

Zastupitelstvu města je předkládán k rozhodnutí návrh

- a) na zrušení usnesení zastupitelstva města č. 0334/ZM1822/6 ze dne 22. 5. 2019, kterým zastupitelstvo rozhodlo koupit níže uvedené pozemky od společnosti Ingka Centres Česká republika s.r.o., se sídlem: Praha 5, Skandinávská 15a/144, PSČ 155 00, IČO: 270 81 028 (dále jen „Společnost Ingka“) a uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní a dále rozhodlo zřídit právo stavby k těmto pozemkům a uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby,**
- b) na koupi níže uvedených pozemků od Společnosti Inga a uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní,**
- c) na zřízení práva stavby k níže uvedeným pozemkům a uzavření smlouvy o zřízení práva stavby.**

Statutární město Ostrava (dále jen „Město“) má zájem na vybudování areálu „Městečko bezpečí“ jako komplexního a kvalitativního systému pro vzdělávání a praktickou přípravu dětí a mládeže a to nejen v oblastech běžných rizik ale i v případě mimořádných událostí, kde si klade za cíl vytvoření podnětného prostředí a podmínek pro systematickou práci složek záchranného integračního systému a pedagogů při preventivně výchovně činnosti dětí a mládeže v oblasti zdraví a bezpečnosti po jeho vybudování.

Předpokládaný finanční objem výstavby „Městečka bezpečí“ se odhaduje ve výši 95 mil Kč, přičemž Město má zájem nabýt pozemky do svého vlastnictví, když právo stavby se zřizuje pouze na dobu dočasnou.

Společnost Ingka tento projekt „Městečko bezpečí“ podporuje a má zájem být generálním partnerem Města při výstavbě a následném provozu tohoto areálu. Za tímto účelem poskytne Městu pozemky k výstavbě areálu „Městečko bezpečí“ za nadstandartních finančních podmínek, a to nejprve prostřednictvím práva stavby, kdy úplata za zřízení práva stavby bude činit 10.000 Kč a počínaje 1. 1. 2020 bude ve výši 10.000 Kč ročně) a posléze, pokud bude areál „Městečko bezpečí“ vybudován a provozován po dobu 10 let ode dne, kdy Město získá trvalé oprávnění k užívání níže uvedených staveb v souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvě o zřízení práva stavby, prodá pozemky Městu za symbolickou cenu (tj. za 10.000 Kč) a dle podmínek sjednaných ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní.

Areál „Městečko Bezpečí“ bude vybudován i za přispění finančních prostředků dalších veřejnoprávních subjektů mimo Města, a to Moravskoslezského kraje a Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje.

Areál „Městečko bezpečí“ bude navazovat na stávající nákupní zónu Shopping Park Ostrava a IVC Ostrava Zábřeh.

Areál „Městečko bezpečí“ bude vybudován na pozemcích ve vlastnictví Společnosti Ingka, a to na pozemcích

- pozemek p.p.č. 767/1,
- pozemek p.p.č. 767/4;
- pozemek p.p.č. 796/3;
- pozemek p.p.č. 796/7;
- pozemek p.p.č. 796/21;
- pozemek p.p.č. 797;
- pozemek p.p.č. 799/36;
- pozemek p.p.č. 1100/4;
- pozemek p.p.č. 4385;
- pozemek p.p.č. 4386/1;
- pozemek p.p.č. 4387;
- pozemek p.p.č. 4474/4;

- pozemek p.p.č. 4474/5;

a

na částech pozemků oddělených dle geometrického plánu č. 3556-80/2019 vyhotoveného pro k.ú. Zábřeh nad Odrou v roce 2019, a to

- část pozemku p.p.č. 796/2 o výměře 1.171 m² nově označena jako p.p.č. 796/23;
- část pozemku p.p.č. 796/6 o výměře 451 m² nově označena jako p.p.č. 796/22;
- část pozemku p.p.č. 799/2 o výměře 3.249 m² nově označena jako p.p.č. 799/43;
- část pozemku p.p.č. 800/2 o výměře 120 m² nově označena jako p.p.č. 800/3;
- část pozemku p.p.č. 801/5 o výměře 190 m² nově označena jako p.p.č. 801/61;
- část pozemku p.p.č. 801/11 o výměře 28 m² nově označena jako p.p.č. 801/62;

vše v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava

vše shora uvedené v tomto odstavci společně dále jen jako „pozemky“.

Cena pozemků v místě a čase obvyklá stanovená znaleckým posudkem č. ze dne znalce činí Kč.

Po prvotní dohodě mezi zástupci stran, že znalecký posudek nechá zpracovat a dodá Společnost Ingka, bylo následně (dne 8.10.2019) sjednáno, že tak učiní Město. Zpracování znaleckého posudku bylo ihned zadáno, na zasedání zastupitelstva města bude již k dispozici.

Smlouva o zřízení práva stavby

Na pozemcích **budou** v rámci práva stavby **realizovány stavby**:

SO 01 Vstupní objekt

SO 02 Objekt HZS

SO 03 Objekt ZZS

SO 04 Objekt Policie

SO 05 Objekt Domov

SO 07 Objekt IBC + média

SO 08 Objekt mimořádných událostí

SO 09 Objekt vjemů, životního prostředí

(dále jen „stavby“),

kteře jsou specifikovány v územním rozhodnutí č. 73/2019, č.j. SMO/382431/19/ÚHAaSR/Vr, ze dne 23. 7. 2019 o umístění stavby „Městečko bezpečí, ul. Nákupní, k.ú. Zábřeh nad Odrou“ vydaným Magistrátem města Ostravy, útvarem hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen „Územní rozhodnutí“), které nabylo právní moci dnem 3. 9. 2019.

Právo stavby bude zřízeno za úplatu

a) jednorázově ve výši 10.000 Kč při uzavření smlouvy,

b) 10.000 Kč ročně počínaje 1. 1. 2020

a na dobu určitou **do 31. 12. 2039**.

Závazky Města a právo Společnosti Ingka od smlouvy odstoupit

Město:

a) **získá pravomocné stavební povolení do 31. 12. 2022** v souvislosti s realizací staveb

- pokud Město stavební povolení do 31. 12. 2022 nezíská, má Společnost Ingka právo od smlouvy odstoupit,

b) **podá řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb nejpozději do 31. 12. 2024**

- pokud Město tuto žádost do 31. 12. 2024 nepodá a zároveň již zahájí realizaci areálu „Městečko bezpečí“, Město a Společnost Ingka zahájí jednání o uzavření kupní smlouvy o převodu pozemků do vlastnictví Města za kupní cenu rovnající se ceně v místě a čase obvyklé v době uzavření kupní smlouvy, nejméně však za cenu Kč (cena dle znaleckého posudku shora uvedeného),
 - Společnosti Ingka vznikne po 31. 12. 2026 právo od smlouvy odstoupit, nestane-li se v době od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2026 Město vlastníkem pozemků na základě postupu uvedeného v předchozí odrážce,
 - pokud se Město nestane vlastníkem pozemků z důvodů na jeho straně, bude povinno uvést pozemky do původního stavu a Společnost Ingka nebude povinna poskytnout Městu jakoukoliv náhradu za splnutí staveb s pozemky,
 - pokud se Město nestane vlastníkem pozemků z důvodů, které nebudou na jeho straně, bude vypořádání provedeno dle pravidel vyplývajících ze zákonné úpravy,
- c) **bude zajišťovat řádný provoz areálu „Městečko bezpečí“**, čímž se rozumí naplňovat účel jeho zřízení, provozovat areál „Městečko bezpečí“ v rámci kontinuálního provozu bez jeho nedůvodného přerušení (při zohlednění provozních výluk či přerušení provozu z důvodu údržby/opravy), a rozsahu odpovídajícímu specifickým jednotlivých období v roce (vyšší intenzita o školních prázdninách, ve školní dny pro školy, v ostatních obdobích v roce nižší intenzita)
- pokud Město tuto povinnost poruší a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečné lhůtě 1 roku od dne doručení písemné výzvy Společnosti Ingka k nápravě, Město a Společnost Ingka zahájí jednání o uzavření kupní smlouvy o převodu pozemků do vlastnictví Města za kupní cenu rovnající se ceně v místě a čase obvyklé v době uzavření kupní smlouvy, nejméně však za cenu Kč (cena dle znaleckého posudku shora uvedeného),
 - Společnosti Ingka vznikne po uplynutí doby 2 let od uplynutí dodatečné lhůty uvedené v předchozí odrážce ke zjednání nápravy právo od smlouvy odstoupit, nestane-li se v této době Město vlastníkem pozemků na základě postupu uvedeného v předchozí odrážce,
 - pokud se Město nestane vlastníkem pozemků z důvodů na jeho straně, bude povinno uvést pozemky do původního stavu a Společnost Ingka nebude povinna poskytnout Městu jakoukoliv náhradu za splnutí staveb s pozemky,
 - pokud se Město nestane vlastníkem pozemků z důvodů, které nebudou na jeho straně, bude vypořádání provedeno dle pravidel vyplývajících ze zákonné úpravy.

Další závazky Města

Město bude povinno:

- a) **písemně informovat Společnost Ingka** nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne doručení její písemné žádosti o **aktuálním stavu** zpracování dalších stupňů dokumentace potřebné pro realizaci areálu „Městečko bezpečí“, řízení o žádosti o vydání stavebního povolení, řízení o vydání trvalého oprávnění k užívání areálu „Městečko bezpečí“, o postupu provádění stavebních prací na Zatížených pozemcích a očekávaném termínu dokončení všech staveb
- pokud Město jakoukoliv povinnost uvedenou v tomto bodě poruší a toto porušení nenapraví ani v dostatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Společnosti Ingka, bude povinno zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč v každém jednotlivém případě,
- b) **na vlastní náklady provádět údržbu všech staveb** v souladu s § 3 odst. 4 stavebního zákona,
- pokud Město tuto povinnost poruší a toto porušení nenapraví ani v dostatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Společnosti Ingka, bude povinno zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč v každém jednotlivém případě,
- c) **dodržovat při provozu areálu „Městečko bezpečí“ platné a účinné právní předpisy** na úseku požární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny, ekologie a další obecně závazné právní

předpisy a zajišťovat likvidaci odpadů vzniklých v souvislosti s provedením, užíváním a údržbou Městem realizovaných staveb

- pokud Město tuto povinnost poruší a toto porušení nenapraví ani v dostatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Společnosti Ingka, bude povinno zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč v každém jednotlivém případě,

d) povinně prezentovat projekt „Městečko bezpečí“ vždy tak, že v jakémkoliv ze svých mediálních prezentací, týkajících se projektu „Městečko bezpečí“ (je-li to vzhledem k povaze prezentace možné) a v jakémkoliv označení staveb označí také Společnost Ingka jako generálního partnera tohoto projektu, a to za současného použití loga Avion Shopping Park Ostrava či jiného loga nebo ochranné známky Společnosti Ingka

- pokud Město tuto povinnost poruší a toto porušení nenapraví ani v dostatečné lhůtě 30 dnů od dne doručení písemné výzvy Společnosti Ingka, bude povinno zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč v každém jednotlivém případě.

Za účelem splnění závazku Města stanoveného v tomto bodě Společnost Ingka poskytla Městu oprávnění užít logo Avion Shopping Park a svou ochrannou známku. Podlicence je sjednána jako nevýhradní, s možností jejího poskytnutí třetí osobě zcela nebo zčásti za účelem užití v mediálních prezentacích v souladu se shora uvedeným. Je poskytována na dobu od dne nabytí účinnosti smlouvy do doby zániku práva stavby, a to bezúplatně.

Další důvody ukončení smlouvy

Smlouvu lze ukončit

- a) na základě písemné dohody Města a Společnosti Ingka o zániku práva stavby, včetně vypořádání náhrady za právo stavby, a zániku závazku zcizení a zatížení,
- b) odstoupením od smlouvy ze strany Města nebo Společnosti Ingka v případě, že Město do 31. 12. 2024 nepodá řádnou žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb vystavených na pozemcích a zároveň v okamžiku projevu vůle odstoupit od této smlouvy nebude na pozemcích zahájena realizace areálu „Městečko bezpečí“ v souladu se smlouvou.

Zákaz zcizení a zatížení

Společnost Ingka se zavazuje pozemky žádným ze způsobů nezczizit ani nezatížit ve svůj prospěch a/nebo třetí osoby ani neumožnit zatížení jiným právem ve svůj prospěch a/nebo třetí osoby, ani je nepřenechat třetí osobě k užívání za účelem výprosy, výpůjčky, nájmu nebo pachtu ani je nevyčlenit do svěřeneckého fondu, ani je neposkytnout jako jistotu ve prospěch třetí osoby s výjimkami uvedenými ve smlouvě ve prospěch Města.

V případě porušení této povinnosti a jejího nenapravení ani v dodatečné lhůtě 30 pracovních dnů ode dne doručení výzvy ze strany Města k nápravě, je povinna zaplatit v každém jednotlivém případě Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Město má dále právo na náhradu újmy mu vzniklé v důsledku porušení této povinnosti ze strany Společnosti Ingka.

Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako právo věčné na dobu určitou a zanikne dne 31. 12. 2039.

Vybudování dalších objektů:

Město má oprávnění dále realizovat na pozemcích níže uvedené objekty, které nelze podřadit pod právo stavby, a to:

SO 10 Plocha pro altán, plocha pro ohniště (součást IO 05)

SO 11 Plocha staveniště

SO 12 Objekt umělá skála a tunel

SO 13 Horolezecká stěna, lanovka

SO 14 Jezírko
SO 15 Jedovatá zahrada (součást IO 05)
SO 16 Lanové centrum
IO 01 Odstavné a parkovací plochy, areálové komunikace
IO 01.1 Parkovací plochy osobních vozidel
IO 01.2 Parkovací plochy autobusů
IO 01.3 Parkovací plochy pro zaměstnance
IO 01.4 Odstavné plochy pro prezentaci techniky
IO 02 Dopravní hřiště
IO 03 Zpevněné plochy obslužné – chodníky
IO 03.1 Chodníky v areálu
IO 03.2 Chodníky veřejné
IO 04 Oplocení brány
IO 05 Sadové a parkové úpravy, mobiliář
IO 06 Trafostanice 250 kVA, přípojka NN, areálové rozvody
IO 06.1 Trafostanice 250 kVA
IO 06.2 Přípojka NN
IO 06.3 Areálové rozvody NN
IO 06.4 Areálové osvětlení
IO 07 Přípojka vodovodu, areálové rozvody
IO 08 Splašková kanalizace, areálové rozvody
IO 09 Přípojka slaboproudu, areálové rozvody
IO 10 Přípojka slaboproudu, areálové rozvody
IO 11 Přeložka VN
IO 12 Přeložka veřejného osvětlení
IO 13 Příprava území a terénní úpravy,
a které jsou specifikovány v Územním rozhodnutí.

Po realizaci shora uvedených objektů (tj. po jejich vybudování a získání oprávnění k jejich užívání, pokud bude potřeba) bude smluvně ošetřeno právo Města mít na pozemcích tyto objekty umístěny a za tím účelem pozemky užívat, přičemž toto právo bude zřízeno bezúplatně.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní

Obsahem smlouvy o budoucí smlouvě kupní jsou níže uvedená ujednání:

- výzvu k uzavření kupní smlouvy může podat Město i Společnost Ingka, ale ne dříve než uplyne doba 10 let ode dne, kdy Město získá trvalé oprávnění k užívání staveb,
- závazek do 4 měsíců ode dne doručení výzvy uzavřít kupní smlouvu za podmínky řádného provozování areálu „Městečko bezpečí – viz shora Závazky Města a právo Společnosti Ingka od smlouvy odstoupit, bod c),
- kupní cena 10.000 Kč (výše navázána na skutečnost, že Společnost Ingka je generálním partnerem projektu „Městečko bezpečí“),
- smlouva ke dni 1. 1. 2020 zanikne, pokud do 31. 12. 2019 nedojde k uzavření smlouvy o zřízení práva stavby,
- smlouva zanikne, pokud dojde k ukončení smlouvy o zřízení práva stavby v důsledku odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby.

Nabytí účinnosti smlouvy o zřízení práva stavby a smlouva o budoucí smlouvě kupní

Na všech pozemcích vyjma pozemků p.p.č. 767/1, 467/4 a 4474/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou vázne předkupní právo pro společnost IKEA Česká republika, s.r.o. a věcné břemeno přístupu, příjezdu a užívání dle článku 5 smlouvy o zřízení věcného břemene pro parcely ve vlastnictví společnost IKEA Česká republika, s.r.o., na pozemku p.p.č. 4474/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou vázne věcné břemeno chůze a jízdy pro parcelu: st. 6397 v k.ú. Zábřeh nad Odrou ve vlastnictví společnost IKEA Česká

republika, s.r.o. Smlouva o zřízení práva stavby a smlouva o budoucí smlouvě kupní nabydou účinnosti dnem, kdy bude v katastru nemovitostí proveden vklad zániku shora uvedených práv.

Obecná informace k obsahu smluvních vztahů se Společností Ingka

Společnost Ingka jakožto provozovatel nákupního centra Avion Shopping Park Ostrava a vlastník předmětných pozemků má zájem na realizaci areálu „Městečko bezpečí“ s tím, že jako generální partner má záměr poskytnout součinnost a spolupráci např. také ve formě zvýhodněné kupní ceny pozemků (resp. práva stavby), avšak z pozice provozovatele nákupního centra nacházejícího se v bezprostřední blízkosti areálu „Městečko bezpečí“ vyslovil požadavek na odpovídající zajištění povinností města v souvislosti s výstavbou areálu „Městečko bezpečí“ a jeho provozem, zejména proto, aby byly pozemky řádně využity pro stanovený účel a aby na nich nebyly po delší dobu rozestavěné (nedokončené) stavby, případně aby stavby nechátraly v důsledku dlouhodobého přerušení/ukončení provozu areálu „Městečko bezpečí“.

Tento důvod vedl Společnost Ingka rovněž k požadavku na založení oprávnění stavět na pozemcích na základě práva stavby s ujednáním o smlouvě budoucí kupní, která bude uzavřena až po 10 letech od dostavby areálu.

Město tedy bude v pozici, kdy nebude vlastníkem pozemků, na kterých bude realizovat stavby, nicméně společným jednáním se Společností Ingka se povedlo docílit předloženého textu smlouvy o právu stavby (zakládající oprávnění mít na cizích pozemcích stavby), který v rovině kompromisu respektuje oprávněné zájmy každé ze smluvních stran. Je namístě uvést, že vzájemným jednáním bylo docíleno tohoto, že původní požadavky Společnosti Ingka byly zmírněny. Je na rozhodnutí orgánů města, zdali zakotvení těchto požadavků bude pro Město akceptovatelné.

Nutno upozornit, jak bylo uvedeno rovněž i výše, do určitého rizika Město uzavřením dohody vstupuje. A to zejména v souvislosti s ujednáním, že v případě, že Město stavby rozestaví, avšak ve stanoveném termínu nedostaví, tak budou strany jednat o uzavření kupní smlouvy za kupní cenu nikoliv sníženou (10.000 Kč), avšak za cenu obvyklou dle znaleckého posudku, a pokud se strany na uzavření kupní smlouvy nedohodnou, Společnost Ingka bude oprávněna odstoupit od práva stavby, čímž stavby areálu „Městečko bezpečí“ splynou s pozemky ve vlastnictví Společnosti Ingka, Společnost Ingka bude napříště vlastníkem staveb a strany se budou muset vypořádat podle zákonné úpravy. Pokud by k uzavření kupní smlouvy za obvyklou kupní cenu nedošlo z důvodu ležícího výhradně na straně Města, muselo by Město stavby odstranit. Stejný mechanismus je ve smlouvě o právu stavby zaveden rovněž pro případ, že Město dlouhodobě přeruší/ukončí provoz areálu „Městečko bezpečí“ a tento ani po dodatečné lhůtě 1 roku neobnoví.

Na základě jednání se Společností Ingka bylo dohodnuto, že právo stavby zanikne až dnem 31. 12. 2039. Stanovení tohoto termínu vychází ze skutečnosti, že ze strany Společnosti Ingka byl důrazně vznesen požadavek, že kupní smlouva bude realizována až po 10 letech ode dne, kdy Město získá trvalé oprávnění k užívání staveb a za podmínky řádného užívání areálu „Městečko bezpečí“ Městem (řádná žádost za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb má být Městem podána nejpozději do 31. 12. 2024). Dále byla zohledněna skutečnost, že může dojít v současné chvíli k nepředvídaným objektivním okolnostem, ke kterým Město svým jednáním nezavdává příčinu, a které budou bránit Městu v podání žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání všech staveb ve shora uvedeném termínu. V neposlední řadě je důvodem pro shora uvedený termín zániku práva stavby eliminace nebezpečí splynutí staveb s pozemky před uzavřením kupní smlouvy, pokud by se jednání o jejím uzavření ze strany Města či ze strany Společnosti neúměrně protáhla.

Dodatečné informace

Pro úplnost uvádíme, že **projekt „Městečko bezpečí“ bude částečně vybudován na částech pozemků p.p.č. 757/43 a 1099/1 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, které jsou ve vlastnictví společnosti Porexí production, s.r.o.** (společnost Projektstudio, která zpracovávala projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí, jednala se společností Porexí production, s.r.o. a sdělila, společnost Porexí production souhlasí s prodejem částí pozemků) a na částech pozemků **p.p.č. 799/8 a p.p.č. 799/7 v k.ú. Zábřeh nad Odrou ve vlastnictví Města, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih** (společnost Projektstudio, taktéž jednala s městským obvodem, který vydal souhlas s umístěním stavby).

Na pozemcích p.p.č. 4474/4, 4474/5 a částech pozemků p.p.č. 800/2, 801/5 v k.ú. Zábřeh nad Odrou je umístěna účelová komunikace – chodník jako součásti uvedených pozemků.

Z důvodu rozsáhlosti nejsou součástí předkládaného materiálu přílohy Územního rozhodnutí, tyto jsou k nahlédnutí na majetkovém odboru.

Příloha č. 4 Smlouvy o zřízení práva stavby – logomanuál obsahující loga, k jejichž užití v souvislosti s projektem „Městečko bezpečí“ Město získává podlicenci, je v anglickém jazyce, Společnost Ingka nemá k dispozici český překlad. Opatřený překlad do českého jazyka bude k dispozici na zasedání zastupitelstva města.

Projednáno v radě města

Předložené návrhy byly projednány v radě města dne 8. 10. 2019. Rada města na své schůzi souhlasila:

- s návrhem zrušit usnesení dle bodu 1) předloženého usnesení
- s návrhem koupit nemovité věci dle bodu 2) předloženého usnesení a uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní dle přílohy č. 6 předloženého materiálu
- se zřízením práva stavby k nemovitým věcem uvedeným v bodě 3) předloženého usnesení a s uzavřením smlouvy o zřízení práva stavby dle přílohy č. 7 předloženého materiálu.

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.