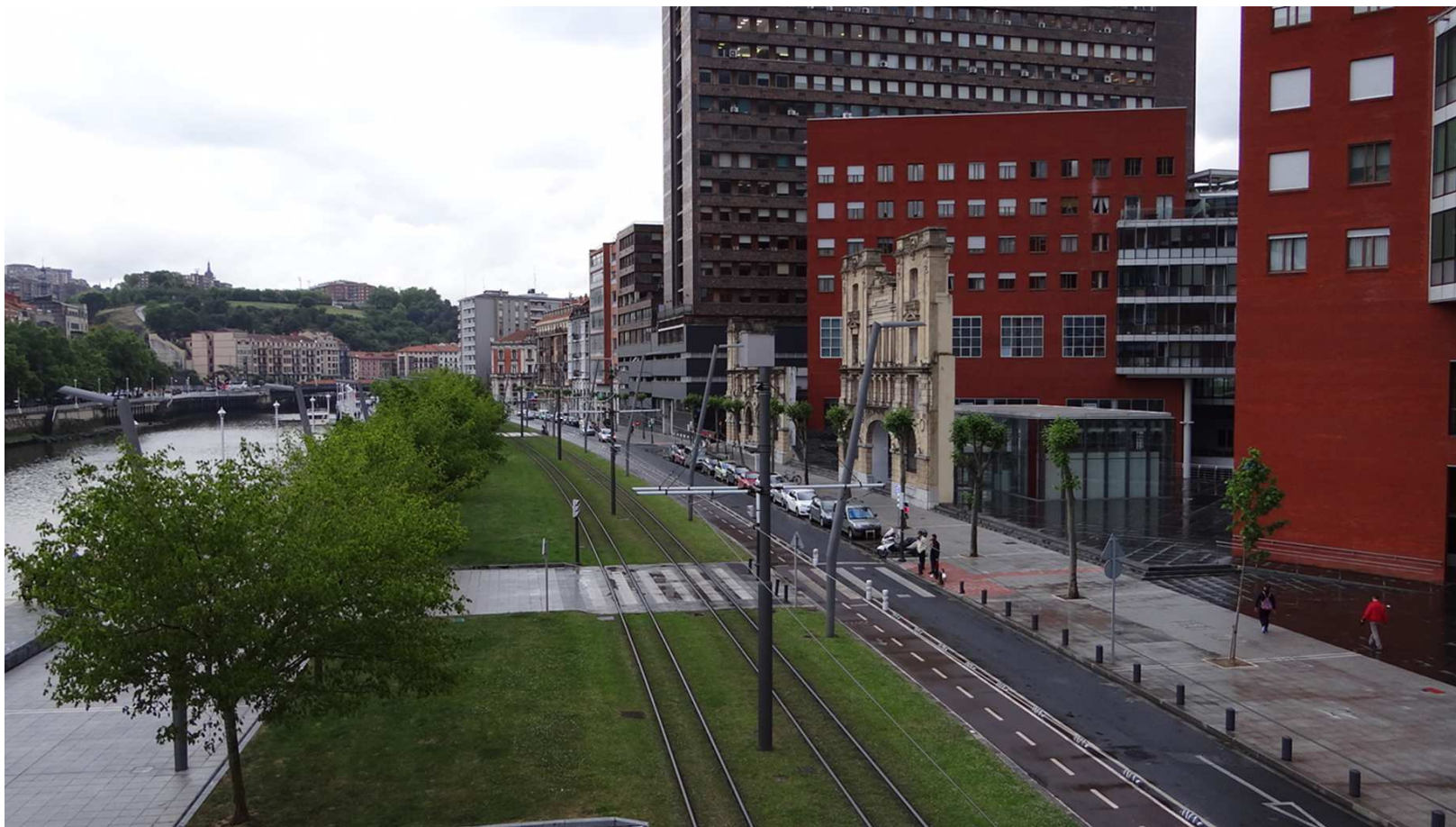
Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Historické zdivo součástí interiéru, CORSO KARLÍN, Praha, ČR



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Historická zeď – artefakt, součást exteriéru, Bilbao, Španělsko



Memorandum o spolupráci Statutární město Frýdek-Místek /
SLEZAN Frýdek-Místek a.s. / TEXTIL INVEST GROUP a.s.

Příloha č.5

Harmonogram

- Schválení obsahu Memoranda Radou města Frýdek-Místek leden 2016
- Schválení obsahu Memoranda Zastupitelstvem města Frýdek-Místek leden 2016
- Podpis Memoranda leden 2016
- Realizace v 1. kvartále roku 2016
 - Město Frýdek-Místek se vzdá požadavku na vyhlášení městské průmyslové památkové zóny příslušným podáním na Ministerstvo kultury ČR
 - SLEZAN zajistí vytvoření ucelené fotodokumentace stavu všech objektů
- Realizace v průběhu roku 2016
 - Město Frýdek-Místek zadá vypracování územních studií městských částí zahrnujících oblasti č.1 – č.4
 - SLEZAN vytvoří podrobný podklad – dokumentaci stávajícího stavu pro zadání územních studií
- Ostatní body dohody obou stran Memoranda budou realizovány průběžně v návaznosti na vypracování územních studií