**Důvodová zpráva**

**Předmět**

pozemek parc. č. 1289/29, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 88 m2, jehož součástí je budova bez čp/če, výroba (bývalá brusírna)

část pozemku parc. č. 1289/1, zahrada o výměře 67 m2 z celkové výměry 917 m2, která je dle geometrického plánu č. 5916-91/2018 vyhotoveného pro k. ú. Moravská Ostrava, označena jako pozemek parc. č. 1289/31,

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

(viz příloha č. 1/1 - 1/3, 1/5 – 1/6)

Uvedený pozemek parc. č. 1289/1, na kterém je zřízen park, slouží jako relaxační zóna obyvatelům přilehlých domů.

**Žadatel**

Manželé xxxx, rok narození xxxx a xxxx, rok narození xxxx, bytem xxxx

(viz příloha č. 1/4)

**Účel**

Rekonstrukce stavby bývalé brusírny s využitím jako skladovací prostory,

část pozemku parc. č. 1289/1 bude užívána k parkování

**Situace**

Pozemek parc. č. 1289/1 se nachází ve vnitrobloku obytných domů Českobratrská 26-32, Nádražní 40-44. Příjezd na uvedený pozemek je možný pouze přes pozemek parc. č. 1289/4 v podílovém spoluvlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, žadatele a dalších fyzických osob. V domě č. p. 1767 (Nádražní 42) je založeno společenství vlastníků jednotek.

Vedle předmětného pozemku se nachází budova bývalé brusírny, umístěna na pozemku parc. č. 1289/29 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Přístup do objektu brusírny je zajištěn pouze z pozemku parc. č. 1289/1, kdy průjezd je možný pouze přes dům Českobratrská 22 na pozemku 1289/9 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Budova bývalé brusírny je dle sdělení městského obvodu trvale bez využití a jeho stavebně – technický stav odpovídá skutečnosti, že tato budova byla vybudována v 50. letech 20. stol. V současnosti tuto budovu nelze pronajmout.

Budova je napojena na inženýrské sítě (vodovod, plyn, elektro a kanalizaci), byla vytápěna lokálně plynovými kamny Gamat, ohřev vody zajišťoval elektrický bojler. Dle sdělení žadatele byly historicky z jeho bytu v domě č. p. 1767 vedeny inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn) do budovy brusírny.

**Stanoviska**

**Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** vydalo ***souhlasné*** *stanovisko*k záměru města prodat výše uvedené nemovité věci.

Městský obvod ve svém stanovisku dále sdělil, že souhlas s dělením pozemku parc. č. 1289/1 lze podat u Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, po uzavření kupní smlouvy.

(viz příloha č. 1/7)

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

**Dle Územního plánu Ostravy** jsou požadované pozemky součástí plochy způsobu využití “Plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení“.

V centru města je nedostatek klidových lokalit pro každodenní relaxaci obyvatel okolních bytových domů v zeleni a tichu, zejména ve vnitroblocích blokové zástavby. Prodejem pozemků a drobných staveb ve vnitroblocích soukromým zájemcům bude ztížena až znemožněna možnost v budoucnosti tyto drobné provizorní objekty příp. asanovat a vytvořit ucelený a kultivovaný rekreační prostor sloužící všem obyvatelům okolních bytových domů. Tímto prodejem se současně sníží hodnota všech bytů v přilehlých bytových domech (a tím i hodnota městského majetku).

**Odbor územního plánování a stavebního řádu** *prodej* pozemků ***nedoporučuje.***

**Odbor investiční a odbor strategického rozvoje *nemá*** *námitky* **ke zcizení.**

**Zastupitelstvo města** rozhodlo o záměru prodeje předmětných pozemků dne 11. 12. 2019 usnesením č. 0656/ZM1822/11 za podmínky, že v kupní smlouvě bude ošetřen účel budoucího využití nemovitých věcí tak, aby jejich provozem nebyla narušována pohoda bydlení obytného vnitrobloku a zároveň si vyhradilo právo prodeje.

Předmětná podmínka je zapracována v návrhu kupní smlouvy.

Záměr města prodat výše uvedené pozemky byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 17. 12. 2019 do 31. 1. 2020.

**Cena**

Předmět prodeje byl oceněn ve znaleckém posudku č. 2919/008/2020 ze dne 4. 2. 2020 zpracovaným znalcem xxxx ve výši 909.890,- Kč po zaokrouhlení, přičemž cena obvyklá jednotlivých věcí činí:

- u pozemku parc. č. 1289/29 230.560,- Kč

- u pozemku parc. č. 1289/31 175.540,- Kč

- u stavby, která je součástí pozemku parc. č. 1289/29 503.787,- Kč.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na odboru majetkovém.

Dle dohody smluvních stran je sjednanou kupní cenou celková částka ve výši   
909.890,- Kč + DPH ve výši 36.863,40 Kč.

Žadatel souhlasí se zněním textu kupní smlouvy.

Odbor majetkový neeviduje u žadatele žádnou pohledávku.

V souladu s § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod pozemku parc. č. 1289/29 osvobozen od této daně,   
protože na pozemku parc. č. 1289/29 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava se nachází stavba starší 5 let. V souladu s § 56 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty,   
ve znění pozdějších předpisů, je převod pozemku parc. č. 1289/31 zdanitelným plněním dle tohoto zákona. Pozemek parc. č. 1289/31 je v jednotném funkčním celku se stavbou bez čp/če, ale protože v současné době není využíván se stavbou, nesplňuje proto parametry §48, odst. 3. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

**Doplňující informace**

Pro úplnost odbor majetkový uvádí, že záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl v orgánech města projednáván již několikrát. V roce 2018 zastupitelstvo města i přes nesouhlasné stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu rozhodlo o záměru prodeje pozemku parc. č. 1289/29, jehož součástí je budova bez čp/če za podmínky, že v kupní smlouvě bude ošetřen účel budoucího využití nemovitých věcí tak, aby jejich provozem nebyla narušována pohoda bydlení obytného vnitrobloku. K uzavření kupní smlouvy nedošlo.

V minulosti městský obvod vybudoval v předmětném vnitrobloku parkovou plochu jako relaxační zónu obyvatel přilehlých domů a rekonstruoval účelové komunikace.

**Informace**

V katastru nemovitostí nejsou k požadovaným pozemkům evidována žádná zatížení.

V pozemku parc. č. 1289/31 je evidována síť elektronických komunikací ve vlastnictví O2 Czech Republic a.s., IČO 601 93 336.

**Cenová mapa**

Ceny stavebních pozemků stanovené platnou cenovou mapou jsou uvedeny ve výši 2620,- Kč/m2.

**Informace k ostatním žadatelům**

V průběhu vyřizování žádosti byly evidovány odborem majetkovým další 2 žádosti, a to od:

* xxxx, bytem xxxxx, která měla záměr nabýt pozemek parc. č. 1289/29, včetně budovy za účelem využívání objektu jako garáž,
* xxxx, bytem xxxxx, který měl záměr nabýt pozemek parc. č. 1289/29, včetně budovy za účelem využívání objektu jako garáž a část pozemku parc. č. 1289/1 za účelem parkování.

Oba žadatelé od svých žádostí odstoupili.

**Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 1. 9. 2020 souhlasila s návrhem prodat pozemky dle bodu 1) 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.