

Důvodová zpráva:

Návrh prodat pozemky v Strategické průmyslové zóně Ostrava - Mošnov a uzavřít Kupní smlouvu s dohodou o předkupním právu a zákazem zcizení a zatížení (dále jen „Smlouva“).

Žadatel:

IRCE, s.r.o.
se sídlem: Klimentská 1652/36, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 099 00 721
(dále je „Kupující“)

Předmět převodu:

Pozemky

- p. p. č. 802/97 orná půda o výměře 891 m²
- p. p. č. 1275/4 orná půda o výměře 340 m²
- p. p. č. 1332/32 trvalý travní porost o výměře 2451 m²
- p. p. č. 1333/2 trvalý travní porost o výměře 996 m²
- p. p. č. 1335/4 trvalý travní porost o výměře 1808 m²
- p. p. č. 1338/20 trvalý travní porost o výměře 30048 m²
- p. p. č. 1338/22 trvalý travní porost o výměře 4525 m²

a

- část pozemku p. p. č. 1338/21 o výměře 6798 m² nově označená jako pozemek p. p. č. 1338/48
 - část pozemku p. p. č. 1275/3 o výměře 255 m² nově označená jako pozemek p. p. č. 1275/5
 - část pozemku p. p. č. 802/96 o výměře 1888 m² nově označená jako pozemek p. p. č. 802/107
- vše dle zaměření geometrickým plánem č. 1602-22/2020 vyhotoveným pro k. ú. Mošnov, obec Mošnov, v roce 2020
(dále jen „Pozemky“).

Pozemky se nachází v lokalitě Strategické průmyslové zóny Ostrava-Mošnov, jejíž výstavba byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu, v souladu s Dokumentací Programu 222 230 na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury a v souladu se Závaznými podmínkami rozhodnutí o poskytnutí dotace stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem financí ČR, proto **Smlouva podléhá schválení Správcem programu**, tj. Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Informace

O záměru prodat Pozemky rozhodlo zastupitelstvo města dne 4. 3. 2020 usnesením č. 0782/ZM1822/13.

Záměr obce prodat Pozemky Smlouvy byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 5. 3. 2020 do 23. 3. 2020

K obsahu Smlouvy:

Cena

Kupní cena za Pozemky činí dle dohody smluvních stran **22.840.000 Kč bez DPH (dále jen „Kupní cena“)**, přičemž k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.

Kupní cena za Pozemky byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 2020/090 ze dne 30. 3. 2020 a znaleckého posudku č. 2020/090/Dodatek č.1 ze dne 9. 1. 2021, zpracovaných znalcem [REDACTED]

Znalecké posudky jsou k nahlédnutí na majetkovém odboru.

Kupní cena jednotlivých nemovitých věcí (bez DPH) činí:

- pozemek p. p. č. 1338/48	3.105.326,40 Kč
- pozemek p. p. č. 1275/5	116.484,00 Kč
- pozemek p. p. č. 802/107	862.438,40 Kč
- pozemek p. p. č. 802/97	407.008,80 Kč
- pozemek p. p. č. 1275/4	155.312,00 Kč
- pozemek p. p. č. 1332/32	1.119.616,80 Kč
- pozemek p. p. č. 1333/2	454.972,80 Kč
- pozemek p. p. č. 1335/4	825.894,40 Kč
- pozemek p. p. č. 1338/20	13.725.926,40 Kč
- pozemek p. p. č. 1338/22	2.067.020,00 Kč.

Způsob úhrady Kupní ceny:

Kupní cenu uhradí Kupující takto:

- a) **část Kupní ceny ve výši 2.284.000 Kč + DPH do 5 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy**,
- v případě, že Kupující neuhradí ve sjednané výši a ve sjednané lhůtě, je město oprávněno od Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen uhradit městu veškeré náklady vzniklé v souvislosti se Smlouvou,
- b) **zbývající část Kupní ceny ve výši 20.556.000 Kč + DPH do 11 měsíců od uzavření Smlouvy**
- v případě, že Kupující neuhradí ve sjednané výši a ve sjednané lhůtě, je město oprávněno od Smlouvy odstoupit a Kupující je povinen uhradit městu smluvní pokutu ve výši 2.284.000 Kč a veškeré náklady vzniklé v souvislosti se Smlouvou.

Účel

Kupující má záměr **realizovat** na pozemcích **Projekt IRCE** v rámci, kterého rozběhne výrobu magnetických vinutých drátů z mědi a hliníku izolovaných tenkou smaltovou vrstvou, jakož i přes sebe překládaných vodičů, tzv. CTC (Continuous Transposed Conductor) Výstupní polotovary jsou dále využívány v elektromotorech, generátorech a transformátorech v oblasti průmyslu automobilů, elektromobily, domácích spotřebičů a elektroniky a zároveň v oblasti výroby a distribuce elektrické energie. Předpokládaný objem výroby je odhadován na 24 000 tun/ročně.

Vzhledem k poloze Ostravy bude výrobní závod zásobovat většinu zákazníků v oblasti střední a východní Evropy, zejména v České republice, Polsku, na Slovensku a v Maďarsku. Investor umístí nejméně 60 % strojů zcela nových v souladu s nejpokročilejšími technologiemi a zařízeními s aplikací průmyslu 4.0 a bude splňovat nejpřísnější požadavky na úsporu energie a ochranu životního prostředí. S tímto souvisí i vytvoření pracovních míst technického směru s vyšší kvalifikací co do zajištění obsluhy výrobních zařízení.

Účelem uzavření Smlouvy je využití pozemků k realizaci investičního záměru výstavby výrobních zařízení, která budou po svém dokončení mít až 27.000 m² zastavěné plochy výrobních, montážních, dílenských a skladovacích prostor, včetně kancelářských prostor a průmyslové věže.

Kupující se zavazuje Projekt IRCE realizovat takovým způsobem, aby naplňoval požadavky na výrobu nerušivou, kdy negativní vlivy z výroby nebudou přesahovat hranice areálu, bez předpokladu budoucího využití pro těžký zpracovatelský průmysl, především prvotní zpracování surovin, z pracování hutního materiálu, chemickou výrobu ani jiné provozy výrazně zhoršující životní prostředí. Kupující se dále zavazuje při realizaci Projektu IRCE instalovat výrobní zařízení s aplikací nejpokročilejších

technologií dle standardu průmyslu 4.0, tedy v plném rozsahu automatizace výroby vyhodnocovaného stroji, s nejvyššími požadavky na úsporu energie a ochranu životního prostředí. Minimálně 60 % těchto zařízení musí být nové, a to k 31. 12. 2030.

Kupující se zavazuje k **dodržení účelu do 31. 12. 2030, dodržení závazku** týkajícího se nezatěžování a nezhoršování životního prostředí je sjednáváno **na celou dobu využití Pozemků Kupujícím.**

Porušení účelu převodu je spojeno se smluvní pokutou ve výši 1 mil. Kč za každý i započatý měsíc porušení až do zjednání nápravy, a to od uplynutí lhůty k nápravě (6 měsíců od obdržení výzvy). Nebude-li zjednána náprava do 24 měsíců od obdržení výzvy, je město oprávněno od Smlouvy odstoupit a Kupující bude povinen uhradit smluvní pokutu ve výši Kupní ceny.

Prověrka Pozemků

Do 11 měsíců od uzavření Smlouvy Kupující zajistí provedení právní a technické prověrky Pozemků, včetně geologického průzkumu, vypracování analýzy k posouzení proveditelnosti Projektu IRCE (dále jen „Studie proveditelnosti“) a vypracování Posouzení vlivů na životní prostředí a sdělí městu, zda je dle jeho uvážení tento projekt proveditelný či nikoliv. V případě, že Projekt IRCE nebude dle uvážení Kupujícího proveditelný, jsou město i Kupující oprávněni od Smlouvy odstoupit.

Výstavba na pozemcích

Kupující se zavazuje realizovat Projekt IRCE na Pozemcích ve dvou nebo více etapách, a to v závislosti na výsledku Studie proveditelnosti.

Závazky Kupujícího před zahájením výstavby:

- **do 11 měsíců od uzavření Smlouvy zajistit provedení shora uvedené prověrky Pozemků,**
- **do 14 měsíců (resp. 36 měsíců v případě překážek vyšší moci) od uzavření Smlouvy podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby/staveb Projektu IRCE**
 - v případě neplnění závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 % z Kupní ceny s právem města od Smlouvy odstoupit
nebo
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Kupujícího, pokud Kupující nebude moci z důvodu trvání překážek vyšší moci podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí ani do 24 měsíců ode dne uzavření Smlouvy
nebo
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Prodávajícího i Kupujícího, pokud Kupující nepodá z důvodu trvání překážek Vyšší moci řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí ani do 36 měsíců ode dne uzavření Smlouvy
a
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Kupujícího, pokud ani do 15 měsíců ode dne podání řádné žádosti nebude z důvodu trvání překážek Vyšší moci vydáno pravomocné územní rozhodnutí,
- **do 4 měsíců ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí podat řádnou žádost o vydání stavebního povolení pro realizaci Projektu IRCE**
 - v případě neplnění závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 % z Kupní ceny s právem města od Smlouvy odstoupit,
a
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Kupujícího, pokud ani do 15 měsíců ode dne podání řádné žádosti nebude z důvodu trvání překážek Vyšší moci vydáno pravomocné stavební povolení,

- **do 22 měsíců (resp. 40 měsíců v případě překážek vyšší moci) od uzavření Smlouvy podat řádnou žádost o povolení záměru Projektu IRCE na Pozemcích** v případě aplikace nového stavebního zákona na povolovací proces Projektu IRCE, **pokud dojde ke sjednocení územního řízení a stavebního řízení do jednoho společného/sloučeného řízení**
 - v případě neplnění závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 10 % z Kupní ceny s právem města od Smlouvy odstoupit nebo
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Kupujícího, pokud Kupující nebude moci z důvodu trvání překážek vyšší moci podat řádnou žádost o povolení záměru Projektu IRCE do 30 měsíců ode dne uzavření Smlouvy nebo
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Prodávajícího i Kupujícího, pokud Kupující nepodá z důvodu trvání překážek Vyšší moci řádnou žádost o povolení záměru Projektu IRCE ani do 40 měsíců ode dne uzavření Smlouvy a
 - oprávnění od Smlouvy odstoupit ze strany Kupujícího, pokud ani do 15 měsíců ode dne podání řádné žádosti nebude z důvodu trvání překážek Vyšší moci vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení záměru.

Závazek Kupujícího k dokončení výstavby:

- **ve lhůtě do 15 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení nebo rozhodnutí o povolení záměru (v případě sjednocení územního řízení a stavebního řízení do jednoho společného/sloučeného řízení) dokončit realizaci Projektu IRCE**
 - v případě nesplnění závazku se sjednává smluvní pokuta 300 tis. Kč za každý i započatý měsíc prodlení až do provedení nápravy, nebude-li zjednána náprava do 12 měsíců, je město oprávněno od Smlouvy odstoupit a Kupující bude povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny.

Závazek zaměstnanosti

Kupující se zavazuje nejpozději do 31. 12. 2026 vytvořit minimálně **90 pracovních míst** v Projektu IRCE. Po dobu následujících 5 let bude průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců 90.

V případě, že nebude naplněn závazek zaměstnanosti, je Kupující povinen uhradit smluvní pokuty, jejichž výše je stanovena ve Smlouvě.

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 uvedených ve Smlouvě.

Shora uvedená práva zanikají splněním některé z následujících skutečností:

- a) dnem získání trvalého oprávnění k užívání poslední stavby ze staveb Projektu IRCE, nejdříve však dnem 31. 12. 2026
nebo
- b) dnem 31. 12. 2030,

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.

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 Projektu IRCE,
- b) zřízení zástavního práva ve prospěch banky financující výstavbu Projektu IRCE, 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 IRCE dle Smlouvy.

Závazky vyplývající z předkupního práva a zákazu zcizení a zatížení jsou zajištěny smluvními pokutami:

v případě, že Kupující poruší svou povinnost (i) z věcného předkupního práva a/nebo (ii) ze zákazu zcizení a/nebo (iii) ze zákazu zatížení je město oprávněno od Smlouvy odstoupit a Kupující je zaplatit v každém jednotlivém případě městu smluvní pokutu ve výši 50 % z Kupní ceny.

Vypořádání stran v případě využití předkupního práva či odstoupení od Smlouvy

V případě odstoupení od Smlouvy město vrací Kupní cenu nebo její část v souladu se Smlouvou.

V případě využití nabídky z předkupního práva město hradí za Pozemky kupní cenu shodnou s Kupní cenou sjednanou ve Smlouvě, příp. alikvótní část Kupní ceny, nebudou-li předmětem nabídky všechny Pozemky.

Ke sjednané kupní ceně v případě využití nabídky z předkupního práva (příp. vrácené Kupní ceně nebo její části v případě odstoupení od Smlouvy) bude připočtena cena stavby minimálně ve stadiu rozestavěnosti odpovídající provedené základové konstrukci a obvodových stěn, která bude stanovena jakožto v místě a čase obvyklá znaleckým posudkem.

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

Další ujednání:

1) Právo Kupujícího od Smlouvy odstoupit v případě zjištění výskytu jakékoli vady spočívající:

- v negativních dopadech zemědělské činnosti na Pozemky,
- ve výskytu nadzemních a/nebo podzemních vedení inženýrských sítí, jiných funkčních či nefunkčních rozvodů, objektů a/nebo komunikací, výskytu předmětů pod povrchem či kontaminace půdy na Pozemcích či pod povrchem Pozemků,

a to do 3 měsíců od zjištění vady, nejpozději však do provedení skrývky ornice na kterémkoliv z Pozemků.

2) V případě odstoupení od Smlouvy nebo při využití nabídky předkupního práva městem, kdy bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení nebo rozhodnutí o záměru Kupující (dle uvážení města):

- **úplatně převede příslušné projektové dokumentace** za úplatu rovnající se skutečně vynaloženým nákladům a **bezúplatně postoupí městu oprávnění** k výkonu práva tyto dokumentace užít

nebo

- **oznámí** příslušnému stavebnímu úřadu, že **upustil od provedení záměru** Projektu IRCE.

Smlouva je sepsána v českém a italském jazyce vyjma příloh č. 1 a 2, které jsou jen v českém jazyce. V případě konfliktu nebo nesouladu mezi českým a italským textem bude rozhodující text v českém jazyce.

Projednáno v radě města:

Předložený návrh byl projednán v radě města se souhlasným stanoviskem usnesením č. 06210/RM1822/94 ze dne 23. 3. 2021

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.