**Důvodová zpráva**

**Shrnutí**

**Zastupitelstvo města** dne 22. 5. 2019 svým usnesením č. 0327/ZM1822/6 rozhodlo o záměru města prodat

* pozemek parc. č. 3380/16, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 6432 m2
* pozemek parc. č. 3457/46, ostatní plocha, neplodná půda o výměře 1550 m2,

včetně všech součástí (část okružní asfaltové bruslařské dráhy a stromů),

v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, nesvěřené městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Celková výměra pozemků činí 7982 m2.

Podkladem pro záměr a využití pozemků byly Základní regulační podmínky, zpracované Útvarem hlavního architekta a stavebního řádu, Magistrátu města Ostravy z ledna 2019.

*Nabídka zájemce musela v souladu se záměrem obsahovat níže uvedené údaje:*

- zamýšlený budoucí způsob využití pozemků zájemcem  (budoucí účel využití), u staveb mělo být uvedeno, jaké stavby hodlá zájemce na pozemcích realizovat, přičemž jejich využití mělo respektovat platný územní plán města, případně podrobnější funkční a prostorovou regulaci, stanovenou městem při záměru prodeje,

- prezentaci celkového záměru zájemce, v textové i grafické podobě. Její součástí měla být doprovodná grafika znázorňující budoucí vizi (vizualizace, urbanistické řešení apod.) tak, aby byl jeho záměr městu pro jeho rozhodnutí jednoznačný a vypovídající,

- popis záměru zejména z pohledu jeho přínosu pro rozvoj dané lokality, vhodnosti uvažovaného řešení, ať už z pohledu uvažovaného urbanistického, architektonického, dopravního, či funkčního řešení,

- harmonogram výstavby stavby, popř. staveb, které hodlá zájemce na předmětných pozemcích realizovat,  s konkrétními termíny zahájení a  dokončení,

- cenovou nabídku s uvedením souhrnné nabídkové kupní ceny za všechny výše uvedené pozemky; tato souhrnná nabídková kupní cena musela činit alespoň částku, která by byla stanovena jako souhrn obvyklých cen týchž pozemků aktuálním znaleckým posudkem, nejméně však musela činit 56 mil. Kč,

- konkrétní údaje o způsobu financování.

*Podmínky smlouvy dle záměru byly stanoveny tak, že smlouva bude mj. obsahovat:*

a) ujednání, že plánovaná stavba bude v souladu se základními funkčními a prostorovými regulačními podmínkami Útvaru hlavního architekta a stavebního řádu z ledna 2019,

b) ujednání, zavazující kupujícího předmětných pozemků sjednat v rámci kupní smlouvy také předkupní právo věcné ke všem předmětným nemovitým věcem,

c) ujednání, zavazující kupujícího předmětných pozemků sjednat v rámci kupní smlouvy také zákaz zcizení jako právo věcné ke všem předmětným nemovitým věcem,

d) ujednání, že převod pozemků bude realizován až po zaplacení kupní ceny a získání stavebního povolení,

tato ujednání uvedená pod písm. a) až d) tohoto bodu byla formulována v záměru obecným způsobem pouze pro jeho účely s tím, že v příslušných smlouvách budou konkretizována.

Zároveň si zastupitelstvo města vyhradilo právo kdykoliv tento záměr zrušit.

Lhůta pro předložení nabídek byla stanovena do 30. 9. 2019.

**Záměr prodat** předmětné pozemky byl na úřední desce Magistrátu města Ostravy zveřejněn od 24. 5. 2019 do 1. 10. 2019.

Členové pracovní skupiny ve věci předložení nabídek – „TROJZUBEC“ dne 2. 10. 2019 otevřely 2 obálky s nabídkami, které byly doručeny v řádném termínu, a to:

* nabídku č. 1 Milana Seidlera, 18 – 216 Cambridge 80, Wembley WA 6014 AUSTRALIA, ze dne 30. 8. 2019,
* nabídku č. 2 společnosti CONTERA Investment X. s.r.o., se sídlem Černokostelecká 2247, 251 01 Říčany, IČO 080 08 094, ze dne 30. 9. 2019.

Pracovní skupina následně provedla posouzení nabídek z hlediska splnění požadavků stanovených v záměru a konstatovala, že:

* nabídka č. 1 požadavky zadavatele **nesplnila,** neboť nebyla předložena prezentace celkového záměru zájemce a popis záměru, nebyl doložen harmonogram výstavby stavby s konkrétními termíny zahájení a dokončení, cenová nabídka a konkrétní údaje o způsobu financování,
* nabídka č. 2 požadavky zadavatele **splnila.**

**Pracovní skupina vybrala nabídku č. 2 společnosti CONTERA Investment X. s.r.o. (dále jen „Investor“ nebo „Kupující“), neboť její projekt splnil požadavky statutárního města Ostravy a nabídla kupní cenu 95 mil. Kč. Tato společnost plánuje realizovat na předmětných pozemcích administrativní objekt.**

**Účel**

Záměrem Investora v souladu s jeho nabídkou je vytvoření solitérní administrativní budovy s vnitřním atriem o 5 – 6 nadzemních a 1 podzemním podlažím. Objekt může mít na střeše umístěno technologické vybavení a kancelářské prostory, avšak po obvodu střechy může být situována exteriérová střešní zahrada vč. pochozí terasy tak, aby nebyl rušen výhled z teras sousedního obchodního centra (dále jen „**Administrativní objekt**“).

Při realizaci Projektu budou dodrženy podmínky stanovené platným Územním plánem Ostravy, popř. další územně-plánovací dokumentací podle zákona č. 183/2006 Sb., o  územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Informace k vlastnictví pozemků**

Předmětné pozemky statutární město Ostrava nabylo Kupní smlouvou ze dne 13. 12. 2016 od společnosti Multi Veste Czech Republic 5, s.r.o., se sídlem Olivova 2096/4, 110 00 Praha 1, IČO 27371344.

Pozemky se nacházejí poblíž nemovité kulturní památky, stavby č. p. 3361 (Trojhalí).

**Cena**

Předmětné pozemky byly oceněny ve znaleckém posudku č. 2420 - 25/2019 ze dne 28. 4. 2019 znalcem Ing. Karlem Švarcem cenou obvyklou, přičemž:

za pozemek parc. č. 3380/16 činí 44.994.000,- Kč, tj. 7.000,- Kč/m2

za pozemek parc. č. 3457/46 činí 10.840.000,- Kč, tj. 7.000,- Kč/m2.

Pozemek parc. č. 3380/16 je zatížen 3 věcnými břemeny zapsanými v katastru nemovitostí (viz zatížení předmětu převodu – inženýrské sítě), které ovlivnily obvyklou cenu pozemku, a to tak, že byla snížena o 30.000,- Kč (jedna služebnost činí 10.000,- Kč).

Pozemek parc. č. 3457/46 je zatížen 1 věcným břemenem zapsaným v katastru nemovitostí, kdy cena obvyklá byla snížena o 10.000,- Kč.

Celková cena obvyklá byla stanovena ve výši 55.834.000,- Kč (bez DPH), částka v návrhu usnesení o záměru prodeje je uvedena po zaokrouhlení 56 mil. Kč. Cena obvyklá pro rok 2020 je dle stanoviska znalce, Ing. Karla Švarce, totožná.

Dle dohody smluvních stran je celkovou sjednanou kupní cenou částka ve výši **95 mil. Kč** + DPH v zákonné výši, z toho sjednaná kupní cena jednotlivých věcí činí:

kupní cena pozemku parc. č. 3380/16 ve výši 76.556.000,- Kč bez DPH,

kupní cena pozemku parc. č. 3457/76 ve výši 18.444.000,- Kč bez DPH.

Kupní cena bude hrazena ve splátkách následovně:

* 20% z Kupní ceny, tj. částku ve výši 19.000.000,- Kč + DPH v zákonné výši, a náklady ve výši 20.000,- Kč + DPH v zákonné výši do 30 dnů ode dne ukončení prověrky (technické a právní due diligence);
* 20% z Kupní ceny, tj. částku ve výši 19.000.000,- Kč + DPH v zákonné výši, do 30 dnů ode dne právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby Administrativního objektu;
* 60% z Kupní ceny, tj. částku ve výši 57.000.000,- Kč + DPH v zákonné výši, do 30 dnů ode dne právní moci stavebního povolení na výstavbu Administrativního objektu.

V případě, že se Investor rozhodne požádat o společné územní a stavební povolení, bude kupní cena hrazena následovně:

* 20% z Kupní ceny, tj. částku ve výši 19.000.000,- Kč + DPH v zákonné výši, a náklady ve výši 20.000,- Kč + DPH v zákonné výši do 30 dnů ode dne ukončení prověrky (technické a právní due diligence);
* 80% z Kupní ceny, tj. částku ve výši 76.000.000,- Kč + DPH v zákonné výši, do 30 dnů ode dne právní moci společného povolení na výstavbu Administrativního objektu.

Pokud nebude kupní cena za předmět převodu Investorem řádně zaplacena, má SMO právo od kupní smlouvy odstoupit.

Vůči žadateli odbor majetkový neeviduje žádné pohledávky.

Předmětné pozemky podléhají DPH, neboť se jedná o stavební pozemky, na kterých má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí. V cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy nemají pozemky přiřazenu cenu.

**Stanoviska**

**Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** projednala žádost o stanovisko k prodeji pozemků se souhlasným stanoviskem.

**Odbor strategického rozvoje, odbor hospodářské správy, odbor dopravy** nemají námitek k záměru prodeje předmětných pozemků.

**Zatížení předmětu převodu – inženýrské sítě; následky důlní činnosti v území**

K požadovaným pozemkům v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava jsou v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2577 evidována tato věcná břemena:

* k pozemku parc. č. 3380/16 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
  + smlouva o zřízení věcného břemene umístění a provozování zařízení podzemního komunikačního vedení, vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami nebo odstraňováním zařízení pro společnost ČEZ ICT Services, a.s.
  + smlouva o zřízení věcného břemene vedení a provozování rozvodů optické sítě s právem vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, provozem, údržbou, opravami, změnami, odstraňováním havárií a likvidací pro společnost UPC Česká republika, s.r.o.
  + smlouva o zřízení věcného břemene zřizování a provozování vedení energetického zařízení distribuční elektrizační soustavy pro společnost ČEZ Distribuce, a.s.
* k pozemku parc. č. 3457/46 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
  + smlouva o zřízení věcného břemene uložení, provozování a užívání rozvodného chladicího zařízení – přípojky pro rozvod chladu s prováděním jejich údržby, opravy, rekonstrukce popř. odstranění pro společnost Veolia Energie ČR, a.s.

V blízkosti předmětu převodu se nacházejí trakční stožáry a trakční kabely trolejbusové dráhy ve vlastnictví Dopravního podniku Ostrava a.s., jejich zákres tvoří přílohu č. 6 návrhu kupní smlouvy.

Do pozemku parc. č. 3457/46 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava zasahuje ochranné pásmo horkovodního rozvodu tepla ve vlastnictví Veolia Energie ČR, a.s.

Podle stanoviska společnosti Green Gas DPB, a.s. se předmětné pozemky nacházejí ve zvláštním dobývacím prostoru Vítkovice I a chráněném ložiskovém území Rychvald na hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje.

Podle stanoviska společnosti DIAMO, státní podnik, jsou předmětné pozemky součástí území kategorizovaného jako území s možným nahodilým výstupem důlních plynů a nacházejí se v chráněném ložiskovém území (CHLÚ) české části Hornoslezské pánve a tato skutečnost je zohledněna v platných podmínkách ochrany ložiska černého uhlí v CHLÚ, vydaných MŽP ČR dne 3. 7. 2009 pod č. j. 580/263c/ENV/09 ve znění Rozhodnutí MŽP č. j. 1521/580/15,62165/ENV ze dne 4. 9. 2015. Tento dokument zařazuje území do skupin stavenišť podle ČSN 7390039 pro stavby na poddolovaném území.

Při výstavbě je nutno vycházet z platných ustanovení příslušných pro stavby na poddolovaném území, viz vyjádření k technické infrastruktuře k akci „Trojzubec - Karolina“ v k. ú. Moravská Ostrava ze dne 10. 5. 2019, které je přílohou č. 5 návrhu kupní smlouvy.

**Informace k návrhu kupní smlouvy s předkupním právem a zákazem zcizení (dále jen „kupní smlouva“)**

Kupní smlouva nabyde účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

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

Kupující se zavazuje:

* po uzavření kupní smlouvy provést právní a technickédue diligence (dále jen „**Prověrka**“) související s Předmětem převodu (včetně dokumentace z oblasti životního prostředí, negativních dopadů dřívější činnosti v oblasti, možnosti napojení na infrastrukturní sítě, atd.), které bude ukončeno do **3 měsíců od uzavření této kupní smlouvy**;
* **nejpozději do 1. 6. 2021 podat řádnou žádost o změnu územního rozhodnutí** č. 152/2013, č. j. SMO/338062/13/Správ./Král ze dne 23. 10. 2013, o umístění stavby „Nová Karolina – II. etapa“ v k. ú. Moravská Ostrava, na jejímž základě bude rozhodnuto o umístění stavby Administrativního objektu, případně jiného rozhodnutí stavebního úřadu, na základě něhož bude možné na předmětu převodu umístit Administrativní objekt (dále jen „**územní rozhodnutí**“), **a v termínu do 6 měsíců od uvedeného termínu získat pravomocné územní rozhodnutí**;
* **nejpozději do 1. 5. 2022 podat řádnou žádost o vydání příslušného stavebního povolení** pro realizaci Administrativního objektu, případně jiného rozhodnutí stavebního úřadu, na základě něhož bude možné na předmětu převodu vybudovat Administrativní objekt (dále jen „stavební povolení“) **a v termínu do 6 měsíců od uvedeného termínu získat pravomocné stavební povolení**;
* v případě, že Investor bude žádat o společné územní a stavební povolení, je povinen podat řádnou žádost o vydání společného povolení **nejpozději do 1. 5. 2022 a v termínu do 6 měsíců získat pravomocné společné povolení**;
* **nejpozději do 31. 7. 2024 vystavět na předmětu převodu Administrativní objekt a zároveň podat řádnou žádost o vydání oprávnění k užívání Administrativního objektu** dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Ke splnění této povinnosti Kupujícího postačí, pokud bude povoleno užívání alespoň 10.000m2 prostor v Administrativním objektu, tj. cca 50 % prostor, neboť některé prostory mohou být na základě přání jejich konečných uživatelů (nájemců) dokončovány později;
* **dle čl. I. odst. 10 kupní smlouvy stanoví dodatečnou lhůtu 1 roku pro splnění výše uvedených termínů Kupujícím; v případě nesplnění povinností Kupujícím ani v této dodatečné lhůtě, má Prodávající právo do kupní smlouvy odstoupit (v každém jednotlivém případě nedodržení lhůty);**
* **dále je sjednána smluvní pokuta ve výši**

1. **3 000 000,-- Kč, pokud dojde k porušení smluvní povinnosti ze strany kupujícího, tj. nebude podána řádná žádost o změnu územního rozhodnutí nebo řádná žádost o vydání stavebního povolení, pokud nedojde k odstoupení ze strany prodávajícího**
2. **pokud dojde ze strany prodávajícího k odstoupení od smlouvy, pak činí smluvní pokuta nikoli částku 3 000 000,-- Kč ale 25 % z kupní ceny bez DPH. Pokud již však dojde ke vzniku povinnosti kupujícího k jakékoliv smluvní pokutě, pak se snižuje smluvní pokuta o částku smluvních pokut již uhrazených**
3. **Celková výše smluvních pokut uvedená pod písm. a) a b) v této odrážce nepřesáhne 25 % kupní ceny bez DPH**

**V případě, že kupující vždy v následné fázi splní termíny stanovené smlouvou, pak povinnost kupujícího k úhradě smluvních pokut zaniká.**

Dále si smluvní strany sjednaly, že:

* po uzavření kupní smlouvy uzavřou smlouvu o postoupení práva a povinností z územního rozhodnutí týkající se předmětných pozemků a o postoupení dokumentace pro územní rozhodnutí, zpracované společností PROJEKTSTUDIO EUCZ s.r.o.;
* součástí kupní smlouvy je v čl. II. předkupní právo věcné k předmětným pozemkům ve prospěch statutárního města Ostravy, které zaniká nejpozději dnem 31. 12. 2029 nebo získáním oprávnění k užívání Administrativního objektu, kupní cena v případě využití předkupního práva bude stanovena dle znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou;
* součástí kupní smlouvy je zákaz zcizení (čl. III.) nejprve sjednán jako právo obligační a následně jako právo věcné (po provedení vkladu práva do katastru nemovitostí), které se zřizuje do 31. 12. 2029, pro případ porušení zákazu zcizení se sjednává smluvní pokuta ve výši 25% z kupní ceny předmětu převodu a SMO má právo od kupní smlouvy odstoupit;
* v čl. V. kupní smlouvy jsou uvedena prohlášení SMO vztahující se k předmětu převodu, přičemž v odst. 5 tohoto článku je řešen postup smluvních stran pro případ, že bude zjištěna jakákoliv skutečnost, která bude v rozporu se stavem předmětu převodu, jak je popsán v prohlášeních SMO (co se týče neexistence staveb či stavebních konstrukcí na/v/pod předmětem převodu, neexistence překážek pro umístění Administrativního objektu na předmětu převodu, neexistence ekologické zátěže a vlivu poddolování území na možnost realizovat výstavbu Administrativního objektu Investorem);
* další důvody pro odstoupení jsou ujednány v čl. VI. kupní smlouvy a je zde rovněž zakotveno, že právo Kupujícího na zaplacení/vrácení kupní ceny dle jakéhokoliv ustanovení kupní smlouvy (pro případ využití předkupního práva nebo odstoupení od smlouvy) mu náleží jen za podmínky, že předmět převodu nebude zatížen jakýmkoliv právem třetí osoby (např. zástavním právem);
* pro dosažení účelu kupní smlouvy bude sestaven projektový tým, který bude mj. rozhodovat o odchylkách Investora od jeho původní nabídky ve vztahu k architektonické podobě objektu (čl. I. odst. 6 a čl. VI. odst. 7 smlouvy);
* **převod vlastnictví ze SMO na Investora bude realizován po úplném zaplacení kupní ceny (a nákladů na zhotovení znaleckého posudku ve výši 20.000,-Kč + DPH) a předložení pravomocného stavebního povolení nebo pravomocného společného povolení pro realizaci Administrativního objektu Investorem SMO** (čl. VII. odst. 4).
* **Pro případ odstoupení od kupní smlouvy je sjednán závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu práv a povinností ze stavebně-právních rozhodnutí souvisejících s projektem na prodávajícího.**

Kupní smlouva byla předběžně odsouhlasena druhou smluvní stranou. Návrh kupní smlouvy tvoří přílohu č. 4 předloženého materiálu.

**Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 25. 2. 2020 svým usnesením souhlasila s návrhem prodat pozemky dle bodu 1) návrhu usnesení a uzavřít kupní smlouvu s předkupním právem a zákazem zcizení dle přílohy č. 4 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.