

Důvodová zpráva:

Návrh prodat pozemky v lokalitě Malá rozvojová zóna Ostrava - Mošnov a uzavřít Kupní smlouvu se společností Panattoni Czech Republic Development s.r.o.

Předmět převodu:

Statutární město Ostrava na svém zasedání dne 20. 5. 2020 **rozhodlo o záměru** města prodat pozemky a části pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy v k.ú. Mošnov, obec Mošnov:

Pozemky:

- p.p.č. 855/8 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 960 m²
- p.p.č. 943/1 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 386 m²
- p.p.č. 1239/3 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 5391 m²
- p.p.č. 1239/15 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 22 m²
- p.p.č. 1239/23 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 284 m²
- p.p.č. 1239/24 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 089 m²
- p.p.č. 1239/25 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 6 089 m²
- p.p.č. 1239/26 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 4 174 m²
- p.p.č. 1239/27 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 323 m²
- p.p.č. 1239/28 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 299 m²
- p.p.č. 1239/29 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 791 m²
- p.p.č. 2093/74 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 498 m²
- p.p.č. 2093/75 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 12 m²
- část pozemku p.p.č. 1152 o výměře 2 614 m², označená jako pozemek p.p.č. 1152/1
- část pozemku p.p.č. 1152 o výměře 56 m², označená jako pozemek p.p.č. 1152/2
- část pozemku p.p.č. 1152 o výměře 55 m², označená jako pozemek 1152/3
- část pozemku p.p.č. 1146/1 o výměře 4 579 m², označená jako pozemek 1146/1
- část pozemku p.p.č. 1146/1 o výměře 151 m², označená jako pozemek 1146/11

dle GP č.1640-65c/2020 vyhotovený pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov

Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)

- č. 883 o výměře 206 m²
- č. 884/1 o výměře 4 384 m²
- č. 884/2 o výměře 2 638 m²
- č. 885 o výměře 318 m²
- č. 886 o výměře 80 m²
- č. 887 o výměře 3 792 m²
- č. 888 o výměře 2 011 m²
- č. 891 o výměře 2 667 m²
- č. 892 o výměře 2 422 m²
- č. 893 o výměře 7 065 m²

- č. 894 o výměře 2 030 m²
- č. 923 o výměře 7 175 m²
- č. 924 o výměře 16 023 m²
- č. 925 o výměře 7 895 m²
- č. 943/2 o výměře 17 743 m²
- č. 947/1 o výměře 5 134 m²
- část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) č. 943/3 o výměře 3 848 m², označená jako pozemek č. 943/3
- část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) č. 947/4 o výměře 922 m², označená jako pozemek č. 947/4

dle GP č.1640-65c/2020 vyhotovený pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov

Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)

- č. 899 o výměře 16 185 m²
- č. 900/1 o výměře 1 827 m²
- č. 900/2 o výměře 2 956 m²
- č. 901 o výměře 1 223 m²
- č. 904 o výměře 935 m²
- č. 905 o výměře 2 464 m²
- č. 906 o výměře 17 156 m²
- č. 907/1 o výměře 5 052 m²
- č. 911/1 o výměře 7 126 m²
- č. 912/1 o výměře 17 307 m²
- č. 912/2 o výměře 1 973 m²
- č. 912/3 o výměře 2 084 m²
- č. 913 o výměře 845 m²
- č. 916 o výměře 11 078 m²
- č. 917 o výměře 4 087 m²
- č. 918 o výměře 3 039 m²
- č. 919 o výměře 6 006 m²
- č. 920 o výměře 5 035 m²
- č. 928/1 o výměře 5 138 m²
- č. 928/2 o výměře 16 799 m²
- č. 943/1 díl 1 o výměře 43 046 m²
- č. 943/1 díl 3 o výměře 15 614 m²
- č. 945 o výměře 320 m²
- č. 1159 o výměře 396 m²

Pozemky

- p.p.č. 1444 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 196 m²
- p.p.č. 1446 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 196 m²

- p.p.č. 1449 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 196 m²
- p.p.č. 1450 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 197 m²
- část pozemku p.p.č. 822/4 o výměře 70 642 m², označená jako pozemek p.p.č. 822/4 dle GP č.1640-65a/2020 vyhotovený pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov
- část pozemku p.p.č. 947/3 o výměře 2 693 m², označená jako pozemek p.p.č. 947/3
- část pozemku p.p.č. 1153 o výměře 1 728 m², označená jako pozemek p.p.č. 1153/1 dle GP č.1640-65c/2020 vyhotovený pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov
- část pozemku p.p.č. 855/1 o výměře 5 009 m², označená jako pozemek p.p.č.855/1 dle GP č.1640-65b/2020 vyhotovený pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov.

Území Malé rozvojové zóny se nachází se mezi obcemi Mošnov, Petřvald a Mezinárodním letištěm Leoše Janáčka, v katastrálním území Mošnov.

Nabídky:

Zastupitelstvo města Ostravy spolu se záměrem prodeje zároveň vyzvalo zájemce k podání nabídek na realizaci investičního záměru v lokalitě Malá rozvojová zóna Ostrava – Mošnov. Oznámení statutárního města o záměru prodeje bylo zveřejněno na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 21. 5. 2020 do 3. 8. 2020. Nabídky měly být doručeny nejpozději do 31. 7. 2020.

Dne 4.8.2020 byly otevřeny nabídky:

poř. č.	název, sídlo	IČO	Datum a čas doručení
1.	Panattoni Czech Republic Development s. r. o. V celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1	281 90 882	30. 7. 2020, 9.05
2.	CTP Invest, spol. s r. o., Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec	261 66 453	30. 7. 2020, 10.07
	CTP Invest, spol. s r. o., Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec - aktualizováno o vizualizace	261 66 453	31. 7. 2020, 8.40

Nabídky jsou v příloze č. 3 a 4 předloženého materiálu.

Téhož dne byly nabídky posouzeny z hlediska splnění požadavků města stanovených v záměru a výzvě s výsledkem, že obě nabídky formální požadavky splňují. Následně proběhlo hodnocení nabídek, a to objektivně na základě údajů uvedených v nabídkách bodovým hodnocením, přičemž kritérii hodnocení byla výše nabízené kupní ceny, počet pracovních míst, harmonogram výstavby, zastavěná plocha projektu.

Dle hodnocení jednotlivých nabídek bylo stanoveno pořadí uchazečů takto:

Poř. č.	Název	Pořadí
1.	Panattoni Czech Republic Development s. r. o.	1.

2.	CTP Invest, spol. s r. o.	2.
----	---------------------------	----

Následně byla zahájena jednání se společností Panattoni Czech Republic Development s. r. o. ohledně obsahu kupní smlouvy, jejíž výsledné znění je obsahem přílohy č. 2 předloženého materiálu.

K obsahu Kupní smlouvy blíže:

Cena:

Kupní cena za předmět převodu činí dle dohody smluvních stran **286.218.338 Kč plus DPH**, přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.

Cena obvyklá v místě a čase za předmět převodu je stanovena na základě znaleckých posudků ve výši 172.749.577,45 Kč bez DPH. Znalecké posudky jsou k nahlédnutí na majetkovém odboru.

Způsob úhrady kupní ceny:

Na základě požadavku kupujícího bude kupní cena složena do notářské úschovy s tím, že náklady notářské úschovy ponese kupující. Kupní cena bude na účet města uhrazena poté, kdy bude zavkládováno vlastnické právo k pozemkům ve prospěch kupujícího.

Notářská úschova bude sjednána na základě Smlouvy o prosté správě majetku uzavřené mezi [REDAKCE], notářem, jakožto schovatelem, prodávajícím a kupujícím, přičemž Smlouva o prosté správě majetku bude uzavřena současně s kupní smlouvou a bude odpovídat zcela jejímu obsahu. Smlouva o prosté správě majetku je nyní ve stádiu přípravy a projednání, bude zcela odpovídat mechanismu složení, úhrady a vyplacení kupní ceny dle kupní smlouvy a bude předložena k rozhodnutí radě města na její schůzi 8.12.2020.

Do doby, dokud nebude do úschovy složena celá kupní cena, nebude převedeno vlastnické právo k pozemkům (avšak připouští se, že kupující již bude činit kroky za účelem provedení prověrky proveditelnosti projektu a kroky na úseku řízení EIA a územního řízení).

Kupující je povinen složit do úschovy celou kupní cenu **nejpozději do 12 měsíců** ode dne uzavření kupní smlouvy. Pokud tak neučiní, smlouva zaniká a žádné ze smluvních stran nespovídá jakékoliv nároky z kupní smlouvy, vyjma ujednání smluvních stran o bezúplatném převodu případně vydaného územního rozhodnutí a příslušné (i rozpracované) dokumentace.

- (i) V případě, že kupující ve sjednané lhůtě uhradí na účet města **zálohu ve výši 4 mil Kč plus DPH, kupní cena se navyšuje o 4 mil Kč bez DPH** a lhůta pro úhradu celé kupní ceny se prodlužuje o **3 měsíce**. V případě, že ani v dodatečné lhůtě kupující kupní cenu nezaplatí, městu zůstává smluvní pokuta ve výši 4 mil Kč a kupní smlouva zaniká (vyjma bezúplatného převodu územního rozhodnutí a dokumentací).
- (ii) V případě, že kupující do konce dodatečné lhůty uhradí na účet města další **zálohu ve výši 6 mil Kč plus DPH, kupní cena se navyšuje o další 4 mil Kč bez DPH** a lhůta pro úhradu kupní ceny se prodlužuje o **další 3 měsíce**. Pokud kupující ani v této lhůtě neuhradí kupní cenu, městu zůstává smluvní pokuta celkem 10 mil Kč a kupní smlouva zaniká (vyjma bezúplatného převodu územního rozhodnutí a dokumentací).

Účel

Účelem uzavření kupní smlouvy je využití pozemků k realizaci investičního záměru výstavby skladové nebo výrobní haly, včetně veškerých přípojek na síť technického vybavení území, včetně dopravního napojení (příjezdových a odjezdových komunikací), parkovišť a včetně veškerých dalších vnějších ploch a zařízení, a to v souladu s nabídkou kupujícího a popisem projektu v přílohách kupní smlouvy (dále také **projekt**). Projekt se může měnit, a to i z obchodních rozhodnutí kupujícího, podlahová plocha a zastavěná plocha projektu však musí zůstat minimálně v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 kupní smlouvy.

Současně se kupující zavazuje realizovat projekt takovým způsobem, aby naplňoval požadavky na provoz nikoli nadměrně rušivý, kdy výrazné negativní vlivy nebudou přesahovat hranice areálu a nebudou výrazně zhoršovat životní prostředí. Za nežádoucí provoz se považují provoz/činnosti uvedené v příloze č. 7 kupní smlouvy.

Porušení účelu je spojeno s měsíční sankcí ve výši 1 mil Kč, která následuje po marném uplynutí lhůty k nápravě (6 měsíců) s právem města odstoupit od kupní smlouvy, nebude-li náprava sjednána ani do 24 měsíců.

Výstavba na pozemcích

Kupující se zavazuje realizovat projekt na pozemcích dle sjednaných milníků, a to buď jako celek, nebo v etapách.

Prověrka pozemků

Do 5 měsíců od uzavření kupní smlouvy kupující provede právní, technickou a environmentální prověrku Pozemků za účelem ověření právního a technického stavu pozemků včetně ověření možnosti realizace Projektu a sdělí městu, zda-li je dle jeho uvážení projekt proveditelný. Pokud nikoliv, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od smlouvy odstoupit.

Závazky kupujícího před zahájením výstavby:

- do 6 měsíců od uzavření smlouvy předložit příslušnému správnímu orgánu záměr realizace projektu na pozemcích a jeho vlivů na životní prostředí - EIA
- do 13 měsíců od uzavření smlouvy podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na umístění projektu
- ve lhůtě 9 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci projektu

V případě nesplnění kteréhokoliv ze závazků se sjednává smluvní pokuta 1 mil Kč jednorázově s právem města od smlouvy odstoupit v případě, kdy závazek nebude splněn ani v dodatečné lhůtě 3 měsíce. Takto uhrazená smluvní pokuta se vrací v případě, kdy závazek dokončit výstavbu bude splněn řádně a včas.

Závazek kupujícího k dokončení výstavby:

- ve lhůtě do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení dokončit výstavbu projektu, a to pro účely splnění tohoto závazku alespoň v rozsahu 70% podlahové plochy projektu.

V případě nesplnění závazku se sjednává smluvní pokuta 1 mil Kč za každý měsíc prodlení (maximálně 12 mil Kč) s právem města od smlouvy odstoupit v případě, kdy závazek nebude splněn ani do 12 měsíců.

Dále je v takovém případě kupující povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 20% z kupní ceny, pokud nedokončí výstavbu v rozsahu minimálně 50% podlahové plochy projektu. Pokud kupující dokončí výstavbu v rozsahu mezi 50-70% podlahové plochy projektu, pak bude výše smluvní pokuty stanovena výpočtem dle následujícího vzorce:

SZ splnění závazku dokončit výstavbu v plném (100%) rozsahu

R rozsah skutečně splněného závazku vyjádřený v procentech k SZ

SP výše smluvní pokuty

$$SP = (SZ - R) \times (20\% \text{ Kupní ceny} / 100)$$

Závazek města k součinnosti:

Město se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou potřebnou součinnost, kterou lze po něm v rámci jeho samostatné působnosti a právních předpisů spravedlivě požadovat, jak bude kupující požadovat v rámci řízení pro účely realizace výstavby projektu, zejména územního řízení a stavebního řízení za účelem vydání povolení pro danou výstavbu, a to pod sankcí 10.000 Kč za každý den prodlení, přičemž bude-li neposkytnutí součinnosti přímým a výlučným důvodem pro zmaření možnosti realizace projektu na pozemcích, má kupující právo od smlouvy odstoupit.

Závazek zaměstnanosti

Kupující se zavazuje nejpozději do 4 let ode dne získání povolení k užívání projektu vytvořit minimální počet 168 pracovních míst na 1 ha zastavěné plochy projektu, a to:

- a) 150 pracovních míst bez nutnosti vysokoškolského vzdělání, a
- b) 18 pracovních míst pro vysokoškolsky vzdělané osoby.

Podle zastavěné plochy projektu dle kupní smlouvy činí celkový počet pracovních míst 1725 míst bez nutnosti VŠ vzdělání a 207 s VŠ vzděláním. Celkově tak počet pracovních míst činí 1932.

Kupující se zavazuje k udržení minimálního počtu pracovních míst v projektu obsazených zaměstnanci po dobu 2 let.

Závazek zaměstnanosti může být na základě požadavku kupujícího snížen v případě, kdy projekt bude využit pro umístění automatizovaného či robotizovaného provozu, který bude klást objektivně nižší nároky na pracovní pozice bez vysokoškolského vzdělání, a tím dojde k narušení poměru 1 místo VŠ / 8 míst bez VŠ vzdělání, jak je nastaven v kupní smlouvě při jejím uzavření. V tomto poměru je pak možné nad sjednaný minimální počet pracovních míst navyšovat VŠ místa, kdy jedno VŠ místo nad rámec sjednaný závazek nahradí 8 míst bez VŠ a sníží tak celkový počet míst bez VŠ (maximálně však na 30% původně sjednaného závazku). K uzavření takového dodatku bude kupující povinen doložit bližší specifikaci podnikatelské činnosti v projektu a podmínky takového snížení.

Předkupní právo, zákaz zcizení a zatížení

Spolu s převodem vlastnického práva k pozemkům na kupujícího jsou ve prospěch města zřizována věcná práva:

- předkupní právo k pozemkům
- zákaz zcizení a zatížení pozemků.

Zřízení těchto práv pomáhá zajistit pozici města, pokud jde o plnění závazků ze strany kupujícího. Práva jsou zřizována do 31.12.2029, což by měla být doba dostatečně dlouhá na to, aby buď kupující splnil závazek výstavby, případně aby se dle smlouvy aktivovala práva města smlouvu ukončit. Zřizovaná věcná práva zaniknou i dříve, vždy s dokončením výstavby, případně budou zanikat postupně k jednotlivým etapám projektu po jejich dokončení.

Pokud jde o zákaz zatížení pozemků, dle kterého není kupující oprávněn bez předchozího písemného souhlasu města pozemky zatížit žádným právem třetí osoby, pak u něj jsou přímo ze smlouvy povoleny výjimky, a to:

- (a) zřízení služebností nezbytných pro účel výstavby;
- (b) zřízení zástavního práva ve prospěch banky financující výstavbu projektu, a to k zajištění dluhu kupujícího vzniklého z úvěrové smlouvy uzavřené mezi kupujícím a financující bankou, kterou banka poskytne kupujícímu úvěr v potřebné výši na realizaci projektu dle kupní smlouvy;
- (c) uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem bude nájem staveb projektu třetí osobou.

Závazky vyplývající z předkupního práva a zákazu zcizení a zatížení jsou zajištěny smluvními pokutami, nastavenými podle významnosti zajišťované povinnosti, dopadů do sféry města, časových okolností a možností nápravy a pohybují se v rozmezí 10% - 25% z Kupní ceny, resp. v případě smluvní pokuty koncipované za měsíc prodlení ve výši 500.000 Kč / měsíčně.

Vypořádání stran v případě využití předkupního práva či odstoupení od kupní smlouvy

V případě odstoupení od kupní smlouvy město vrací kupní cenu v plné výši.

V případě využití nabídky z předkupního práva město hradí za pozemky kupní cenu shodnou s kupní cenou sjednanou v kupní smlouvě.

K tomu dále bude město povinno uhradit **cenu rozestavěné stavby projektu** (bude-li součástí pozemků), která bude stanovena na základě posudku zpracovaného společností Gleeds CZ nebo Arcadis Czech Republic a bude odpovídat cenám v místě a čase obvyklým, a to včetně technologie a infrastruktury rozestavěné stavby (vyjma specifické technologie spojené se specifickým výrobním procesem vztahujícím se výlučně k provozu konkrétního uživatele dané stavby, kterou je kupující povinen ze stavby odinstalovat).

Kupující pro budoucí případné ocenění rozestavěné stavby navrhl 3 společnosti, které mají zkušenosti se správou majetku a s oceňováním majetku, z čehož město akceptuje město po projednání s odborem financí a rozpočtu po dvě výše uvedené (Gleeds CZ nebo Arcadis Czech Republic).

Kupující bude dále povinen odstranit případně zřízená věcná práva (včetně zástavního práva) či jiné závady k pozemkům, do zániku věcných práv váznoucích na pozemcích nebude město povinno kupní cenu vrátit, resp. v případě předkupního práva uhradit.

V případě vzniku práva města odstoupit od smlouvy bude možné toto právo využít pouze částečně k těm pozemkům, které nebudou zastavěny dílčí stavbou projektu.

Náhrada škody

Dle obecného ustanovení ke smluvním pokutám a náhradě škody dle kupní smlouvy platí, že smluvní strana, která má nárok na smluvní pokutu, má rovněž nárok na náhradu škody v rozsahu přesahujícím smluvní pokutu. To neplatí v případě porušení závazků s výstavbou a v případě porušení závazku

součinnosti ze strany města, kde druhá smluvní již nemá nárok na náhradu škody nad rámec smluvní pokuty.

Projednáno v radě města:

Předložený návrh byl projednán v radě města se souhlasným stanoviskem usnesením č. 05431/RM1822/79 ze dne 1. 12. 2020.

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.