

Důvodová zpráva

Úvodní informace

Rada města svým usnesením č. 01271/RM1822/21 ze dne 7. 5. 2019 souhlasila s výkupem budovy obč. vyb. č.p. 3338 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Zastupitelstvu města na jeho 6. schůzi konané dne 22. 5. 2019 byl předložen materiál č. 21, který byl z jednání zastupitelstva stažen.

K bodu 1)

Předmět

Výkup nemovité věci:

- budovy obč. vyb. č.p. 3338 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (příloha č. 1).

Budova stojí na pozemku parc.č. 461/2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy (SMO), svěřený městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (MOB).

Vlastník budovy

██████████, bydliště ██████████

Žadatel

Statutární město Ostrava.

Účel

Scelení nemovitých věcí, pro zajištění zástavby proluky v historickém centru města.

Informace

Statutární město Ostrava má záměr stát se v centru města Ostravy jediným vlastníkem nemovitých věcí v prostoru ohraničeném ulicí Zámeckou a ulicí Purkyňovou, poblíž Masarykova náměstí v centrální části Moravské Ostravy. V tomto prostoru se nachází pozemky ve vlastnictví statutárního města Ostravy, které jsou svěřeny městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (parc.č. 461/1, 461/2 a 462/1). Scelení vlastnických vztahů, kterému dosud brání majetkoprávní vztah k budově č.p. 3338 třetí osoby, je podmínkou dostavby proluky v historickém centru města.

V současné době je zde parkoviště pro osobní automobily, novinový stánek (dočasná stavba), která není zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví a stavba občanské vybavenosti, č.p. 3338. Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vlastníkem této budovy je pan ██████████, který má s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz uzavřenou řádnou nájemní smlouvu na pronájem pozemku parc.č. 461/2. Výše nájemného činí 82.000,-Kč/rok. Pan ██████████ v této budově dále pronajímá nebytové prostory dvěma nájemníkům, se kterými má uzavřené nájemní smlouvy. Oba tito nájemci mají ve svých nájemních smlouvách půlroční výpovědní lhůtu. Měsíční nájemné těchto nájemců představuje částku 50 tisíc a 16 tisíc měsíčně. Měsíční příjem vlastníka budovy z pronájmů tak činí 66 tisíc a roční příjem pak 792.000,-Kč.

Cena

Dle znaleckého posudku ze dne 25. 2. 2019 ve znění dodatku č. 1 znalce ██████████, byla stanovena **cena obvyklá za budovu** obč. vybavenosti č.p. 3338 **na částku 6.864.610,-Kč.**

Vlastník budovy **požaduje kupní cenu 16.000.000,-Kč.**

Rozdíl v kupních cenách představuje částku 9.135.390,-Kč.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé

V centrální části Moravské Ostravy, poblíž Masarykova náměstí, v prostoru ohraničeném ulicemi Zámeckou a Purkyňovou se nachází proluka, kterou má statutární město Ostrava zájem dostavět.

Proluka je dlouhodobě připravována k zástavbě, jelikož se jedná o jednu z významných proluk v centrální části města, kterou je nutno dostavět a dotvořit tak původní urbanistickou strukturu historického centra města. O zástavbu se město pokouší postupně již několik volebních období. Jednou ze základních překážek, která brání této dostavbě jsou nedořešené majetkoprávní vztahy, respektive skutečnost, že pozemek parc.č. 461/2 není pouze v majetku města, ale že se zde nachází nemovitost v soukromých rukách. Podmínkou pro dostavbu proluky je majetkové scelení nemovitostí pod jednoho vlastníka.

Pokud se týká využití pozemku pro předpokládanou dostavbu, pak je nutné uvést, že se jedná o centrální část města, která je typická svou historickou zástavbou, která plní funkce bydlení, administrativy, komerce a služeb. Pro stejné využití je daný pozemek vymezen územním plánem města, který jej vymezuje pro tzv. smíšenou funkci, tedy bydlení se službami, komercí a administrativou, v minulém územním plánu nazvanou jako jádrové území. V minulosti zde město uvažovalo s dostavbou objektu pro bydlení ve spojení s komercí. Svou polohou a vazbou na dopravní skelet centra patří pozemek mezi jednu ze tří územních rezerv vhodných pro výstavbu nejenom komerčního objektu, ale zejména objektu, ve kterém je vhodné umístit statickou dopravu. Pozemek totiž sousedí s dalšími dvěma volnými prolukami, které město hodlá zastavět a stabilizovat tak urbanistickou strukturu centra města a to proluku vedle Masarykova náměstí a tzv. květinovou síň. Zástavba těchto proluk je podmíněna vyřešením právě statické dopravy, která je komplikovaná s ohledem na existenci pěší zóny, kdy jedním z řešení je vybudování podzemního parkingu pod těmito prolukami nebo výstavby parkovacího domu v jejich docházkové vzdálenosti. A právě tato možnost předurčuje uvedený pozemek k tomu, aby se na něm parkovací dům vystavěl. Jednalo by se o kombinaci komerčních prostor v parteru města směrem k pěší zóně. Výška vlastního domu by pak reflektovala současnou výškovou hladinu okolní zástavby. Směrem k pěší zóně je uvažováno se zajímavými prodejními jednotkami s prosklenými výkladci a vstupy. Pro takovou dostavbu jsou zpracovány regulační podmínky, které budou závaznou součástí soutěžních podmínek připravované architektonické soutěže na podobu parkovacího domu. Jedná se o významnou proluku, která kvalitou architektury nového domu významně ovlivní podobu centra města. Proto město připravuje vypsání architektonické soutěže, která navrhne optimální způsob její dostavby a architektonické řešení, které v sobě bude snoubit moderní přístup a řešení s citlivým navázáním na kvality historické části města.

Podmínkou všeho výše uvedeného je však majetkové scelení potřebného stavebního pozemku.

Statutární město Ostrava jednalo s vlastníkem budovy o výkupu již dlouhodobě. Vlastník nejprve požadoval částku 24 mil. korun, později 19 mil., a proto v této době nedošlo ke koupi nemovité věci. Při posledním jednání vlastník souhlasil s částkou 16 mil. korun.

V souvislosti se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, byla provedena předběžná řídicí kontrola před vznikem závazku. Úhrada kupní ceny ve výši 16.000.000,-Kč bude uhrazena z finančních prostředků odboru majetkového.

Komise pro majetek a hospodářskou správu města

dne 6. 5. 2019 svým usnesením č. 5/3 souhlasila koupit nemovitou věc dle bodu 1) předloženého materiálu za sjednanou kupní cenu 16.000.000,-Kč.

Stanoviska

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu uvádí: dle Územního plánu je pozemek parc.č. 461/2 v k.ú. Moravská Ostrava součástí plochy se způsobem využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. MMO ÚHA a SRŘ **nemá k výkupu** nemovitosti na předmětném pozemku **námitek**, neboť výkup nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.

Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz byl požádán o stanovisko, ale doposud nebylo odboru majetkovému doručeno.

Odbor legislativní právní byl požádán o posouzení nájemní smlouvy, kterou má pan [REDAKCE] uzavřenou s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz a kolaudačního rozhodnutí, zda by výpověď z nájmu ze strany městského obvodu ovlivnila cenu nemovitosti, případně odstranění budovy nájemcem, nebo z jiného důvodu a zda by v případě vydání pravomocného územního rozhodnutí na umístění parkovacího domu bylo možné využít institut vyvlastnění.

Ze stanoviska LPO, které je přílohou č. 7/C tohoto materiálu vyplývá, že:

- nájemní smlouva zakládající závazkový vztah mezi SMO a panem [REDAKCE] splňuje všechny zákonné požadavky a je platná
- kolaudační rozhodnutí pro stavbu č.p. 3338 bylo odborem výstavby VZHL Obvodního národního výboru v Ostravě 1, jakožto příslušným stavebním úřadem, vydáno dne 30. 11. 1977. Kolaudační rozhodnutí je plně v souladu s požadavky § 82 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který upravuje náležitosti tohoto typu rozhodnutí. Z jeho znění vyplývá, že bylo vydáno na dobu neurčitou a neobsahuje žádné podmínky pro užívání stavby
- jelikož původní titul pro umístění budovy nebyl nalezen, nelze jednoznačně zkonstatovat, zda by v případě soudního sporu o odstranění budovy bylo město úspěšné či nikoliv. Odbor legislativní a právní musí dále zhodnotit, že případný soudní spor by se vzhledem ke složitosti případu pravděpodobně táhl po dobu několika let a s nejistým výsledkem. Vzhledem k zájmu města vystavět v dané lokalitě parkovací dům je tak výkup předmětné nemovitosti nejvhodnějším řešením
- lze konstatovat, že po právu vyvlastnit stavbu pana [REDAKCE] nelze, neboť parkovací dům není veřejně prospěšnou stavbou, čímž není dán účel vyvlastnění dle § 170 odst. 1 pís. a) stavebního zákona.

Vlastník budovy byl písemně informován, že pokud zastupitelstvo města rozhodne koupit nemovitou věc dle bodu 1) předloženého materiálu, statutární město Ostrava bude požadovat předložit před podpisem kupní smlouvy průkaz energetické náročnosti budovy (energetický štítek) v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K bodu 1)

Projednáno v radě města

Rada města na své schůzi dne 11. 6. 2019 doporučila zastupitelstvu města rozhodnout koupit nemovitou věc dle bodu 1) předloženého materiálu.

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.