**Důvodová zpráva**

**Předmět**

* pozemek parc. č. 1294/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 62 m2
* pozemek parc. č. 1294/3, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5 m2
* pozemek parc. č. 1310/37, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 128 m2
* pozemek parc. č. 3559/11, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2 m2

vše ve vlastnictví statutárního města Ostravy,

vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava – ul. Českobratrská a Nádražní.

(příloha č.  1/1 až 1/3)

Celková výměra pozemků činí 197 m2.

**Žadatel**

Křižovatka Development s.r.o., se sídlem Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 091 62 968.

Původním žadatelem byla společnost DEEPLEXUS INVESTMETNS a.s., se sídlem Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 084 21 081, která je ve společnosti Křižovatka Development s.r.o. společníkem. (příloha č. 1/5 – 1/8)

**Účel**

Výstavba polyfunkční budovy.

Touto stavbou mají být zastavěny i další pozemky, a to pozemek parc. č. 1294/5, parc. č. 1294/7, parc. č. 1296, parc. č. 1297, parc. č. 1310/38, parc. č. 1310/44 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na kterých má být umístěna převážná část stavby.

Vlastníkem těchto pozemků je žadatel, přičemž tyto pozemky v nedávné minulosti nabyl do svého vlastnictví od fyzické osoby.

Informace o vzniku pozemku parc. č. 1310/44 ke dni zpracování materiálu nebyla aktualizována v geografickém informačním systému, z tohoto důvodu je přiložena mapová příloha

(příloha č. 1/4)

**Informace**

Žadatel má záměr vybudovat sedmipodlažní polyfunkční budovu s jedním podzemním podlažím s kancelářskými prostory, bytovou rezidencí a komerčními prostory.

K předmětnému záměru výstavby žadatel nechal zpracovat architektonickou studii, kterou vyhotovila společnost MS-Projekce, a.s. a je přílohou č. 2 předloženého materiálu.

**Kupní cena**

Předmětné pozemky byly oceněny cenou obvyklou podle znaleckého posudku   
č. 2631-08/21 ze dne 25. 2. 2021 zpracovaným znalcem xxxx v celkové výši 985.000,- Kč, přičemž cena obvyklá jednotlivých věcí činí:

* + u pozemku parc. č. 1294/2 310.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 1294/3 25.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 1310/37 640.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 3559/11 10.000,- Kč.

Dle dohody smluvních stran je sjednanou kupní cenou celková částka ve výši 985.000,- Kč + zákonná DPH, přičemž sjednaná cena jednotlivých věcí činí:

* + u pozemku parc. č. 1294/2 310.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 1294/3 25.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 1310/37 640.000,- Kč,
  + u pozemku parc. č. 3559/11 10.000,- Kč.

Vůči žadateli odbor majetkový neeviduje žádné pohledávky.

V souladu s § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod předmětu převodu zdanitelným plněním.

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy se pozemky parc. č. 1294/2 a parc. č. 1294/3 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava nachází v ploše, kdy cena je stanovena částkou ve výši 2.420,- Kč/m2.

U pozemků parc. č. 1310/37 a parc. č. 3559/11 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava nebyla cena stanovena.

**Stanoviska**

**Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** vydala souhlasné stanovisko k záměru prodeje k pozemkům parc. č. 1294/2 a parc. č. 1294/3, nesvěřené městskému obvodu.

**Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** vydalo souhlasné stanovisko k záměru prodeje pozemků parc. č. 1310/37 a parc. č. 3559/11, svěřené městskému obvodu.

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

Dle Územního plánu Ostravy jsou požadované pozemky součástí plochy se způsobem využití “Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení”.

**Odbor územního plánování a stavebního řádu, odbor investiční, odbor strategického rozvoje, odbor dopravy a odbor hospodářské správy** vydaly **souhlasné** stanovisko k*prodeji* pozemků.

**Městský ateliér prostorového plánování a architektury** vydal nové odborné vyjádření. Z tohoto odborného vyjádření vyplývá, že z pohledu zapojení budovy do městské struktury a sítě veřejných prostranství má MAPPA jedinou výhradu. V části 1.NP (parteru) směrem do ulice Nádražní bude situován pouze úzký pás vitrín, za kterými je pak prostor garáží. Je žádoucí, aby směrem do významné městské třídy ul. Nádražní, v těsné blízkosti exponovaného nároží, vzniknul živý parter. MAPPA požaduje, aby v dané části 1.NP minimálně na hloubku jednoho konstrukčního modulu vznikl prostor pro obchody nebo služby, otevřený do ulice Nádražní.

(příloha č. 3 kupní smlouvy)

**Zastupitelstvo města** svým usnesením č. 1212/ZM1822/19 ze dne 11. 12. 2020 rozhodlo o záměru prodeje předmětných pozemků, s tím že si vyhradilo i prodej pozemků svěřených městskému obvodu.

**Oznámení statutárního města Ostravy** o záměru prodeje bylo vyvěšeno na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 14. 12. 2020 do 4. 1. 2021.

**Komise pro majetek a hospodářskou správu** na svém jednání dne 29. 3. 2021 doporučila radě města prodat nemovité věci a uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (Křižovatka Českobratrská – Nádražní).

**Inženýrské sítě**

V katastru nemovitostí jsou k předmětným pozemkům evidovány smlouvy o zřízení věcného břemene na LV č. 2577, které jsou přílohou č. 3 tohoto materiálu.

V požadovaných pozemcích se nachází elektronické komunikace ve vlastnictví CETIN a.s., zařízení veřejného osvětlení a světelné signalizace ve vlastnictví statutárního města Ostravy, ve správně Ostravských komunikací a.s., trakční kabely, trakční stožáry ve vlastnictví Dopravního podniku Ostrava a.s. Existence těchto sítí není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost).

Statutární město dále konstatuje, že disponuje vyjádřením DIAMO, státní podnik, k technické infrastruktuře pro akci „Polyfunkční budova na křižovatce ulic Českobratrská a Nádražní“ v katastrálním území Moravská Ostrava, které tvoří přílohu č. 2 Smlouvy.

**Informace k žádosti**

Novou žádostí ze dne 2. 6. 2020 žadatel požádal i o odkoupení pozemku parc. č. 1295/1  v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, jehož vlastníkem je Ředitelství silnic a dálnic ČR.

(Příloha č. 4)

V současné době probíhají jednání mezi ŘSD a statutárním městem Ostrava (dále jen SMO) o jeho převodu do vlastnictví SMO.

Žadatel byl upozorněn na skutečnost, že případný převod pozemku parc. č. 1295/1 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava je ve fázi zpracování, a že nelze předjímat rozhodování orgánů města, zda k takovémuto převodu dojde či nikoliv.

Dopisem ze dne 18. 9. 2020 se žadatel vyjádřil, že trvá na předložení záměru prodeje předmětných pozemků samostatně a současně potvrdil, že jeho zájem o nabytí pozemku parc. č. 1295/1 do jeho vlastnictví nadále trvá.

**Dodatečná informace**

Žadatel prostřednictvím projekční společnosti MS-projekce s.r.o. požádal o přeložení sítí, které se v současné době nacházejí v požadovaných pozemcích ve vlastnictví statutárního města Ostravy. Přeložení předmětných sítí investor v současné době projednává se správci sítí CETIN a.s., Dopravní podnik Ostrava a.s., Ostravské komunikace a.s., OVANET a.s. a PODA a.s.

**K návrhu kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení a smlouvy o zřízení služebnosti (dále jen „kupní smlouva“)**

(příloha č. 5)

Kupní smlouva nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

V souvislosti s realizací výstavby objektu obsahuje kupní smlouva mimo jiné tato podstatná ustanovení:

Společnost se zavazuje:

- na předmětu převodu zrealizovat výstavbu stavby Objektu, a to podle vizualizace, která je nedílnou součástí předmětné smlouvy,

- nejpozději do 31. 12. 2021 podat řádnou žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí,

- nejpozději do 31. 12. 2022 podat řádnou žádost o vydání příslušného stavebního povolení,

- nejpozději do 31. 10. 2021 písemně informovat prodávajícího o případném záměru kupujícího požádat o povolení stavby Objektu v rámci společného územního a stavebního řízení a podat řádnou žádost o vydání příslušného společného povolení do 30. 6. 2022,

- nejpozději do dvanácti měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení zahájit výstavbu Objektu,

- nejpozději do 31. 12. 2024 dokončit realizaci stavby Objektu na předmětu převodu a zároveň podat v téže lhůtě řádnou žádost o vydání oprávnění k užívání Objektu.

V případě porušení kterékoli z výše uvedených povinností kupujícího je povinen kupující uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč za každé jednotlivé porušení těchto povinností, pokud nedojde k odstoupení ze strany statutárního města Ostravy.

V případě odstoupení činí smluvní pokuta za porušení příslušné povinnosti 30 % z kupní ceny bez DPH.

Předmětnou smlouvou se zřizuje zákaz zcizení předmětu převodu jako právo věcné a věcné překupní právo, které vzniknou zápisem do katastru nemovitostí, které zanikne dnem získání oprávnění k užívání stavby Objektu nebo dnem 31. 12. 2025.

Odstoupení smluvních stran od kupní smlouvy je dále uvedeno v čl. VII. předmětné smlouvy.

Současně s kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení se zřizuje služebnost inženýrské sítě – kabelové vedení světelně signalizačního zařízení a technické vybavení světelně signalizačního zařízení ve prospěch statutárního města Ostrava jako oprávněného v rozsahu celého pozemku parc. č. 1294/2 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

**Rada města dne 6. 4. 2021 na své schůzi**

* souhlasila s návrhem na prodej pozemků dle bodu 1) návrhu tohoto usnesení a uzavřít kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení a smlouvu o zřízení služebnosti dle přílohy č. 5 předloženého materiálu,
* rozhodla o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti dle přílohy č. 6 předloženého materiálu za podmínky, že bude uzavřena kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení a smlouva o zřízení služebnosti dle bodu 1) návrhu tohoto usnesení.

V pozemcích, které jsou předmětem kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení a smlouvy o zřízení služebnosti se nachází inženýrská síť ve vlastnictví statutárního města Ostrava, ve správě společnosti Ostravské komunikace, a.s. – kabelové vedení veřejného osvětlení.

Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti na kabelové vedení veřejného osvětlení byla sjednána na dobu časově neomezenou, bezúplatně.

**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.