**Důvodová zpráva**

Zastupitelstvu města je předkládán návrh na udělení **předchozího souhlasu** statutárního města Ostrava (dále jen „Město“) společnosti CONTERA Investment VIII. s.r.o., **se zatížením pozemků v Rozvojové zóně Hrušov**, a to **zřízením zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení, zákazu využití uvolněného zástavního práva a zákazu záměny zástavního práva** ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a. s., popř. ve prospěch jakékoli jiné finanční instituce, a to i opakovaně (dále jen „Zástavní věřitel“).

Mezi Městem a společnosti CONTERA Management s.r.o. (dále jen „Contera“) byla uzavřena kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení a zatížení ze dne 7. 11. 2018 a dále dodatek č. 1 k této kupní smlouvě (kupní smlouva ve znění dodatku č. 1 dále jen „Kupní smlouva“). Na základě přeměny je CONTERA Investment VIII. s.r.o., (dále jen „Společnost“) právním nástupcem společnosti Contera.

Dle Kupní smlouvy nabyla Společnost vlastnická práva k nemovitým věcem (pozemkům) v Rozvojové zóně Hrušov za účelem realizace jejího investičního záměru, tj. vybudovat v Ostravě moderní business park evropské úrovně, v rámci kterého se budou potkávat tradiční výrobní a logistické funkce s moderní high – tech výrobou, výzkumem a vývojem a malým a středním podnikáním.

S ohledem na ochranu právního postavení Města, jakožto prodávajícího z Kupní smlouvy, které prodalo pozemky v Rozvojové zóně Hrušov za účelem realizace investiční výstavby v území, jsou dle Kupní smlouvy některá právní jednání Společnosti jakožto současného vlastníka pozemků limitována. Určité omezení volné dispozice s pozemky je sjednáno i pro případ zatížení pozemků Rozvojové zóny Hrušov právem ve prospěch třetí osoby, typicky v případě, kdy nový vlastník má záměr poskytnout pozemky jako zástavu za účelem zajištění dluhu souvisejícího s financováním investiční výstavby v území. V takovém případě je k právnímu jednání Společnosti nezbytný předchozí souhlas Města.

**Společnost požádala Město o udělení předchozího písemného souhlasu se zřízením zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení, zákazu využití uvolněného zástavního práva a zákazu záměny zástavního práva, a to ke všem pozemkům Rozvojové zóny Hrušov nabytým do vlastnictví dle Kupní smlouvy.**

S ohledem na současnou praxi investorů, kdy je zcela běžné čerpat bankovní úvěr na financování výstavby, bylo při uzavření Kupní smlouvy, stejně tak nyní v souvislosti se žádostí o udělení předchozího souhlasu očekávatelné, že v této věci bude Společnost předchozí souhlas Města žádat, a lze konstatovat, že i Společnost je v oprávněném legitimním očekávání, že jí bude souhlas udělen. Kupní smlouva také již v obecné rovině tento souhlas obsahuje a poskytnutí součinnosti Města s vyhotovením potřebných podkladů (písemný souhlas pro katastrální řízení) předpokládá.

Odbor legislativní a právní si za účelem přípravy materiálu vyžádal základní informace týkající se úvěru a zástavní smlouvy. Dle těchto obchodních ujednání je zřejmé, že financování investiční výstavby v Rozvojové zóně Hrušov je součástí komplexního úvěrování vícero projektů skupiny Contera zahrnující 16 subjektů, tedy Společnost a s ní propojené osoby (dále jen „skupina Contera“). Dle sdělení zástupců Společnosti tento způsob úvěrování odpovídá běžné obchodní praxi v oblasti financování developerských projektů.

**Tento způsob úvěrování je rovněž reflektován v zástavní smlouvě** na zřízení zástavního práva k pozemkům v Rozvojové zóně Hrušov. Zástavní smlouvou bude zřízeno zástavní právo zajišťující veškeré peněžité dluhy z daného financování, tzn. také dluhy ostatních členů skupiny vůči financujícím bankám (v prvé řadě syndikát ČSOB a KB), a zároveň je zástavou na majetcích ostatních členů skupiny Contera (tzn. zejména již provozovaných průmyslových parků Contery) zajišťováno financování pro Společnost, **tedy zřízením zástavního práva nebudou zajištěny jen veškeré peněžité dluhy Společnosti**. Ke každému pozemku v Rozvojové zóně Hrušov bude zřizováno samostatné zástavní právo.

Z hlediska **možných následků** udělení předchozího souhlasu se zatížením pozemků pak platí, že v případě, že by kterýkoli zajištěný dluh nebyl včas a řádně splněn, bude Zástavní věřitel oprávněn zpeněžit každý jednotlivý pozemek v Rozvojové zóně Hrušov v souladu se zákonnými postupy pro realizaci zástavního práva.

Zástupci Společnosti k uvedené záležitosti doplnili, že uvedené financování výstavby Rozvojové zóny Hrušov bylo Společností zvoleno z toho důvodu, že nemovité věci v k.ú. Hrušov jsou pouhým pozemkem, prozatím bez jakéhokoliv příjmu z nájmu, což je samostatně z bankovních zdrojů nefinancovatelné. Aby bylo možné realizaci výstavby v Rozvojové zóně Hrušov ze strany Společnosti vůbec financovat bankovním financováním, musela Společnost jako zástavu nabídnout nejen pozemky v k.ú. Hrušov, ale i ostatní bonitní a plně pronajaté nemovité věci ostatních členů skupiny Contera. Z toho vyplývá, že daná křížová záruka může být jedinou možností, jak vůbec financování na realizaci výstavby Rozvojové zóny Hrušov získat. Zahrnutí dalších (již provozovaných) nemovitostních projektů také podstatně snižuje riziko města, že by kdy financující banka musela uplatňovat svá práva z poskytnutého zajištění.

**Projednáno v radě města**

Rada města usnesením č. 03333/RM1822/49 ze dne 25. 2. 2020 souhlasila s udělením předchozího písemného souhlasu se zřízením zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení, zákazu využití uvolněného zástavního práva a zákazu záměny zástavního práva ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s. se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO 00001350, popř. ve prospěch jakékoli jiné finanční instituce, a to i opakovaně k pozemkům v Rozvojové zóně Hrušov ve vlastnictví společnosti CONTERA Investment VIII. s.r.o. se sídlem Říčany, Černokostelecká 2247, PSČ 251 01, IČO 055 18 849 dle přílohy č. 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.