Důvodová zpráva:

**Předmět**

Výkup nemovitých věcí v k.ú. Hrabová, obec Ostrava, a to pozemků:

- parc.č. 3033, vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře
5136 m2,

- parc.č. 3122, vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, o výměře 91 m2.

Celková výměra předmětných pozemků činí 5227 m2.

Předmětné pozemky se nachází u ul. Šídlovecká (viz příloha č. 1/1 a 1/2).

**Žadatel**

Vlastník pozemků SAYANG s.r.o., IČO 278 45 583, sídlo Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava (viz příloha č. 1/3).

**Účel**

Sjednocení vlastnictví.

**Situace**

Na pozemku parc.č. 3033 v k.ú. Hrabová se nachází převážně zatrubněné koryto vodního toku Zyf (km 0,450 – 1,680), které městský obvod Hrabová vede v účetní evidenci v hodnotě 1,321.979,- Kč, jenž převzal do majetku jako právní nástupce Obvodního národního výboru Ostrava 3. Koryto vodního toku bylo vybudováno v sedmdesátých letech. Městský obvod převzal do správy rovněž vodní tok Zyf v úseku toku ř. km 0,450 – 1,680 (prochází
i pozemkem parc.č. 3122). Zatrubněné koryto vodního toku je na pozemku umístěno v souladu s § 50 písm. c) zákona čís. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Na části pozemku parc.č. 3033 se nachází také místní komunikace III. třídy (ul. Šídlovecká),
ve vlastnictví statutárního města Ostrava. Odbor majetkový nechal komunikaci geodetem zaměřit. Výměra zastavěného pozemku činí 308 m2 (z celkové výměry 5136 m2) – viz geometrický plán č. 3065-16/2019, který je přílohou č. 1/6 tohoto materiálu.

Dále se na tomto pozemku nachází dva mostní objekty: OV-340 přemosťující potok Zyf
a OV-339 přemosťující Šídlovecký potok, oba v majetku města.

V pozemku parc.č. 3033 jsou rovněž uloženy inženýrské sítě, aniž by za tím účelem bylo zřízeno věcné břemeno (služebnost) zapisované do katastru nemovitostí, a to venkovní silové vedení vysokého a nízkého napětí (ve vlastnictví třetí osoby), vodovodní potrubí pitné vody
a kanalizační stoka (vlastník statutární město Ostrava, správce Ostravské vodárny
a kanalizace a.s.), primární horkovodní rozvod a kabelovod (ve vlastnictví třetích osob).

**Informace**

Po prohlídce na místě samém referentem majetkového odboru bylo zjištěno, že se jedná
o pozemky naprosto neudržované, zarostlé převážně náletovými dřevinami. Na hraně otevřeného koryta se nachází řadové garáže. Městský obvod Hrabová již v minulosti provedl na vlastní náklady opravu tohoto koryta, neboť došlo k jeho sesuvu a hrozilo, že dojde
i k sesuvu garáží.

**Cena**

S vlastníkem pozemků proběhla řada jednání za účelem dořešení výše kupní ceny.

V roce 2017 zpracovala znalecký posudek XXXXXXXXXX, kde cena obvyklá činila 684.800,- Kč. S touto výší kupní ceny vlastník pozemků nesouhlasil s odůvodněním, že posudek není řádně zpracován.

Po vzájemné dohodě s vlastníkem pozemků nechal odbor majetkový vypracovat nový znalecký posudek u znalce XXXXXXXXXX, kde cena obvyklá obou pozemků v témže roce činila 518.740,- Kč. Po několika urgencích vlastník pozemků sdělil, že s touto výší kupní ceny nesouhlasí a navrhl, aby výše kupní ceny byla totožná se znaleckým posudkem č. 2562-54-14 ze dne 6. 5. 2014, který si nechal vypracovat u XXXXXXXXXX (celková cena obvyklá činí **2.769.250,- Kč)**. Tento znalecký posudek má odbor majetkový k dispozici.

Jelikož se nebylo možno s vlastníkem pozemků na kupní ceně jakkoliv domluvit, odbor majetkový navrhoval výkup pouze částí pozemků, na kterých se nachází stavba vodního díla
a komunikace. Tato varianta byla vlastníkem pozemků zamítnuta.

Odbor majetkový proto nechal aktualizovat znalecký posudek znalce XXXXXXXX. Předmětné pozemky jsou oceněny podle znaleckého posudku č. 3602-78/2019 cenou obvyklou v celkové výši **478.590,- Kč,** přičemž cena obvyklá jednotlivých pozemků činí:

* parc.č. 3033 471.560,- Kč, tj. cca 92,- Kč/m2,
* parc.č. 3122 7.030,- Kč, tj. cca 77,- Kč/m2.

Pro informaci uvádíme, že s ohledem na předchozí jednání nebylo s vlastníkem pozemků již dále jednáno ve věci stanovení výše kupní ceny, neboť by k dohodě obou smluvních stran s největší pravděpodobností nedošlo.

Dále uvádíme, že vlastník pozemků rovněž požádal i o úhradu za bezesmluvní užívání pozemků. Odbor majetkový proto tento požadavek zapracoval do kupní smlouvy – viz čl. IV odst. 1 a 2 kupní smlouvy (příloha č. 2 předloženého materiálu). Výše obvyklého nájemného byla ve spolupráci se znalcem XXXXXXXX stanovena ve výši 5 % z výše kupní ceny, tj. cca 4,20 Kč/m2/rok.

Veškeré znalecké posudky jsou k dispozici na odboru majetkovém.

Úhradu za bezesmluvní užívání části pozemků z důvodu existence zatrubněného koryta vodního toku Zyf odbor majetkový v kupní smlouvě neřeší, neboť v souladu s § 50 písm. c) zákona čís. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je vlastník pozemků povinen tuto skutečnost strpět.

V případě, že nedojde k nabytí předmětných pozemků do vlastnictví statutárního města Ostrava, odbor majetkový předloží radě města návrh na úhradu za bezesmluvní užívání části pozemku parc.č. 3033 pod komunikací a návrh na zřízení věcných břemen (mosty, vodovod
a kanalizační stoka).

**Doplňující informace**

Z podkladů, které odbor majetkový obdržel z Katastrálního úřadu Ostrava, vyplývá,
že předmětné nemovité věci původně nabyla společnost GAZIANTEP s.r.o., IČO 285 63 166, sídlo Hrabákova 1861/1, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava, a to dražbou, konanou dne
18. 9. 2012. Tato společnost pozemky vydražila za kupní cenu celkem 117.000,-Kč.

Dne 1. 9. 2015 společnost GAZIANTEP s.r.o. prodala mimo jiné i tyto nemovité věci společnosti SAYANG s.r.o. (nynější vlastník). Kupní cena ve smlouvě byla za pozemek parc.č. 3033 a parc.č. 3122 stanovena částkou 3.120.000,-Kč.

**Stanoviska**

***Rada městského obvodu Hrabová*** vydala **souhlasné** stanovisko k výkupu předmětných nemovitých věcí za cenově přijatelných podmínek a s jejich následným svěřením (viz příloha č. 1/4).

***Útvar hlavního architekta a stavebního řádu*** – dle Územního plánu Ostravy jsou předmětné pozemky součástí plochy se způsobem využití „Plochy smíšené – bydlení a služby“. ÚHA
a SŘ **nemá** k výkupu pozemků **námitek**.

***Odbor strategického rozvoje*** – **nemá** z pohledu sledovaných projektů **námitek** k výkupu předmětných nemovitých věcí.

***Odbor investiční –* nemá námitek** k výkupu předmětných nemovitých věcí. Na malé části pozemku parc.č. 3033 je vedena stávající páteřní cyklotrasa.

***Odbor ochrany životního prostředí*** – **doporučuje** výkup pouze části pozemku parc.č. 3033, na níž je realizováno vodní dílo „Hrabová – úprava koryta potoka Zyf“. Výkup zbývající části pozemku parc.č. 3033 a pozemku parc.č. 3122 **nedoporučuje**, neboť se nejedná o pozemky, které by byly pro zajištění funkční veřejné zeleně a dalších zájmů ochrany přírody nezbytné.

***Odbor dopravy*** – **nemá námitek** k výkupu části pozemku parc.č. 3033, na němž je umístěna místní komunikace III. třídy (ul. Šídlovecká). Pro zbylou část pozemku a pro pozemek parc.č. 3122 nemá vhodné využití.

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 1. 10. 2019:

* nesouhlasila s návrhem koupit shora uvedené nemovité věci za kupní cenu
2.769.250,- Kč,
* souhlasila s návrhem koupit shora uvedené nemovité věci za kupní cenu 478.590,- Kč, uzavřít kupní smlouvu dle přílohy č. 2 předloženého materiálu a následně tyto svěřit městskému obvodu Hrabová.

**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.