**Důvodová zpráva:**

**Pozemky:**

* pozemek parc.č. 276/1, ost. plocha, jiná plocha o výměře 2 045 m2,
* pozemek parc.č. 276/2, ost. plocha, jiná plocha o výměře 3 187 m2,
* pozemek parc.č. 276/8, ost. plocha, jiná plocha o výměře 281 m2,
* pozemek parc.č. 276/9, ost. plocha, jiná plocha o výměře 49 m2,
* pozemek parc.č. 3457/10, ost. plocha, neplodná půda o výměře 2 607 m2,
* pozemek parc.č. 3457/41, ost. plocha, neplodná půda o výměře 120 m2,

vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Pozemky mají celkovou výměru 8 289 m2 a nejsou svěřeny městskému obvodu.

**Žadatel:**

RT TORAX, s.r.o., se sídlem Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava, IČO 603 19 305 (dále také společnost)

**Smlouva:**

Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení uzavřená mezi městem a společností RT TORAX ze dne 9. 12. 2020 ev. č. 3037/2020/MJ, dále jen Kupní smlouva); Kupní smlouva tvoří přílohu č. 1 a 2 tohoto materiálu

**Dosavadní vývoj:**

V květnu roku 2019 byl zastupitelstvem města schválen záměr prodeje pozemků v lokalitě Slza spolu s výzvou k podání nabídek do 30.9.2019. Následně byla se společností RT TORAX zahájena a dále vedena jednání o smluvních podmínkách. V prosinci roku 2020 byla mezi městem a společností RT TORAX uzavřena Kupní smlouva, dle které se společnost zavázala realizovat ve sjednaných termínech výstavbu objektu na předmětných pozemcích. Společnost se také zavázala respektovat základní parametry urbanisticko-architektonického návrhu zástavby pozemků dle nabídky na koupi pozemků (nabídka společnosti byla v souladu se Základními regulačními podmínkami útvaru hlavního architekta a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy z února 2019 (dále Regulační podmínky)).

Svou nabídku na koupi pozemků společnost podala na základě oznámení města o záměru prodeje pozemků, jehož součástí bylo také uvedeno, že součástí kupní smlouvy bude ujednání, že plánovaná stavba bude v souladu s Regulačními podmínkami.

Dle Kupní smlouvy společnost RT TORAX v průběhu 6 měsíců od uzavření Kupní smlouvy provedla právní a technickou due diligence a dopisem doručeným dne 15.6.2021 oznámila zjištění a s tím související návrhy řešení, včetně dalších návrhů na úpravu Kupní smlouvy. Dle Kupní smlouvy platí, že případná negativní zjištění učiněná v průběhu prověrky smluví strany na žádost společnosti projednají do 3 měsíců (tj. do 15.9.2021) ode dne doručení oznámení a uzavřou mezi sebou dohodu o způsobu jejich vyřešení. Pro případ, že nedojde k uzavření finální dohody, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od Kupní smlouvy odstoupit, a to do 1 měsíce po uplynutí uvedené lhůty 3 měsíců.

V uvedené záležitosti probíhají mezi zástupci města a zástupci Společnosti intenzivní písemná i osobní jednání za účelem dosažení dohody na znění dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě. Lze shrnout, že prvotní návrhy společnosti nebylo možné považovat za akceptovatelné v plném rozsahu, proto se jednání vedou i nadále s cílem předložit návrh dodatku orgánům města v první polovině října.

**Informace k současnému stavu projednání jednotlivých závěrů z technické a právní prověrky pozemků a dalších bodů vznesených ze strany společnosti RT TORAX s požadavkem na jejich projednání a uzavření dohody mezi stranami**

Níže jsou shrnuty zásadní body návrhu společnosti, ve kterých zatím nedošlo k takové dohodě, která by mohla být s relevantními argumenty předložena orgánům města k rozhodnutí (bod 1 – 4 níže).

1. **Výskyt kontaminované zeminy s nutností jejího uložení na vhodnou skládku ostatního odpadu**

Společnost na základě provedených vrtů identifikovala v pozemcích výskyt zeminy, která musí být uložena na vhodnou skládku. Společnost navrhuje spolupodílení se města na nákladech spojených s odvozem a uložením kontaminovaných zemin ve výši 70%.

K uvedené záležitosti je třeba uvést, že závěrečná zpráva z průzkumu kontaminace potvrzuje, že sanační limity stanovené rozhodnutím ČIŽP, na základě kterého proběhla v minulosti na území sanace staré ekologické zátěže, nejsou překročeny. Situace, kdy přebytečná výkopová zemina je ostatním odpadem a musí být uložena na skládku, je v podmínkách Ostravska běžná. Navíc průzkumem nebylo prokázáno, že by přebytečná výkopová zemina naplnila definici nebezpečného odpadu. Záležitost je v projednání.

1. **Zjištění výskytu pažících konstrukcí v pozemcích**

Společnost v rámci prověrky identifikovala, že v pozemcích byly po provedení dekontaminace ponechány pažící konstrukce – milánská stěna podél Frýdlantských mostů a štětová stěna napříč území. Společnost vznesla prvotní návrh, že účelně vynaložené náklady spojené s odstraněním, odvozem a likvidací anebo uložením konstrukcí budou neseny v plné výši ze strany města.

Smluvní strany mezi sebou sjednaly povinnost provedení technické prověrky právě za účelem zjištění takových skutečností, které mohou mít vliv na provedení projektu a na výši jeho nákladů. Za tím účelem byl mezi stranami sjednán také postup, a to dohoda ohledně vypořádání takových negativních zjištění. V této záležitosti je mezi zástupci stran vedeno jednání ohledně konkrétní podoby finančního rozložení vzniklých nákladů mezi stranu města a stranu společnosti.

1. **Prodloužení termínů pro splnění jednotlivých povinností**

Společnost dále vyslovila návrh na úpravu Kupní smlouvy, pokud jde o jednotlivé termíny stanovené pro splnění základních smluvních povinností spojených s projekční a výstavbovou částí projektu. Obecně společnost navrhuje prodloužení termínů o 18 měsíců, k čemuž předložila sérii argumentů. Některé z argumentů je bezpochyby nutné označit za relevantní a prodloužení termínů ospravedlňující (zejména změna koncepce ze dvou věží na jednu z důvodu zjištění z průzkum a požární bezpečnosti, nezbytnost využití okolí a tím nutná změna Kupní smlouvy z hlediska regulačních podmínek a opatření související s pandemií onemocnění Covid-19), mezi stranami je však vedena diskuze ohledně konečné délky prodloužení termínů právě v návaznosti na intenzitu uvedených důvodů a jejich skutečný dopad na plnění dle Kupní smlouvy ve sjednaných termínech.

1. **Úprava sjednaných smluvních pokut**

Společnost s odůvodněním, že v době specifické pro podnikatelské prostředí, ovlivněné pandemií, je velmi náročné, až nemožné cokoliv dopředu plánovat či předpokládat budoucí vývoj, navrhuje upravit výši smluvní pokut a vznik povinnosti jednotlivé smluvní pokuty uhradit.

Smluvní pokuty ve významné výši (30% z kupní ceny) jsou v Kupní smlouvě spojeny s porušením zásadních povinností souvisejících s projekční fází (předložení dokumentace, soulad dokumentace s nabídkou, podání žádosti o stavební povolení), s fází výstavby (dokončení výstavby) a s nakládáním s pozemky v rozporu s Kupní smlouvou. V této záležitosti jsou zatím jednání na počátku, sdělené stanovisko města však zůstává neměnné, smluvní pokuty musí dosahovat dostatečné intenzity, aby splnily svůj účel utvrzení závazku.

Společnost namítá rovněž výkladové nejasnosti týkající se smluvních pokut dle Kupní smlouvy, které navrhuje dodatkem odstranit, v této věci však Společnost předloží ještě doplňující stanovisko.

**Úprava urbanisticko-architektonického návrhu zástavby pozemků v lokalitě Slza**

Jedním z bodů oznámení doručeného dne 15.6.2021 je, nad rámec výše uvedených záležitostí, také úprava čl. I odst. 8 Kupní smlouvy – specifikace výstavby na předmětných pozemcích. Společnost v oznámení avizovala úpravu urbanisticko-architektonického návrhu výstavby na předmětných pozemcích, spolu s uvedením důvodů, které ji k nutným úpravám vedly, zejména pak:

* zvýšené nároky na založení objektu, požární řešení, počty výtahů a únikových cest u původního návrhu
* další konstrukční úpravy z důvodu členitého uspořádání suterénu původního návrhu
* komplikace se založením v podmínkách poddolovaného území, statika aj.
* komplexnost řešení z hlediska urbanistické a dopravní koncepce území, efektivnější využití lokality.

Společnost proto městu poskytla upravený urbanistiko-architektonický návrh Ostrava Tower !!!, který představuje optimalizované provozní a technické řešení s příznivými předpoklady pro úspěšný návrh založení objektu, který tvoří přílohu č. 4 tohoto materiálu (jedná se o výňatek z celkové studie projektu). Obsahem příloh č. 5 – 11 tohoto materiálu jsou pak vizualizace.

**Má-li být původní urbanisticko-architektonický návrh nahrazen novým, musí tak být učiněno dodatkem ke Kupní smlouvě.**

Upravený urbanisticko-architektonický návrh přestupuje ve své části Regulační podmínky (příloha č. 3 tohoto materiálu). Regulační podmínky, které byly součástí záměru prodeje pozemků, vymezují plochu pro výstavbu objektu na pozemcích, a to tak, že takto vymezená plocha zcela koresponduje s plochou určenou Územním plánem pro způsob využití „plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. Byť Objekt Ostrava Tower !!! (hlavní stavba na pozemcích a výšková dominanta) zůstává zachován v této ploše, nový návrh reaguje na výsledky zpracované due diligence, ve které dopěl k závěru, že je pro kvalitu veřejného prostoru, pro bezkolizní fungování výsledného řešení, potřeba citlivě napojit stavbu na komunikační strukturu centra města, a to jak na současnou Novou Karolinu, tak zejména na mostní těleso Frýdlantských mostů, které bez takového napojení zůstanou pouhou prostorovou a komunikační bariérou. Na základě tohoto zjištění navrhuje investor řešení, které počítá rovněž s využitím dalších (navazujících) částí pozemků, které jsou v Územním plánu vymezeny jako plochy pozemních komunikací. Dle Územního plánu však platí, že zbydou-li v těchto plochách, rezervovaných pro umístění dané komunikace, po realizaci těchto pozemních komunikací volné plochy, lze je využít k zástavbě svým využitím odpovídající přilehlým pozemkům – tedy v tomto případě plochám smíšeným – bydlení a občanské vybavení.

Upravený urbanisticko-architektonický návrh, ve smyslu zpracované due diligence, předpokládá a navrhuje právě takové využití těchto ploch. Návrh se zabývá citlivým navázáním výškového objektu na okolní území, zabývá se napojením této významné stavby na území Nové Karoliny, rovněž tak i Frýdlantských mostů, které dnes stavební pozemek obcházejí v jiné výškové úrovni a nezapojují se tak do fungování veřejného prostoru. Stavbu navrhuje doplnit o komunikační plato, které vyrovná současné výškové komunikační rozdíly, včetně oživení o doplňkové stavby tak, aby se nejednalo opět o pouhou komunikační stavbu, ale o živý městský prostor, odpovídající významu Nové Karoliny jako prodlouženému centru města. Hlavní stavba je umístěna dle Regulačních podmínek ve vymezené ploše. Realizací navrženého řešení se však investor dostává do ploch navazujících na plochu smíšenou. Záměr by bylo bezesporu možno realizovat i v rozsahu ploch smíšených, avšak na úkor kvality urbanistického řešení a realizace řešení, jehož náprava by byla již velice komplikovaná. Jak už bylo konstatováno, tímto upraveným návrhem společnost funkčně a urbanisticky dotváří okolí hlavní výškové dominanty a napojuje ji žádoucím a vhodným způsobem na výškově odlišně profilovanou stávající okolní zástavbu, zejména ulici 28. října (a navazující komunikační vazby směrem k nádraží Ostrava – Střed) a obchodní centrum Nové Karoliny, čímž dochází daleko k lepší integraci s okolní zástavbou. Vzniká nový veřejný prostor.

**Shrnující závěr**

**Cílem je všechny výše uvedené záležitosti vypořádat tak, aby byl na říjnové zasedání zastupitelstva města předložen návrh dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě, včetně všech argumentů relevantních pro jeho uzavření. Předložený záměr města je pak zákonným předpokladem dalšího postupu ve věci smluvní úpravy změny urbanisticko-architektonického návrhu zástavby pozemků.**

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 7. 9. 2021 doporučila:

* zastupitelstvu města projednat informaci ve věci Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení uzavřené mezi statutárním městem Ostrava a společností RT TORAX, s.r.o.;
* zastupitelstvu města rozhodnout o záměru změny Kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizené uzavřené dne 9. 12. 2020 mezi statutárním městem Ostrava a společností RT TORAX, s.r.o., spočívající v úpravě urbanisticko-architektonického návrhu zástavby dotčených pozemků v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava za současné akceptace přestoupení Základních regulačních podmínek Útvaru hlavního architekta a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy z únoru 2019.

**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 ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.