**Důvodová zpráva**

**Shrnutí**

Zastupitelstvo města Ostravy dne 13.10.2021 usnesením č. 1665/1822/26 rozhodlo o záměru města prodat nemovité věci v k. ú. Přívoz, obec Ostrava (lokalita ul. Macharova, ul. Nádražní), a to:

* p.č.st. 89/2
* p.č.st. 91

(dále **pozemky**)

a vyzvat zájemce k podání nabídek na koupi pozemků v lokalitě „ul. Macharova, ul. Nádražní“   
za účelem jejich zástavby dle výzvy k podání nabídek a zároveň si vyhradilo právo kdykoliv tento záměr a výzvu k podání nabídek zrušit.

Oznámení statutárního města Ostrava o záměru prodeje bylo zveřejněno na elektronické úřední desce a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 14. 10. 2021 do 17. 1. 2022

V předepsaném termínu obdrželo město 1 nabídku k odkoupení výše uvedených nemovitých věcí, a to:

- nabídku společnosti NIRA, s.r.o., se sídlem Nad Šutkou 1034/13, Kobylisy, 182 00 Praha 8, s nabídkou kupní ceny ve výši 2.760.000 Kč bez DPH.

**Průběh hodnocení nabídek – informace:**

Hodnocení nabídek proběhlo dne 31. 1. 2022.

V rámci hodnocení nabídek se hodnotí jak splnění požadavků na obsah nabídek, tak splnění podmínek uvedených ve výzvě k podání nabídek.

Podkladem pro hodnocení byla mimo jiné odborná vyjádření Městského ateliéru prostorového plánování a architektury (MAPPA) týkající se výše uvedených nabídek. Tato odborná vyjádření tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu.

Pokud jde o nabídku společnosti NIRA s.r.o., dle závěru obsaženého v odborném vyjádření MAPPA **návrh splňuje regulační podmínky** a nabízí kvalitní vícepodlažní architekturu v centrální části města. Působí harmonicky, svým měřítkem a vhodnými proporcemi odpovídá a citlivě navazuje na sousední objekty.

Komise, která nabídku hodnotila, doporučila radě města zahájit jednání o prodeji nemovitých věcí, včetně součástí a příslušenství, se společností NIRA s.r.o.

Protokol o otevírání, posouzení a hodnocení nabídek je obsažen v příloze č. 3 předloženého materiálu.

Následně Rada města dne 8. 2. 2022 projednala vyhodnocení nabídek „ul. Macharova, ul. Nádražní“ a svým usnesením č. 08654/RM1822/134 rozhodla zahájit jednání o prodeji shora uvedených nemovitých věcí se společností NIRA s.r.o.

**Situace**

Pozemky:

* p.č.st. 89/2 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, menší chráněné území o výměře 207 m2,
* p.č.st. 91 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, menší chráněné území o výměře 1098 m2

ve vlastnictví statutárního města, svěřené městskému obvodu, nacházejí se mezi ul. Macharova, ul. Nádražní v k. ú. Přívoz, obec Ostrava (příloha č. 1).

Vlastníkem přilehlých pozemků p.č.st. 89/1 a p.č.st. 402 v k.ú. Přívoz, obec Ostrava je společnost NIRA s.r.o., Nad Šutkou 1034, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO 092 67 565. Tyto pozemky jsou začleněny do předloženého návrhu řešeného území.

Předmětné pozemky se nacházejí v lokalitě Městské památkové zóny Ostrava-Přívoz (prohlášené vyhláškou MK ČR č. 108 ze dne 1. 4. 2003 s účinností od 1. 9. 2003), vztahují se na ni tedy ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

**Informace**

Pozemky nejsou zatíženy žádným smluvním vztahem.

Na pozemku p.č.st. 91 se nachází:

* NTL plynovod ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.,
* podzemní vedení NN ve vlastnictví ČEZ distribuce, a.s. a také jeho ochranné pásmo
* vedení elektronických komunikací ve vlastnictví CETIN a.s.
* stavbou na předmětných pozemcích dojde k přiblížení, popřípadě dotčení veřejného osvětlení ve správě Ostravských komunikací, a.s.
* ochranné pásmo sítí a technického vybavení světelných signalizačních zařízení ve správě Ostravských komunikací, a.s.
* trakční stožáry ve vlastnictví Dopravního podniku a.s.

Na pozemek p.č.st. 89/2 zasahuje ochranné pásmo podzemního vedení NN ve vlastnictví ČEZ distribuce, a.s. a ochranné pásmo vedení elektronický komunikací ve vlastnictví CETIN a.s.

**Doplňující informace** – sdělení DIAMO, s.p. (příloha č. 5)

Zájmové území je součástí území kategorizovaného jako území s možnými nahodilými výstupy metanu na povrch.

Zájmové území se nachází v bývalém dobývacím prostoru Přívoz pro černé uhlí.

Zájmové území se nachází v území plochy „M“ chráněného ložiskového území (CHLÚ) české části Hornoslezské pánve pro výhradní ložisko černé uhlí.

Zájmové území se nachází v CHLÚ Rychvald pro hořlavý plyn.

**Smluvní dokumentace**

Na základě společných jednání mezi zástupci města a společností NIRA s. r. o. bylo dohodnuto, že za účelem prodeje pozemků bude uzavřena Kupní smlouva s předkupním právem a zákazem zcizení (dále také Kupní smlouva).

**Smluvní strana:**

**NIRA Projekt Omega s.r.o.**

se sídlem Na Pomezí 1345, Košíře, 150 00 Praha 5, IČO: 17069513 (dále také kupující)

Nabídku podala společnost NIRA s.r.o. Ve výzvě k podání nabídek bylo uvedeno, že se připouští rovněž jednání mezi městem a zájemcem za účelem finální kontraktace se společností zvláštního určení založené zájemcem. Uzavření kupní smlouvy se společností zvláštního určení ovládanou společností NIRA s.r.o. společnost předpokládala už ve své nabídce. Tento záměr dále zástupci společnosti potvrdili rovněž na prvním jednání ve věci sjednání obsahu kupní smlouvy.

Společnost NIRA s.r.o. je dále vlastníkem pozemků:

* parc. č. 89/21
* parc. č. 402,

v k.ú. Přívoz, které bezprostředně souvisí s pozemky, které jsou předmětem převodu.

**Účel**

Účelem převodu pozemků je **výstavba polyfunkční budovy zahrnující podzemní garáž, komerční prostory v přízemí a kancelářské prostory a byty v dalších nadzemních podlažích**, a to za současného dodržení:

* Regulativů pro proluku „Palác Sitte“, Nádražní ulice, Moravská Ostrava a Přívoz z ledna 2021, které tvoří přílohu č. 2 Kupní smlouvy,

a

* v souladu s nabídkou kupujícího, která tvoří přílohu č. 1 Kupní smlouvy,

přičemž kupující se zavazuje **na pozemcích jakož i na pozemcích p.č.st. 89/1 a p.č.st. 402, oba v k.ú. Přívoz, stavbu objektu realizovat** (dále také objekt či projekt).

V případě porušení účelu a neprovedení nápravy ani do 6 měsíců od výzvy má město právo od Kupní smlouvy odstoupit a kupující je povinen uhradit smluvní pokutu 1 mil Kč.

**Kupní cena**

Kupní cena je sjednána ve výši 3.067.200 Kč bez DPH, což odpovídá ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem č. 361-13/22 zpracovaným xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx. Znalecký posudek je v příloze č. 4 předloženého materiálu.

Lhůta pro úhradu kupní ceny činí 45 dnů od uplynutí doby prověrky proveditelnosti projektu – viz níže.

**Výstavba na pozemcích**

Kupující se zavazuje realizovat projekt na pozemcích a také na sousedních pozemcích ve vlastnictví kupujícího dle sjednaných milníků.

**Prověrka proveditelnosti projektu:**

Prověrka proveditelnosti projektu bude provedena do **3 měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy**. V rámci prověrky kupující prověří zejména naplnění podmínek stanovených právními předpisy na úseku umísťování a provádění staveb a v závislosti na výsledku prověří proveditelnost projektu na pozemcích.

V případě negativních zjištění jsou smluvní strany oprávněny od Kupní smlouvy odstoupit, kupující nejpozději do uplynutí doby prověrky, město pak do 2 měsíců od uplynutí prověrky.

**Závazky a termíny související s výstavbou**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Povinnost* | *Termín* | *Smluvní pokuta* | *Odstoupení* |
| **podání žádosti o vydaní společného povolení** | do **18 měsíců** od uzavření Kupní smlouvy | **150.000 Kč** (vrací se v případě dostavby objektu ve sjednaném termínu) | ANO (po marném uplynutí lhůty) |
| **zahájení výstavby objektu** | do **6 měsíců** ode dne nabytí právní moci společného povolení na stavbu objektu | **150.000 Kč** (vrací se v případě dostavby objektu ve sjednaném termínu) | ANO (po marném uplynutí lhůty) |
| **dokončení výstavby objektu** | do **30 měsíců** ode dne nabytí právní moci společného povolení na stavbu objektu | **1.000.000 Kč**  - v případě prodlení nikoliv delším než 3 měsíce se vrací 750 tis Kč, tedy smluvní pokuta činí 250 tis Kč - v případě dostavby prodlení nikoliv delším než 6 měsíců se vrací 500 tis Kč, tedy smluvní pokuta činí 500 tis Kč | NE |

Městu náleží právo odstoupit od Kupní smlouvy z důvodu nesplnění závazků souvisejících s výstavbou do fáze zahájení výstavby.

**Předkupní právo, zákaz zcizení**

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

* předkupní právo k pozemkům
* zákaz zcizení pozemků.

Zřízení těchto práv pomáhá zajistit pozici města, pokud jde o plnění závazků ze strany kupujícího. Zřizovaná věcná práva zaniknou ke dni kolaudace výstavby.

Závazky vyplývající ze zákazu zcizení jsou zajištěny smluvní pokutou ve výši 1 mil Kč.

V případě využití nabídky z předkupního práva město hradí za pozemky kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem. V případě, kdy by byla součástí pozemku také rozestavěná stavba, byla by její hodnota v ceně v místě a čase obvyklé zohledněna.

V rámci společných jednání navrhl kupující pro odstranění rizika budoucích sporů, aby byl seznam znalců, ze kterých bude vybrán znalec pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé, již součástí Kupní smlouvy. Kupující proto bude pro účely případného ocenění vybírat z následujících znalců:

1. Cushman & Wakefield, s.r.o., IČO: 496 12 620;
2. Colliers International, s.r.o., IČO: 614 99 404;
3. CBRE s.r.o., IČO: 257 59 604.

Předkupní právo a zákaz zcizení se sjednávají do dokončení stavby objektu, nejdéle do 30.6.2028.

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

Město bude mít v případě odstoupení povinnost vrátit uhrazenou kupní cenu. 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 případně předkupního práva uhradit.

V případě odstoupení od Kupní smlouvy po zahájení výstavby bude použito pro stanovení výše finančního vypořádání rozestavěného objektu stejné pravidlo jako v případě předkupního práva, tedy výběr ze seznamu znalců uvedených v Kupní smlouvě.

**Stanoviska**

Odbor hospodářské správy, odbor dopravy, odbor investiční a odbor strategického rozvoje nemají námitky k prodeji předmětných pozemků.

Dle platného územního plánu jsou pozemky součástí plochy se způsobem využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“.

Odbor územního plánování a stavebního řádu společně se společností MAPPA zpracoval regulační podmínky, které jsou pro kupujícího závazné.

**Stanovisko městského obvodu**

Zastupitelstvo městského obvodu dne 21. 6. 2021 vydalo svým usnesením souhlasné stanovisko s prodejem předmětných pozemků, za podmínky, že prodej bude realizován za účelem výstavby stavebního záměru navrženého v souladu s regulativy pro proluku „Palác Sitte“.

**Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 14. 6. 2022 souhlasila s návrhem prodat pozemky dle bodu 1) návrhu usnesení a uzavřít Kupní smlouvu ve znění přílohy č. 6 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.*