Důvodová zpráva:

Tímto materiálem je předkládán návrh usnesení, který se týká:

* **prodeje nemovitých věcí v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, a to pozemků parc. č. 1186/1 a 1187, jejich celková výměra činí 333 m2, za celkovou kupní cenu ve výši 1.368.099 Kč + DPH v zákonné výši, za účelem realizace stavby „Bytového domu s komerčními prostory“,**

**+ úhrady nákladů za znalecké posudky v celkové výši 6.200 Kč + DPH v zákonné výši.**

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 18. 06. 2024 svým usnesením souhlasila s návrhem prodat Pozemky a uzavřít Kupní smlouvu s dohodou o předkupním právu a zákazem zcizení dle přílohy č. 2 předloženého materiálu (dále také „**Kupní smlouva**“).

**Předmět**

* pozemek parc.č. 1186/1, ost. plocha, jiná plocha, o výměře 140 m2,
* pozemek parc.č. 1187, zahrada, o výměře 193 m2,

včetně všech součástí a příslušenství,

oba ve vlastnictví statutárního města Ostrava (dále také „**Město**“)**,** svěřené městskému obvodu Slezská Ostrava, a to v souladu s podmínkami prodeje, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava svým usnesením 0311/ZMOb-Sle/1822/14 ze dne 25.02.2021 (dále také „**Pozemky**“).

Pozemky se nachází u ulice U Staré elektrárny (příloha č. 1.1 a 1.2 tohoto materiálu).

Celková výměra Pozemků činí 333 m2.

**Žadatel**

U Staré elektrárny s.r.o., Na Kamenci 1486/5, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, IČO 171 38 914; původně xxxxxxxxxxx, který deklaroval ve své nabídce možnost založení nové společnosti s ručením omezeným za účelem výstavby, kde bude jednatelem (dále také „**Žadatel**“).

**Účel**Žadatel na Pozemcích bude realizovat stavbu „***Bytového domu s komerčními prostory***“ za dodržení podmínek uvedených v Kupní smlouvě:

1. regulační pravidla a regulační výkres (primárně pak určené stavební čáry), zpracované Městským ateliérem prostorového plánování a architektury, p.o. pro předmětné území, které jsou nedílnou součástí Kupní smlouvy jako její příloha č. 2;
2. výstavba stavby „***Bytového domu s komerčními prostory***“ v rozsahu 3 nadzemní podlaží a 1 ustupující podlaží, dle vizualizace, která je nedílnou součástí Kupní smlouvy jako její příloha č. 3; odchýlení od vizualizace je možné pouze (i) v případě specifických požadavků orgánů státní správy zejména, ne však výlučně, na vzhled předmětné stavby, na odstupové vzdálenosti od hranic se sousedními pozemky nebo (ii) na základě dohody Žadatele s Městem;
3. umístění aktivního parteru v 1. NP do ulice U Staré elektrárny, minimálně v rozsahu 2/3 stávající šíře pozemku parc. č. 1186/1 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava;
4. zřízení parkovacích míst v rámci výstavby stavby „***Bytového domu s komerčními prostory***“ na pozemku parc. č. 1187 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava dle koncepčního návrhu domu na parc. č. 1186 a 1187 – PARTER, který je nedílnou součástí Kupní smlouvy jako její příloha č. 4. (stavba popsaná v tomto odstavci dále také „**Objekt**“).

***Zastupitelstvo městského obvodu Slezská Ostrava usnesením č. 0494/ZMOb-Sle/1822/20 ze dne 21.4.2022:***

1. Vzalo na vědomí podané nabídky na koupi Pozemků.
2. Doporučilo rozhodnout o prodeji Pozemků společnosti U Staré elektrárny s.r.o., Na Kamenci 1486/5, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, IČO 171 38 914 za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.368.099 Kč bez DPH a dále, že uhradí statutárnímu městu Ostrava, městskému obvodu Slezská Ostrava náklady vynaložené na zpracování znaleckých posudků.
3. Doporučilo rozhodnout neprodat Pozemky: a) UNNI Development zéta s.r.o.; b) xxxxxxxxxxx; c) xxxxxxxxxxxx

(viz příloha č. 1.3).

Rekapitulace podaných nabídek:

Nabídka č. 1 – společnost UNNI Development zéta s.r.o. s nabídkou 1.602.000 Kč vč. DPH

Nabídka č. 2 – Žadatel (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) s nabídkou 1.655.400 Kč

Nabídka č. 3 – xxxxxxxxxxxxxxx s nabídkou 1.550.000 Kč

Nabídka č. 4 – xxxxxxxxxxxxxxx s nabídkou 1.246.000 Kč

Výše uvedené jednotlivé nabídky jsou k nahlédnutí na odboru majetkovém.

**Stanoviska**

***Stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu*** MMO uvádí, že Pozemky jsou součástí plochy se způsobem využití „Plochy smíšené – bydlení a občanská vybavenost“.

Pozemky se nachází v pohledové ose od mostu Miloše Sýkory, v těsné blízkosti Památníku osvobození (tanku), tedy v urbanisticky významné pozici, kterou by mohla nevhodná výstavba zásadním způsobem negativně ovlivnit.

Proto odbor územního plánování a stavebního řádu doporučil souhlasit s prodejem Pozemků s podmínkou, že uzavření kupní smlouvy bude na základě zájemcem zpracované vizualizace plánované výstavby tak, aby městský obvod měl možnost vyhodnotit vhodnost pro řešení území, zpracované MAPPA, p.o.

K záměru prodeje Pozemků se kladně vyjádřil ***odbor investiční, odbor dopravy, odbor strategického rozvoje a Městský ateliér prostorového plánování a architektury, p.o.***

**Informace k pozemkům**

Na pozemku parc. č. 1186/1 v k.ú. Slezská Ostrava, v obci Ostrava nachází podzemní vedení NN do 1 kV v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8 Děčín IV – Podmokly, 405 02, IČO: 247 29 035 a na Předmětu koupě síť elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 040 84 063 nezapsané v katastru nemovitostí.

Na pozemku parc. č. 1186/1 v k.ú. Slezská Ostrava se nacházela budova č.p. 290, která byla na základě povolení k odstranění stavby domu čp. 290, ul. U st. elektrárny 7 ve Slezské Ostravě, pozemek parc. čís. 1186 (Rozhodnutí čís. 1086/79) č.j.: Výst. 4419-12/79-Gr. ze dne 28. 12. 1979 odstraněna v celém jejím rozsahu do úrovně okolního terénu.

**Cena**

Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Pozemky v celkové výši **1.368.099 Kč + DPH v zákonné výši**.

Pozemky byly oceněny ve znaleckému posudku č. 902-23/2021 (znalkyně xxxxxxxxxxxxxxx)   
ze dne 13. 7. 2021 cenou tržní v celkové výši 445.000Kč bez DPH, ve znaleckém posudku č. 1087-45/2022 (znalec xxxxxxxxxxxxxxxxx) ze dne 9. 8. 2022 cenou obvyklou 638.000 Kč včetně DPH, dle znaleckého posudku č. 0077762/2024 (znalec xxxxxxxxxxxxx) ze dne 28. 1. 2024 cenou obvyklou 860.472 Kč včetně DPH (oceněny již pozemky parc. č.1186/1 a 1187 v k.ú. Slezská Ostrava).

V Kupní smlouvě je rovněž dojednáno, že žadatel uhradí náklady na zpracování znaleckých posudků ve výši 7.502 Kč včetně DPH.

Znalecké posudky jsou k dispozici na odboru majetkovém.

***Závazky Žadatele***

***Žadatele se v Kupní smlouvě mimo jiné zavazuje:***

1. **podat nejpozději do 24 měsíců ode dne uveřejnění Kupní smlouvy v registru smluv** u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o povolení záměru, tj. Objektu na Pozemcích; při porušení povinnosti smluvní pokuta ve výši 240.000 Kč + oprávnění Města od Kupní smlouvy odstoupit,
2. nejpozději **do** **12 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení záměru** **zahájit výstavbu stavby Objektu;** při porušení povinnosti smluvní pokuta ve výši 240.000 Kč + oprávnění Města od Kupní smlouvy odstoupit,
3. **nejpozději do 20 měsíců ode dne zahájení výstavby stavby Objektu dokončit realizaci stavby Objektu;** při porušení povinnosti smluvní pokuta ve výši 240.000 Kč + oprávnění Města od Kupní smlouvy odstoupit**, v případě, že splní do 3 (6) měsíců od marného uplynutí lhůty Město vrátí část smluvní pokuty ve výši přesahující 60.000 Kč (120.000 Kč),**
4. nevyužívat Pozemky k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu vyplývajícího z Kupní smlouvy,
5. neumožnit třetí osobě užívat Pozemky nebo jejich část (ať již na základě jakéhokoli užívacího práva nebo i jen fakticky) k činnostem, které by bránily budoucímu splnění účelu převodu Pozemků.

Poruší-li Žadatel kteroukoliv ze svých povinností plynoucích mu z ustanovení písm. d) a e) této části nazvané Závazky Žadatele, je povinen uhradit Městu v každém jednotlivém případě smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den trvání porušení každé takové povinnosti ode dne porušení povinnosti až do zjednání nápravy.

Pokud Žadatel splní svou povinnost dokončit realizaci stavby Objektu ve lhůtě stanovené Kupní smlouvou, tj. **do 20 měsíců ode dne zahájení výstavby stavby Objektu, pak je** oprávněn žádat po Městu vrácení případných smluvních pokut uhrazených Žadatelem dle písm. a) a b) této části nazvané Závazky Žadatele.

V případě, že Žadatel poruší jakoukoliv z povinností uvedenou u **Účelu** – viz shora, je Město oprávněno v případě porušení kterékoliv z těchto povinností od Kupní smlouvy odstoupit a Žadatel je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 60.000 Kč za každé jednotlivé porušení.

Další možnosti odstoupení smluvních stran od Kupní smlouvy jsou dále uvedeny v čl. VII. Kupní smlouvy.

**Spolu s převodem vlastnického práva k Pozemkům na Žadatele jsou ve prospěch Města zřizována věcná práva:**

* předkupní právo k Pozemkům,
* zákaz zcizení Pozemků,

která zaniknou

* 1. dnem získání kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude Žadatel oprávněn užívat stavbu Objektu na Předmětu koupě, a to v souladu s právními předpisy na úseku stavebního řízení platnými a účinnými ke dni podání příslušné žádosti nebo
  2. dnem 31.12.2031.

Zřízení těchto práv pomáhá zajistit pozici Města, pokud jde o plnění závazků ze strany Žadatele.

Při sjednávání výše smluvních pokut bylo ze strany Města přihlédnuto zejména k tomu, že se Pozemky nachází v pohledové ose od mostu Miloše Sýkory, v těsné blízkosti Památníku osvobození (tanku), tedy v urbanisticky významné pozici, kterou by mohla nevhodná výstavba zásadním způsobem negativně ovlivnit, a dále k tomu, že Město má zájem na zástavbě Pozemků v časovém úseku akceptovaném Městem s přihlédnutím k požadavkům Žadatele (ne v nedohledné době) tak, aby pokud mošno co nejdříve došlo k završení výstavby této části ul. U Staré elektrárny.

**Doplňující informace**

O záměru prodeje a o vyhrazení si rozhodnutí o prodeji Pozemků rozhodlo zastupitelstvo města dne 23. 06. 2021 svým usnesením č. 1502/ZM1822/24. Záměr prodeje byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 26. 10. 2021 do 11. 11. 2021. Zveřejněn byl prodej pozemků parc. č. 1186 a parc. č. 1187 v k.ú. Slezská Ostrava. Od zveřejnění záměru prodeje předmětných pozemků již uplynula doba přesahující 2,5 roku. Dle judikatury: *„Aby však byl naplněn účel požadavku publikace záměru obce, musí být časová kontinuita mezi zveřejněním záměru a realizací zamýšleného právního úkonu (dispozice s majetkem obce) zachována. Není tedy vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, tato doba však nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamyšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá. Byl-li majetkoprávní úkon obce učiněn až po delším odstupu od sejmutí zveřejněného záměru z úřední desky obce, bude nutné vždy při úvaze, zda byla splněna podmínka platnosti právních úkonů obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, zvážit, zda mezi předmětnými projevy vůle je časová, věcná a logická návaznost. Bude záležet na individuálním posouzení všech konkrétních okolností, zejména zda se podstatným způsobem nezměnily podmínky, za nichž došlo ke zveřejnění záměru. Uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmutím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou.“*

Nicméně je třeba konstatovat, že předmětná záležitost byla již v roce 2022 projednávána v Zastupitelstvu městského obvodu Slezská Ostrava (viz shora). Po předání rozhodnutí ZMOb Slezská Ostrava Městu, neboť rozhodnutí o prodeji Pozemků si vyhradilo zastupitelstvo města, v období od dubna 2022 do prosince 2023 byl s Žadatelem projednáván obsah Kupní smlouvy, včetně vyjasňování podmínek regulačního výkresu a regulačních podmínek s právnickou osobou MAPPA, p.o. V prosinci 2023 obdržel odbor majetkový informaci od ÚMOb Slezská Ostrava týkající se problematických vlastnických hranic předmětných pozemků v souvislosti se zaměřením stavby vybudované na pozemku parc. 1184 v k.ú. Slezská Ostrava. Dále bylo provedeno skutečné zaměření stavby č.p. 289, rod. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1188 v k.ú. Slezská Ostrava ve vlastnictví fyzické osoby, kdy bylo zjištěno, že předmětná stavby svým přesahem zasahuje do pozemku parc.č. 1186 v k.ú. Slezská Ostrava.

Obvodní národní výbor Ostrava 2, odbor výstavby a VHZL pod číslem jednacím 4419-12/79-Gr. dne 28. 12. 1979, vydal povolení k odstranění stavby domu čp. 290, ulice U staré elektrárny 7, v k.ú. Slezská Ostrava, pozemek parc. č. 1186, kdy stavba musela být odstraněna v celém rozsahu do úrovně okolního terénu. Dům svou štítovou stěnou byl navázán na dům sousední, který je umístěný na pozemku parc.č. 1188, jehož součástí je stavba č.p. 289, rod. dům, kdy tehdejší majitelé, z obavy poškození své štítové stěny rodinného domu, ji zpevnili a vyztužili.

Na základě shora uvedených skutečností došlo k rozdělení pozemku parc. č. 1186 (o původní výměře 152 m2) na pozemek parc. č. 1186/1 o výměře 140 m2 a pozemek parc. č. 1186/2 o výměře 4 m2 a k upřesnění výměry pozemku parc. č. 1187 ve výši 193 m2 (původně 204 m2) v k.ú. Slezská Ostrava, v katastru nemovitostí byly tyto skutečnosti zapsány dne 13.5.2024. Zastupitelstvo města rozhodlo uznat mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku parc. č. 1186/2 v k.ú. Slezská Ostrava fyzické osobě usnesením č. 0809/ZM2226/15 ze dne 15. 5. 2024.

Na základě shora uvedených skutečností jsou tedy předmětem Kupní smlouvy pozemky parc. č. 1186/1 o výměře 140 m2 a parc. č. 1187 o výměře 193 m2, oba v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava. Vzhledem ke všemu uvedenému a v souladu s citací části judikátu uvedeného výše konstatujeme, že je možné dovodit nepochybnou kontinuitu řešení celé věci od záměru prodeje k prodeji předmětných nemovitostí bez zbytečných prodlev, kdy na sebe jednotlivé kroky plynule navazovaly, ale okolnosti zapříčinili vyřízení celé věci v delším časovém úseku. Je zde tedy zachována předmětná kontinuita, a to jak časová, tak logická i věcná a není nutné vyvěšovat nový záměr, neboť i okolnosti v době vyhlášení záměru odpovídají současným podmínkám, za kterých se předmětné nemovitosti budou prodávat a je tak dodržena podmínka zveřejnění záměru dle § 39 zákona o obcích před rozhodnutím o prodeji nemovitých věcí uvedených výše již na základě dříve vyvěšeného záměru.

**Komise pro majetek a hospodářskou správu**

Na svém jednání konaném dne 10. 6. 2024 usnesením č. 47/11 doporučila prodat předmětné nemovité věci.

**Doplňující informace**

Dále odbor majetkový informuje, že dne 17. 06. 2024 odsouhlasila druhá smluvní strana návrh kupní smlouvy.

Zastupitelstvo MOb Slezská Ostrava dne 18. 06. 2024 odsouhlasilo text smlouvy.

**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.