

## Důvodová zpráva:

Orgánům města se předkládá návrh na úpravu právních vztahů mezi statutárním městem Ostrava a společností HOMOLA holding s.r.o. v území nacházejícím se v městském obvodu Stará Plesná, za účelem budoucího využití území pro realizaci bytové zástavby rodinných domů.

## Žadatel (investor):

Společnost HOMOLA holding s.r.o., se sídlem Vratimovská 624/11, Kunčičky, 718 00 Ostrava, IČO: 06519091

## Úvodní informace:

Investor má zájem realizovat svůj investiční záměr spočívající v budoucí zástavbě rodinných domů. Jako lokalitu zvolil území nacházející se v k.ú. Stará Plesná. Jedná se o areál bývalého zemědělského družstva. V současné době jsou pozemky částečně zatravněny, nachází se zde zbytky komunikací z betonových panelů s návozy písku a zeminy. V přilehlém lesíku, který je veden dle územního plánu jako významný krajinný prvek, se vyskytují bezdomovci, kteří si zde staví své obydlí. Bližší popis investičního záměru je uveden v příloze č. 1 předloženého materiálu.

Pro realizaci investičního záměru je nezbytné za účelem scelení území uzavřít směnnou smlouvu se SMO, které je vlastníkem pozemků v území navrhovaném pro budoucí zástavbu rodinných domů (ke směně viz níže podrobněji).

Při přípravě území rovněž investor definoval problém s realizací místní komunikace. Pro zrealizování investičního záměru je nezbytné provést výstavbu části veřejně prospěšné stavby komunikace prodloužení ul. Liščí, která je vedena přes pozemky České republiky, svěřené do správy Státního pozemkového úřadu, a dále přes pozemky ve vlastnictví SMO. Státní pozemkový úřad však odmítl investorovi potřebné pozemky prodat či poskytnout do užívání, právě z důvodu, že jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou. Jediným subjektem, se kterým je v tomto případě SPÚ ochoten jednat, je SMO, kterému Státní pozemkový úřad poskytne pozemky do užívání a po vybudování místní komunikace je SMO převede do vlastnictví. Investor proto požádal SMO o poskytnutí součinnosti, tedy o realizaci místní komunikace ze strany města jakožto objednatele (viz modrá část komunikace – příloha č. 2/C) s tím, že zhotovitelem bude investor a náklady na realizaci stavby uhradí rovněž investor. V souvislosti s tímto krokem se navrhuje uzavřít příslušné smlouvy (viz níže).

V souvislosti s výstavbou rodinných domů budou investorem dále zbudovány i další komunikace a inženýrské sítě (šedá část komunikace – příloha č. 2/C), které má investor záměr po jejich realizaci darovat SMO.

Veřejně prospěšná stavba komunikace bude umístěná na pozemcích Státního pozemkového úřadu, který svým Vyjádřením k záměru stavby zn. SPU 550816/2018/Pon ze dne 21. 2. 2019 souhlasil s odnětím části pozemků ze zemědělského půdního fondu v rámci výše uvedené stavby a souhlasil s jejím umístěním a s provedením. Po vybudování stavby bude realizován bezúplatný převod zastavěných pozemků na SMO.

Dne 2.3.2020 bylo pro SMO vydáno Úřadem městského obvodu Poruba, odbor výstavby a životního prostředí Rozhodnutí č. 7/2020/dopr. – společné povolení pro stavbu: „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná (SO 01 - Příjezdová komunikace, SO 302a - Kanalizace dešťová, vsakování)“

S ohledem na vlastnická práva k území (investor, město, Česká republika) a s ohledem na možnosti jejich budoucího uspořádání se po předchozím společném projednání orgánům města předkládají ke schválení následující smluvní dokumenty:

1. Směnná smlouva
2. Smlouva o převodu projektové dokumentace
3. Smlouva o dílo
4. Smlouva příkazní a dohoda o převzetí dluhu
5. Dohoda o úhradě nákladů
6. Nájemní smlouva

Jelikož pro realizaci svého záměru investor nezbytně potřebuje pozemky, které jsou směňovány v rámci směny předložené orgánům města k projednání, navrhuje se radě města v ostatních bodech přijmout usnesení s podmínkou, že uzavření směnné smlouvy schválí zastupitelstvo města.

## **Směnná smlouva**

### **k bodu 1) návrhu usnesení**

#### **Předmět**

**Směna pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy (SMO), svěřených městskému obvodu (Mob) Plesná, a to:**

- část pozemku parc.č. 229/6 o výměře 839 m<sup>2</sup> dle GP č. 1233-10a/2019 vyhotoveného pro k. ú. Stará Plesná označena jako pozemek parc.č. 229/43 v k.ú. Stará Plesná, obec Ostrava
  - část pozemku parc.č. 222/2 díl d) o výměře 239 m<sup>2</sup>
  - část pozemku parc.č. 223/1 díl f) o výměře 329 m<sup>2</sup>
  - část pozemku parc.č. 229/5 díl g) o výměře 59 m<sup>2</sup>
  - část pozemku parc.č. 229/6 díl c) o výměře 57 m<sup>2</sup>
  - část pozemku parc.č. 229/6 díl e) o výměře 569 m<sup>2</sup>
- sloučené dle GP č. 1233-10a/2019 vyhotoveného pro k.ú. Stará Plesná do pozemku parc.č. 229/6 o výměře 1254 m<sup>2</sup>
- část pozemku parc.č. 223/1 díl j) o výměře 18 m<sup>2</sup>
  - část pozemku parc.č. 229/5 díl k) o výměře 846 m<sup>2</sup>

sloučené dle GP č. 1233-10a/2019 vyhotoveného pro k.ú. Stará Plesná do pozemku parc.č. 229/5 o výměře 864 m<sup>2</sup>

#### **ZA**

**nemovité věci ve vlastnictví HOMOLA holding s.r.o., Vratimovská 624/11, Kunčičky, 718 00 Ostrava, IČO 06519091, a to:**

- část pozemku parc.č. 225/1 díl b) o výměře 265 m<sup>2</sup>

- část pozemku parc.č. 229/14 díl a) o výměře 548 m<sup>2</sup>

sloučené dle GP č. 1233-10b/2019 vyhotoveného pro k.ú. Stará Plesná do pozemku parc.č. 229/46 o výměře 813 m<sup>2</sup>

- část pozemku parc.č. 230/3 o výměře 83 m<sup>2</sup> dle GP č. 1233-10b/2019 vyhotoveného pro k.ú. Stará Plesná označena jako pozemek parc.č. 230/7 v k.ú. Stará Plesná, obec Ostrava

Celková výměra pozemků ve vlastnictví SMO určená ke směně činí 2.957 m<sup>2</sup>.

Celková výměra pozemků ve vlastnictví HOMOLA holding s.r.o. činí 896 m<sup>2</sup>.

Na směnovaných nemovitých věcech se nenachází žádná stavba a jsou tedy stavebními pozemky dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

### **Bližší informace**

Za účelem ucelení dané lokality požádala společnost HOMOLA holding s.r.o. v prvním kroku o směnu pozemků, která navazuje na uzavření budoucí darovací smlouvy na pozemky pod nově budovanou komunikací, včetně účelové komunikace, kanalizaci splaškovou, vodovod a veřejné osvětlení.

SMO nabude směnou pozemky za účelem zřízení zázemí pro rodinné domy bez možnosti jeho zastavění.

### **Cena**

Dle znaleckého posudku č. 2461-01/2020 ze dne 4. 1. 2020 vypracovaného znalcem Ing. [REDAKCE] byly stanoveny ceny obvyklé:

- za pozemky ve vlastnictví SMO, svěřené MOB Plesná, celková cena obvyklá činí 916.670,-Kč,

z toho:

cena obvyklá pozemku parc.č. 229/5 činí 267.840,-Kč

cena obvyklá pozemku parc.č. 229/6 činí 388.740,-Kč

cena obvyklá pozemku parc.č. 229/43 činí 260.090,-Kč;

jelikož se jedná o pozemky s využitím „Bydlení v rodinných domech“ a směnitel je hodlá využít k výstavbě rodinných domů, je kupní cena navýšena o DPH a představuje celkovou kupní cenu ve výši 1.109.170,70 Kč (včetně DPH v celkové výši 192.500,70 Kč), přičemž cena sjednaná u jednotlivých pozemků činí:

u pozemku parc.č. 229/5 činí 324.086,40 Kč (vč. DPH ve výši 56.246,40 Kč)

u pozemku parc.č. 229/6 činí 470.375,40 Kč (vč. DPH ve výši 81.635,40 Kč)

u pozemku parc.č. 229/43 činí 314.708,90 Kč (vč. DPH ve výši 54.618,90 Kč);

- za pozemky ve vlastnictví investora celková cena činí 241.920,- Kč,

z toho:

cena obvyklá pozemku parc.č. 229/46 činí 219.510,-Kč

cena obvyklá pozemku parc.č. 230/7 činí 22.410,-Kč;

kupní cena navýšena o DPH představuje celkovou kupní cenu ve výši 292.723,20 Kč (včetně DPH v celkové výši 50.803,20 Kč), přičemž cena sjednaná u jednotlivých pozemků činí:

u pozemku parc.č. 229/46 činí 265.607,10 Kč (vč. DPH ve výši 46.097,10 Kč)

u pozemku parc.č. 230/7 činí 27.116,10 Kč (vč. DPH ve výši 4.706,10 Kč).

**Doplatek ze strany investora činí 816.447,50 Kč.**

### Stanoviska

**Zastupitelstvo městského obvodu Plesná** svým usnesením č. 0060/ZMOb-Ple/1822/5 ze dne 5. 6. 2019

a) **souhlasilo se záměrem směnit výše uvedené nemovité věci**

b) v případě směny pozemků **se svěřením** nově vzniklých pozemků parc. č. 229/46 a parc. č. 230/7 do správy městského obvodu Plesná

**Útvar hlavního architekta a stavebního řádu** ve svém vyjádření uvádí: dle Územního plánu Ostravy vydaného dne 21. 5. 2014, usnesením zastupitelstva města č. 2462/ZM1014/32 ve znění po Změně č. 2a vydané dne 19. 9. 2018 usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 2504/ZM1418/37, je předmětná část pozemku parc. č. 225/1 v k.ú. Stará Plesná ve vlastnictví žadatele součástí plochy se způsobem využití: „Bydlení v rodinných domech“.

Předmětné části pozemků parc. č. 229/14 a 230/3 v k.ú. Stará Plesná jsou součástí plochy: „Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) – návrh“. Na částech pozemků parc.č. 229/14 a 230/3 v k.ú. Stará Plesná je navržena veřejně prospěšná stavba na síti místních komunikací DK 7 „Přestavba tělesa a prodloužení ulice Liščí v úseku Statek - centrum“.

Předmětné části pozemků ve vlastnictví SMO parc.č. 229/6, parc.č. 222/2, parc.č. 223/1 a parc.č. 229/5 v k.ú. Stará Plesná jsou součástí plochy se způsobem využití: „Bydlení v rodinných domech“.

Upozorňujeme, že pro dané území je zpracována Územní studie ÚS 1/III-12/2015 – Stará Plesná – Přestavba I, která na ucelené části plochy v k.ú. Stará Plesná ověřuje možnosti a podmínky změn v území, využití územní studie je schváleno pořizovatelem, kterým je MMO ÚHA a SŘ, ze dne 16. 7. 2016 a dále jsou předmětné pozemky součástí plochy vymezené Územním plánem Ostravy jako plocha přestavby PŘ 1.

**MMO ÚHA a SŘ nemá ke směně pozemků námitek**, neboť směna nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.

**Odbor dopravy nemá námitek** ke směně nově vzniklých pozemků za účelem scelení lokality pro výstavbu rodinných domů, komunikací a inženýrských sítí.

**Odbor ochrany životního prostředí dává ke směně kladné stanovisko a uvádí, že mu není známo, že by směnou získané pozemky obsahovaly ekologické ani jiné zátěže z minulosti.**

**Odbor investiční nemá námítky** proti směně pozemků v rozsahu žádosti.

**Odbor strategického rozvoje nemá námitky ke směně předmětných pozemků.**

**Předpokládaná navazující právní jednání, které budou podléhat rozhodnutí orgánů města**

#### **Smlouva o budoucí smlouvě darovací:**

V jednání je nyní rovněž uzavření smlouvy o budoucí smlouvě darovací (mezi SMO na straně budoucího obdarovaného a investorem na straně budoucího dárce) na převod technické infrastruktury vybudované investorem v rámci realizace jeho investičního záměru (splašková kanalizace, vodovodní řad, účelová komunikace, veřejné osvětlení). Tato smlouva bude k projednání předložena pravděpodobně na červnové zastupitelstvo města poté, kdy bude projednána rovněž zastupitelstvem městského obvodu Stará Plesná.

#### **Další informace**

**O záměru směniti předmětné nemovité věci rozhodlo zastupitelstvo města dne 29. 1. 2020 svým usnesením č. 0707/ZM1822/12.**

**Záměr obce směniti předmětné nemovité věci byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 3. 2. 2020 do 19. 2. 2020.**

#### **k bodu 1) – 3) návrhu usnesení**

Rada města na své schůzi dne 12. 5. 2020 svým usnesením č. 03816/RM1822/58 souhlasila s návrhem usnesení dle bodu 1) – 3) předloženého materiálu a dále rozhodla o uzavření smluv:

1. Smlouva o převodu projektové dokumentace
2. Smlouva o dílo
3. Smlouva příkazní a dohoda o převzetí dluhu
4. Dohoda o úhradě nákladů
5. Nájemní smlouva

a to za podmínky, že zastupitelstvo města rozhodne směniti výše uvedené nemovité věci a uzavřít směnnou smlouvu.

Obsah smluv, o kterých rozhodla rada města:

#### **Smlouva o převodu projektové dokumentace**

Investor jakožto objednatel uzavřel dne 14.08.2018 s autory jako zhotoviteli smlouvu o dílo, jejímž předmětem bylo vypracování Dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná SO 101 Místní komunikace SO 302a Kanalizace dešťová, vsakování – odvod a likvidace dešťových vod“.

Vzhledem k tomu, že stavba místní komunikace bude realizována ze strany SMO, navrhuje se uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu Dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná SO 101 Místní komunikace SO 302a Kanalizace dešťová, vsakování – odvod a likvidace dešťových vod“ a o bezúplatném postoupení licence k užití projektové dokumentace.

Projektová dokumentace splňuje rovněž požadavky na dokumentaci pro provedení stavby.

## Smlouva o dílo

Objednatel: SMO

Zhotovitel: HOMOLA holding s.r.o., se sídlem Vratimovská 624/11, Kunčičky, 718 00 Ostrava, IČO: 06519091 (investor)

Za účelem realizace stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná SO 101 Místní komunikace SO 302a Kanalizace dešťová, vsakování – odvod a likvidace dešťových vod“ v k.ú. Stará Plesná, obec Ostrava se navrhuje uzavřít mezi SMO na straně objednatele a investorem na straně zhotovitele smlouvu o dílo, na základě které zhotovitel vybuduje pro SMO následující stavební objekty:

SO 101 - Místní komunikace

SO 302a - Kanalizace dešťová a vsakování.

Termín zhotovení: 112 týdnů od předání

Sjednaná cena díla: 1.355.576, 35 Kč

DPH: 284.671, 03 Kč

1.640.247, 38 Kč včetně DPH

Cena dle URS by činila 4.378.351,99 Kč.

Úhrada ceny díla:

**Dle smlouvy o dílo bude cena díla hrazena na základě jedné faktury vystavené až po dokončení a předání díla. Tato faktura pak bude v plné výši započtena proti pohledávce SMO za investorem, který se zároveň zaváže dohodou o úhradě nákladů, že SMO uhradí náklady na realizaci místní komunikace v plné výši (viz níže).**

## Smlouva příkazní a dohoda o převzetí dluhu

Příkazce: SMO

Příkazník: PROCHÁZKA – stavební firma spol. s r.o., se sídlem: Veleslavínova 1022/4, 702 00 Ostrava, IČO: 25389599

Investor: HOMOLA holding s.r.o., se sídlem Vratimovská 624/11, Kunčičky, 718 00 Ostrava, IČO: 06519091

Smlouvou příkazní a o postoupení dluhu si SMO sjednává odborný technický stavebníka a funkci koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi při realizaci stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná SO 101 Místní komunikace SO 302a Kanalizace dešťová, vsakování – odvod a likvidace dešťových vod“.

Sjednaná odměna celkem: 64.350,00 Kč  
DPH: 13.513,50  
77.863,50 Kč včetně DPH

#### Úhrada odměny:

**Dle smlouvy příkazní a o postoupení dluhu bude odměna hrazena na základě jedné faktury vystavené až po provedení všech činností ze smlouvy. Tato faktura pak bude v plné výši uhrazena na základě postoupení a převzetí dluhu investorem.**

### **Dohoda o úhradě nákladů**

Dohoda o úhradě nákladů upravuje způsob úhrady jednotlivých nákladů (cena díla a odměna TDS) ze strany investora tak, aby SMO nebylo povinno nic hradit v souvislosti s realizací stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná SO 101 Místní komunikace SO 302a Kanalizace dešťová, vsakování – odvod a likvidace dešťových vod“. Účel tohoto ujednání je uveden výše v důvodové zprávě na jejím úvodu, naplňuje dohody smluvních stran, které směřovaly k odblokování situace ohledně výstavby místní komunikace na pozemcích ve vlastnictví České republiky. Za obvyklých okolností by stavbu realizovat na své náklady sám investor a dle zvyklostí by ji pro následný provoz a údržbu nabídl bezúplatně darem do vlastnictví SMO.

### **Nájemní smlouva**

Pro potřeby realizace trvalé stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná“ bylo dohodnuto s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem uzavření nájemní smlouvy k částem pozemků parc. č. 228/3 o výměře 385 m<sup>2</sup> a parc. č. 964/6 o výměře 165 m<sup>2</sup>, oba v k. ú. Stará Plesná. Po vybudování stavby budou pozemky bezúplatně převedeny na SMO.

#### **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.