# Důvodová zpráva

**K bodům 1) – 4) návrhu usnesení:**

**Informace k bodu 1)**

Ruší usnesení zastupitelstva města č. 0609/ZM1822/10 ze dne 13. 11. 2019, kterým rozhodlo
mj. o prodeji pozemků v bodě 5) až 7) návrhu usnesení jednotlivým dceřiným společnostem OAMP s.r.o. (tj. OAMP Hall 2 s. r. o., OAMP Hall 3 s. r. o. a OAMP Hall 4 s. r. o.) *Příloha č. 1/4*

Důvodem je, že úvěrující banka investora se není ochotna ve svých úvěrových smlouvách s investorem zavázat k zajištění plnění závazku ujednaných v kupní smlouvě mezi městem
a investorem dle čl. 10 odst.10.7 smlouvy, s odůvodněním, že se bance výrazně omezuje možnost uplatnění zástavního práva a zároveň je tento závazek nad rámec činností banky.

Město se v tomto směru požadovalo zajistit, aby při uplatnění zástavního práva byla banka povinna poskytnout a prodat pozemky příslušné etapy investorovi pouze za předpokladu dodržení smluvně stanovené realizace výstavby ve lhůtě definované harmonogramem a po stanovenou dobu dodržet účel využití k pozemku v souladu se závaznými podmínkami poskytovatele dotace.

Návrhy kupních smluv proto nemohly být podepsány ze strany kupujícího a tím nedošlo k jejich uzavření.

Výše uvedené bylo tedy nezbytné nově specifikovat v čl. 10 „***Zajištění závazků“*** v návrzích Smluv
o koupi pozemků. Kde se smluvní strany dohodly na novém způsobu zajištění závazků a to formou sjednání institutu **výhrady zpětné koupě** na dobu určitou do 31. 12. 2025, jakožto věcného převoditelného práva, které lze uplatnit po dobu udržitelnosti v případě neplnění termínových závazků ze strany investora či v případě započetí výkonu zástavního práva zástavním věřitelem.

* Kupující má povinnost převést pozemky zpět na prodávajícího za úplatu odpovídající ve výši úplaty zaplacené Kupujícím za pozemky podle Smlouvy popř. zvýšenou o tržní hodnotu rozestavěných či dokončených staveb na základě znaleckého posudku vypracovaného k datu uplatnění práva zpětné koupě

nebo

* Prodávající převede právo výhrady zpětné koupě na 3. osobu, která složí úplatu na zřízený bankovní účet do úschovy po doručení písemné výzvy k uplatnění práva zpětné koupě kupujícímu.

Prodávající je oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu **nejpozději do 31. 12. 2025,** jestliže:

* Kupující nesplní jakýkoliv závazek Kupujícího (v čl. 8., odst. 8.5.) anebo
* Kupujícímu, jakožto zástavci a zástavnímu dlužníkovi, bude zástavním věřitelem oznámeno započetí výkonu zástavního práva pro nesplnění zajištěného dluhu. Pokud Kupující do 25. dne lhůty splní zajištěný dluh, čímž dojde k zániku zajištěného dluhu splněním, zástavní věřitel bez zbytečného odkladu poté potvrdí tuto skutečnost Prodávajícímu,
* případně Kupující do 25. dne podá proti zástavnímu věřiteli žalobu, kterou se bude domáhat vydání rozhodnutí, jímž bude zástavnímu věřiteli zakázáno pokračovat ve výkonu zástavního práva a současně s touto žalobou podá návrh na vydání předběžného opatření. V takovém
to případě je Prodávající oprávněn uplatnit výhradu zpětné koupě vůči Kupujícímu, aniž by došlo k zániku zajištěného dluhu splněním či k podání příslušné žaloby a návrhu na vydání předběžného opatření ze strany Kupujícího.

Vzhledem k tomu, že uvedené pozemky se nachází v lokalitě Strategické průmyslové zóny Ostrava – Mošnov, jejíž výstavba byla spolufinancována z prostředků a v souladu s Pravidly Programu
na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury schválenými Ministerstvem financí ČR byla na MPO odeslána žádost o získání souhlasu vč. upraveného znění Smlouvy o koupi pozemků
se společnostmi OAMP Hall 2 s. r. o., OAMP Hall 3 s. r. o. a OAMP Hall 4 s. r. o., doplněné
o zajišťovací instrument sjednání výhrady zpětné koupě.

Kupující:

**OAMP Hall 2 s.r.o.**

IČO: 078 99 505

se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena p. Petrem Kalinou a Ing. Danielem Kollárem, jednateli společnosti

Výměra pozemků 93.598 m2

Cena za m2 456,80 Kč

**Cena celkem 42.755.566,40 Kč**DPH (21%) 8.978.668,944 Kč **Cena celkem vč. DPH 51.734.235,34 Kč**

Kupující:

OAMP Hall 3 s.r.o.

IČO: 078 99 556

se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena p. Petrem Kalinou a Ing. Danielem Kollárem, jednateli společnosti

Výměra pozemků 43.824 m2

Cena za m2 456,80 Kč

**Cena celkem 20.018.803,20 Kč**DPH (21%) 4.203.948,67 Kč **Cena celkem vč. DPH 24.222.751, 90 Kč**

Kupující:

OAMP Hall 4 s.r.o.

IČO: 078 99 670

se sídlem 28. října 3346/91, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena p. Petrem Kalinou a Ing. Danielem Kollárem, jednateli společnosti

Výměra pozemků 37.536 m2

Cena za m2 456,80 Kč

**Cena celkem 17.146.444,80 Kč**DPH (21%) 3.600.753,40 Kč **Cena celkem vč. DPH 20.747.198,20Kč**

Kupní cena:

Kupní cena byla Smlouvou o budoucích smlouvách o koupi pozemků sjednána ve výši 330,- Kč
za 1 m² každého z prodávaných Pozemků, která se zvyšuje za každý započatý kalendářní rok, počínaje dnem 1. 1. 2009, o 3 % do uzavření poslední kupní smlouvy.

K dnešnímu dni výše kupní ceny činí za 1 m² 456,80 Kč.

Znaleckým posudkem poř. č. 2019/312 pro pozemky v k. ú. Mošnov, obec Mošnov a v k. ú. Sedlnice, obec Sedlnice, vypracovaným soudním znalcem XXX je stanovena tržní cena 1 m² pozemku v této lokalitě ve výši **380,- Kč**. Tento znalecký posudek je k nahlédnutí na odboru majetkovém.

Z důvodů, že sjednaná cena vychází ze Smlouvy o budoucích smlouvách o koupi pozemků z roku 2009 je kupní cena vyšší než cena, za kterou se pozemky v současnosti v této lokalitě prodávají.

Předmět převodu je určen k zástavbě, jedná se tedy o stavební pozemky. Z tohoto důvodu bude připočtena daň v souladu s §56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,
ve znění pozdějších předpisů, a to ve výši 21%.

**Projednání v orgánech obce:**

Zastupitelstvo města usnesením č. 1883/ZM1418/29 ze dne 18. 10. 2017 **rozhodlo o záměru města prodat** předmětné nemovitosti.

Komise pro majetek a hospodářskou správu na svém jednání konaném 24. 10.2019 usnesením č. 20/7 doporučila radě města souhlasit s prodejem pozemků společnostem OAMP Hall 2 s.r.o., OAMP Hall 3 s.r.o. a OAMP Hall 4 s.r.o.

**Oznámení statutárního města Ostravy** o záměru prodeje bylo zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 19. 10. 2017 do 6. 11. 2017.

**Projednala rada města:**

Předložený návrh byl projednán v radě města se souhlasným stanoviskem usnesením
č. 02810/RM1822/41 ze dne 3. 12. 2019.

**Upozornění:**

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly 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.