

## **Důvodová zpráva**

### **Předmět převodu**

Výkup nemovitých věcí v k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, a to pozemků:

- parc.č. 305/3 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 42 m<sup>2</sup>;
- parc.č. 311/1 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 158 m<sup>2</sup>;
- parc.č. 311/2 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 802 m<sup>2</sup>.

Pozemky se nacházejí v lokalitě ul. Dvorkovská. Celková výměra předmětných pozemků činí 1002 m<sup>2</sup> (příloha č. 2).

### **Spoluvlastníci pozemků**

- [redacted], bydlíště [redacted] (vlastník podílu ve výši 1/4);  
[redacted], bydlíště [redacted] (vlastník podílu ve výši 1/4);  
[redacted], bydlíště [redacted] (vlastník podílu ve výši 1/4);  
[redacted], bydlíště [redacted] (vlastník podílu ve výši 1/4).

### **Žadatel**

Ostravské vodárny a kanalizace a.s., (příloha č. 1). Investorem stavby je statutární město Ostrava.

### **Účel**

Stavba „Plošná kanalizace Polanka 4. etapa, část I a rekonstrukce vodovodu ul. Konečná“.

### **Informace**

Odbor investiční MMO oslovil výše uvedené spoluvlastníky předmětných pozemků s žádostí o uzavření „Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě“, za účelem získání práva k pozemkům, který je nutný k vybudování kanalizační sítě v oblasti ul. Dvorkovská a Do Polí. Oslovení spoluvlastníci odmítli podepsat předložené smlouvy a požádali o odkup spoluvlastnických podílů předmětných pozemků.

Pro předmětnou stavbu je nutné vykoupit pouze výše uvedené pozemky. Stavba bude dále umístěna na pozemcích ve vlastnictví SMO.

Na předmětných pozemcích se nachází místní komunikace III. třídy ve vlastnictví SMO.

Rozhodnutím č. 693/19/VH bylo vydáno společné povolení, kterým byl mimo jiné schválen stavební záměr k výše uvedené stavbě, s nabytím právní moci dne 7. 9. 2019.

Dle sdělení investičního odboru je výstavba části I. na ul. 1. května, vč. výstavby kanalizace na ulici Dvorkovské plánována v období 04/2020 - 08/2021.

V průběhu realizace části I. bude zahájena projektová příprava části II., jejíž součástí je pokračování výstavby kanalizace na ul. Dvorkovské.

### **Inženýrské sítě**

K předmětu převodu jsou zřízena věcná břemena chůze a jízdy a hnaní dobytka, zapsaná v katastru nemovitostí.

Předmět převodu je zatížen inženýrskými sítěmi, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), a to:

**- parc.č. 305/3**

- nadzemní el. vedení NN a VN (cizí vlastník);
- nadzemní vedení izolovaným vodičem AES 2x16 a betonové stožáry veřejného osvětlení (vlastník SMO, správce Ostravské komunikace, a.s.);
- vodovodní řad PVC 80 (vlastník SMO, správce Ostravské vodárny a kanalizace a.s.);

**- parc.č. 311/1**

- STL plynovod, vodovodní přípojky, nadzemní elektrické vedení NN, kanalizace, síť elektronických komunikací (cizí vlastník);
- vodovodní řad PVC 80 (vlastník SMO, správce Ostravské vodárny a kanalizace a.s.);

**- parc.č. 311/2**

- STL plynovod, nadzemní elektrické vedení VN a NN, podzemní přípojky pitné vody (cizí vlastník);
- nadzemní vedení izolovaným vodičem AES 2x16 a betonové stožáry veřejného osvětlení (vlastník SMO, správce Ostravské komunikace, a.s.);
- vodovodní řad PVC 80 (vlastník SMO, správce Ostravské vodárny a kanalizace a.s.).

**Cena**

Smluvní strany si sjednávají kupní cenu za předmět převodu v celkové výši 601.200,- Kč, tj. 600,- Kč/m<sup>2</sup> (viz zápis z jednání – příloha č. 1), z toho:

- cena sjednaná pozemku parc.č. 305/3 činí	25.200,- Kč
- cena sjednaná pozemku parc.č. 311/1 činí	94.800,- Kč
- cena sjednaná pozemku parc.č. 311/2 činí	481.200,- Kč

Kupní cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 z celkové sjednané kupní ceny činí 150.300,- Kč.

Předmět převodu je popsán ve znaleckém posudku č. 158/19 ze dne 4. 4. 2019, znalce Ing. [REDAKCE] a oceněn cenou obvyklou v celkové výši 264.528,- Kč, tj. 264,- Kč/m<sup>2</sup>, z toho:

- cena obvyklá pozemku parc.č. 305/3 činí	11.088,- Kč
- cena obvyklá pozemku parc.č. 311/1 činí	41.712,- Kč
- cena obvyklá pozemku parc.č. 311/2 činí	211.728,- Kč

Kupní cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 z celkové výše ceny obvyklé činí 66.132,-Kč.

**Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé:**

Rozdíl ceny sjednané od ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem činí 336.672,- Kč.

Výši kupní ceny navrhli spoluvlastníci pozemků, cena dle znaleckého posudku je pro ně nepřijatelná.

Výkup předmětných pozemků od uvedeného vlastníka za kupní cenu sjednanou vyšší než je cena v daném místě a čase obvyklá, uvedená ve znaleckém posudku, je odůvodněn takto:

- jedná se o výkup pozemků za účelem plánované výstavby části kanalizace, která je součástí stavby „Plošná kanalizace Polanka nad Odrou 4. etapa“ s předpokládanými náklady ve výši cca 135 mil. Kč, jejímž účelem je zajištění odvádění odpadních vod z maximálního počtu



nemovitostí předmětného městského obvodu a tím co nejvíce snížit množství odpadních vod odváděných do toků a zrušit množství legálních i nelegálních drobných výustí;

- vzhledem k tomu, že vlastníci těchto pozemků nesouhlasí se zřízením služebnosti, v případě, že se město nestane vlastníkem předmětných pozemků, nebude možné realizovat stoky P30 (v rámci části I. – příloha č. 2/1) a P31 (v rámci části II. – příloha č. 2/2) a napojit na kanalizaci 13 - 15 nemovitostí v této lokalitě;

- pro úplnost uvádíme celkové náklady na předmětnou stavbu:

- předpokládané náklady na celou 4. etapu cca 135 mil. Kč - dle inv. záměru
- předpokládané náklady na část I. cca 70 mil. Kč - dle inv. záměru, 62 mil. Kč dle rozpočtu v DPS (DPS - dokumentace pro provedení stavby)
- předpokládané náklady na část II. cca 65 mil. Kč - dle inv. záměru
- předpokládané náklady na stoku P30 cca 3.280 tis. Kč dle rozpočtu v DPS
- předpokládané náklady na stoku P31 cca 5.200 tis. Kč - odhad na základě porovnání se stokou P30
- dosavadní náklady na pořízení potřebné projektové dokumentace (část I.) činí 1.860 tis. Kč;

- na předmětných pozemcích se nachází místní komunikace III. třídy, ve vlastnictví SMO a správě městského obvodu a vodovodní řad DN 80 ve vlastnictví SMO a správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. a na pozemcích parc.č. 305/3 a parc.č. 311/2 nadzemní vedení izolovaným vodičem AES 2x16 a betonové stožáry veřejného osvětlení (vlastník SMO, správce Ostravské komunikace, a.s.).

Vzhledem k tomu, že se na předmětných pozemcích nachází místní komunikace III. třídy, mohli by spoluvlastníci pozemků požadovat po SMO jakožto vlastníku komunikace uzavření nájemní smlouvy a úhradu za bezesmluvní užívání předmětného pozemku, a to 3 roky zpětně ze strany SMO, a z tohoto důvodu je žádoucí sjednotit vlastnictví uvedené komunikace a pozemků pod ní.

Dle soudního znalce lze roční nájemné stanovit ve výši 5% - 7% z ceny obvyklé. Pokud budeme vycházet z tohoto poznatku, roční nájemné z částky 264.528 – Kč (cena obvyklá)

- u 5% činí 13.226,- Kč/rok, tzn., že částka za 3 roky činí 39.679,- Kč

- u 7% činí 18.517,- Kč/rok, tzn., že částka za 3 roky činí 55.600,- Kč.

Z výše uvedeného vyplývá, že částka za 3 roky bezesmluvního užívání předmětných pozemků se může pohybovat v rozmezí od 39.679,- Kč do 55.600,- Kč.

Za uložení inženýrských sítí v předmětných pozemcích mohou jejich spoluvlastníci rovněž požadovat úhradu bezesmluvního užívání a uzavření smlouvy o zřízení služebnosti.

***Výkupem pozemků dojde ke sjednocení staveb a pozemků a bude umožněna bezproblémová výstavba plánované kanalizace, čímž dojde ke zrušení legálních či nelegálních výustí a bude zabráněno odvádění odpadních vod do toků.***

***V předložené kupní smlouvě je právně ošetřeno bezdůvodné obohacení, v níž je uvedeno, že prodávající kupujícímu promíjejí dluh spočívající v bezdůvodném obohacení kupujícího užíváním předmětných pozemků statutárním městem Ostrava bez právního titulu za období do uzavření kupní smlouvy – viz příloha č. 3 předloženého materiálu.***

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 bude hrazena z finančních prostředků odboru investičního pro rok 2020.

**Komise pro majetek a hospodářskou správu** na svém jednání dne 17. 2. 2020 usnesením č. 31/9 doporučila radě města koupit nemovité věci v k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, pro stavbu „Plošná kanalizace Polanka 4. etapa, část 1. a rekonstrukce vodovodu ul. Konečná“, dle předloženého materiálu.

### **K bodu 1) návrhu usnesení**

#### **Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 25. 2. 2020 souhlasila s návrhem koupit nemovité věci dle bodu 1) návrhu usnesení.

#### **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.