

Důvodová zpráva

Předmět

Směna nemovitých věcí v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostrava, a to:

nesvěřených městskému obvodu Poruba:

- část pozemku parc.č. 1503/150 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 1 714 m², která je dle geometrického plánu č. 2895-65/2017, vyhotoveného pro katastrální území Poruba-sever, oddělena a **nově označena jako pozemek parc.č. 1503/182**, ost. plocha, ost. komunikace;

svěřených městskému obvodu Poruba

- část pozemku parc.č. 1503/1 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 150 m², která je dle geometrického plánu č. 2895-65/2017, vyhotoveného pro katastrální území Poruba-sever, oddělena a **nově označena jako pozemek parc.č. 1503/1 díl b**, která bude sloučena do pozemku parc.č. 1503/56 ve vlastnictví žadatele;

- část pozemku parc.č. 1503/125 ost. plocha, jiná plocha o výměře 1 706 m², která je dle geometrického plánu č. 2895-65/2017, vyhotoveného pro katastrální území Poruba-sever, oddělena a **nově označena jako pozemek parc.č. 1503/125 díl c**, která bude sloučena do pozemku parc.č. 1503/56 ve vlastnictví žadatele;

za

- část pozemku parc.č. 1503/44, ost. plocha, ost. komunikace o výměře 2 605 m², která je dle geometrického plánu č. 2895-65/2017, vyhotoveného pro katastrální území Poruba-sever, oddělena a nově označena jako pozemek parc.č. 1503/183, k.ú. Poruba-sever, ve vlastnictví společnosti Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o., se sídlem Čkalovova 6144/20, Poruba, 708 00 Ostrava, IČO 253 85 691.

Pro informaci uvádíme celkovou výměru pozemků ve vlastnictví SMO, jejichž části budou předmětem převodu:

- pozemek parc.č. 1503/1 67.033 m²;
- pozemek parc.č. 1503/25 1.950 m²;
- pozemek parc.č. 1503/150 2.932 m².

Celková výměra pozemků ve vlastnictví SMO svěřených či nesvěřených městskému obvodu určených ke směně činí 3 570 m². Pozemky se nacházejí v lokalitě ul. Porubská a Gen. Sochora (příloha č. 2).

Žadatel

Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o., se sídlem Čkalovova 6144/20, Poruba, 708 00 Ostrava, IČO 253 85 691 (příloha č. 1) dále také „SAREZA“.

Účel

Směněné pozemky chce žadatel využít k vybudování funkčního moderního venkovního areálu s nabídkou nových služeb, k doplnění vodních atrakcí a ke zkvalitnění služeb pro své návštěvníky.

Informace

Žadatel svůj zájem o směnu pozemků projednal s městským obvodem Poruba. Dle sdělení žadatele má městský obvod zájem o část pozemku parc.č. 1503/44, a to s ohledem na špatnou prostupnost územím kolem krytého bazénu. Pozemek parc.č. 1503/44 a část pozemku parc.č. 1503/150 by mohly v budoucnu sloužit pro vybudování pěšího propojení ulic Gen. Sochora a Opavská.

Pozemky parc.č. 1503/1 a parc.č. 1503/125 jsou tvořeny travnatou plochou. Pozemek parc.č. 1503/125 se nachází v blízkosti objektu Fajne SC. Vzhledem k umístění jeho únikových východů je mezi požadovaným pozemkem a objektem navržen pás pozemku, který zůstane ve vlastnictví SMO, svěřený městskému obvodu, a bude sloužit k zajištění bezpečnostních únikových cest.

Pozemek parc.č. 1503/150 město nabylo na základě směnné smlouvy od společnosti LXM Group a.s. Dle znaleckého posudku byl pozemek oceněn částkou ve výši 4.315.900,- Kč. Pozemek se nachází ve svažitém terénu, samostatně je těžko využitelný. Na části pozemku se nachází zbytek zpevněné plochy z litého asfaltu, která v minulosti tvořila povrch venkovního hřiště a konstrukce odvodňovacího žlabu z betonových tvarovek. Vzhledem ke stavu konstrukcí nemohou tyto v současné době sloužit svému účelu a jejich hodnota je nulová – *konstrukce bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.*

Pozemek parc.č. 1503/44 ve vlastnictví žadatele je ve značném sklonu, slouží jako veřejný prostor zeleně, s velkým množstvím trvalých porostů, které jsou trvale neudržované. Většina stromů a keřů je poškozených.

Inženýrské sítě

V částech převáděných pozemků se nacházejí inženýrské sítě, jejíž existence není zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), a to:

- v pozemku parc.č. 1503/1, díl „b“ kanalizační stoka DN 300 (vlastník SMO, správce Ostravské vodárny a kanalizace, a.s.)
- v pozemku parc.č. 1503/125, díl „c“ primární horkovod (cizí vlastník), kanalizační stoka DN 300 a kanalizační sběrač DN 1500 (vlastník SMO, správce Ostravské vodovody a kanalizace, a.s.);
- v pozemku parc.č. 1503/182 kanalizační stoky DN 400 a DN 300, kanalizační sběrač DN 1500 včetně přípojky (vlastník SMO, správce Ostravské vodovody a kanalizace, a.s.);
- v pozemku parc.č. 1503/44 - telekomunikační zařízení, podzemní vedení VN (cizí vlastník) a kanalizační stoka DN 300 (vlastník SMO, správa Ostravské vodárny a kanalizace, a.s.

V případě, že zastupitelstvo města rozhodne o směně předmětných pozemků, bude k zařízení ve vlastnictví města, které je uloženo ve výše uvedených pozemcích, uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ve prospěch statutárního města Ostrava jako vlastníka tohoto zařízení. Vzhledem k tomu, že pozemky parc.č. 1503/1 díl „b“ a parc.č. 1503/125, díl „c“ budou sloučeny do pozemku parc.č. 1503/56, ve vlastnictví společnosti SAREZA, bude smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ve prospěch statutárního města Ostrava uzavřena i k tomuto pozemku.

V případě, že zastupitelstvo města rozhodne o směně pozemků dle návrhu tohoto materiálu, bude část pozemku parc.č. 1503/44, nově označena jako pozemek 1503/183, svěřena městskému obvodu a ten bude vyzván, aby řešil umístění inženýrských sítí na předmětném pozemku, ke kterým není zřízeno právo služebnosti, příslušnými smlouvami.

Stanoviska

Zastupitelstvo městského obvodu Poruba vydalo **souhlasné** stanovisko k záměru města směnit části předmětných pozemků a ke svěřeni části pozemku parc.č. 1503/44 městskému obvodu městského obvodu (příloha č. 1b).

Odbory investic, dopravy a hospodářské správy **nemají námítky** ke směně částí předmětných pozemků.

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu, dále jen „ÚHA a SŘ, **nemá námitek** ke směně částí předmětných pozemků, neboť směna nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.

Dle Územního plánu Ostravy je:

- předmětná část pozemku parc.č. 1503/150 součástí plochy se způsobem využití „Občanské vybavení“ a „Volný čas“;
- předmětná část pozemku parc.č. 1503/1 součástí plochy se způsobem využití „Občanské vybavení – střední a vysoké školy“ a „Bydlení v bytových domech“;
- předmětná část pozemku parc.č. 1503/125 součástí plochy se způsobem využití „Volný čas“;
- předmětná část pozemku parc.č. 1503/44 součástí plochy se způsobem využití „Volný čas“.

Cena

Předmět směny ze strany SMO je dle znaleckého posudku č. 146/19 ze dne 2. 3. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 9. 2019, vyhotoveného znalcem Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx, oceněn cenou obvyklou v celkové výši 4.268.928,00 Kč, přičemž cena jednotlivých pozemků činí:

- | | |
|--|------------------|
| - pozemek parc.č. 1503/182 | 2.193.920,00 Kč; |
| - část pozemku parc.č. 1503/1, díl „b“ | 167.700,00 Kč, |
| - část pozemku parc.č. 1503/125, díl „c“ | 1.907.308,00 Kč. |

Cena sjednaná předmětu převodu ze strany SMO činí 4.268.928,00 Kč, přičemž cena sjednaná jednotlivých pozemků činí:

- | | |
|--|------------------|
| - pozemek parc.č. 1503/182 | 2.193.920,00 Kč; |
| - část pozemku parc.č. 1503/1, díl „b“ | 167.700,00 Kč; |
| - část pozemku parc.č. 1503/125, díl „c“ | 1.907.308,00 Kč. |

Předmět směny ze strany SAREZY je dle znaleckého posudku č. 146/19 ze dne 2. 3. 2019, vyhotoveného znalcem Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx oceněn cenou obvyklou v celkové výši 2.589.370,00 Kč.

Cena sjednaná předmětu směny ze strany SAREZY činí 2.589.370,00 Kč.

Předmět směny ve vlastnictví SMO má vyšší hodnotu než předmět směny ve vlastnictví společnosti SAREZY. Rozdíl cen obvyklých činí 1.679.558,00 Kč.

V souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod předmětu převodu od této daně osvobozen, předmětem převodu vedou inženýrské sítě starší 5 let se svými ochrannými pásmy.

Společnost SAREZA doplnila svoji původní žádost o směnu pozemků a požádala o směnu předmětných pozemků bez doplatku rozdílu cen obvyklých, s odůvodněním odchylky od ceny obvyklé (příloha č. 1a).

Společnost SAREZA ve svém zdůvodnění mimo jiné uvádí:

směňované pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví společnosti SAREZA a budou sloužit k rozšíření areálu v souvislosti s plánovaným dobudováním venkovního areálu Krytého bazénu Ostrava Poruba pod názvem "Modernizace a revitalizace venkovního areálu KBOP - III. etapa".

V rámci realizace akce dojde k výraznému zvětšení stávajících plochy venkovního bazénu, která je dnes na takto velký areál poddimenzována. Nově získané pozemky budou téměř ze 100 % složité k rozšíření travnatých ploch areálu využívaných návštěvníky koupaliště k relaxaci a zvýšení jejich komfortu při rekreaci ve venkovním areálu.

Ve směru od ul. Opavská bude vybudován malý vstupní objekt s pokladnou a s úschovnou kol pro cyklisty, který umožní lepší přístup návštěvníků venkovního letního areálu ze směru od tramvajové dopravy z ul. Opavská.

Rozpočtové náklady investiční akce činí 127 mil. Kč bez nákladů na úpravy předmětných pozemků.

K této věci společnost SAREZA mimo jiné uvedla, „že navrhuje směnu předmětných pozemků bez finančního dorovnání ze své strany statutárnímu městu Ostrava, a to z toho důvodu, že realizací výše uvedených aktivit na převáděných pozemcích statutárního města Ostravy dle ust. § 35 zákona č. 128/2000, o obcích, v platném znění budou realizovány jeho úkoly, a to v rámci vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů zejména v oblasti péče o volnočasové aktivity, ochranu a rozvoj zdraví, výchovu a vzdělávání občanů a jejich dětí, což je v zájmu statutárního města Ostravy“ viz doplnění žádosti ze dne 3. 4. 2019 (příloha č. 1a).

V doplnění žádosti společnosti SAREZA jsou uváděny pouze přínosy směny pro společnost SAREZA, případně pro návštěvníky venkovního areálu.

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé

*Odbor majetkový má za to, že v tomto případě nelze, na základě shora uvedeného a s přihlédnutím k obsahu doplněné žádosti společnosti SAREZA a neuvedením **legitimních a objektivních důvodů pro odchylku od ceny obvyklé (účelnost a rozumnost dispozice pro SMO) pouze s odkazem na ust. § 35 zákona č. 128/2000, o obcích, v platném znění, odchylku od ceny obvyklé řádně zdůvodnit (neuhrazení rozdílu mezi cenami směňovaných pozemků společnosti SAREZA SMO).***

Upozornění

Dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000, o obcích, v platném znění, není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněná, je právní jednání neplatné.

Komise pro majetek a hospodářskou správu na svém jednání konaném dne 25. 11. 2019 usnesením č. 27/8 doporučila radě města směnit nemovité věci v k. ú. Poruba-sever, svěřit nemovitou věc v k. ú. Poruba městskému obvodu Poruba, uzavřít smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, dle předloženého návrhu.

Projednáno v radě města k bodu 1) až 5)

Předložený návrh byl projednán v radě města dne 26. 11. 2019 ve variantách.

VARIANTA A – směna pozemků, s tím, že společnost SAREZA uhradí SMO rozdíl vyplývající z rozdílných hodnot směňovaných nemovitých věcí a návrh na svěřeni pozemku parc.č. 1503/183, k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, městskému obvodu Poruba.

VARIANTA B - směna pozemků, s tím, že se smluvní strany dohodly, že společnost SAREZA nebude SMO hradit rozdíl v cenách předmětů směny a návrh na svěření pozemku parc.č. 1503/183, k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, městskému obvodu Poruba.

Rada města souhlasila s VARIANTOU A a rozhodla na straně budoucího oprávněného uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti inženýrské sítě ve vlastnictví města.

Upozornění

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by měly být zveřejňovány dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.