**Důvodová** **zpráva**

Zastupitelstvu města je předkládán návrh

a) na uplatnění práva statutárního města Ostravy na smluvní pokutu,

b) na uzavření Dodatku č. 2 ke kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení ev. č. 0124/2018/MJ ze dne 15. 1. 2018, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 7. 10. 2020. 

**K bodu 1) a 2)**

Kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení ev. č. 0124/2018/MJ ze dne 15. 1. 2018 (dále jen "Kupní smlouva") uzavřenou mezi statutárním městem Ostrava (dále jen „Město") a společností Husuli s.r.o., IČO: 034 58 202, se sídlem č.p. 138, 405 02 Bynovec (dále jen „Společnost“) byl do vlastnictví Společnosti převeden pozemek parc. č. 3380/41 ost. plocha o výměře 623 m2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „Pozemek“).

Účelem převodu dle Kupní smlouvy bylo vybudování stavby „Horolezecká hala“ (dále jen „Objekt“) Společností, a to podle vizualizace, která je přílohou této smlouvy a získání posledního konečného oprávnění nezbytného k užívání Objektu.

V Kupní smlouvě se Společnost mj. v čl. I. odst. 7 zavázala, že vybuduje Objekt dle vizualizace a získá poslední konečné oprávnění nezbytné k užívání Objektu nejpozději do konce 36. měsíce následujícího po měsíci, v němž tato smlouva nabude účinnosti.

Kupní smlouva nabyla účinnosti dne 18. 1. 2018, tj. dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

(Příloha č. 3 předloženého materiálu)

**K Dodatku č. 1**

Dne 29. 5. 2020 obdržel odbor majetkový žádost Společnosti o prodloužení lhůty na vybudování stavby „Horolezecká hala“ v souladu s Kupní smlouvou z původních 36 měsíců o dalších 24 měsíců na celkových 60 měsíců.

Svou žádost Společnost odůvodnila tím, že stávající místo je složité na koordinaci mezi stávajícími a budoucími projekty a k vybudování Horolezecké haly ve smluveném termínu nedojde z objektivních příčin, spočívajících zejména v celkovém hospodářském zpomalení vlivem koronavirového prostředí.

Dodatkem č. 1 ke Kupní smlouvě ze dne 7. 10. 2020 (dále jen „Dodatek č. 1“) byl závazek Společnosti uvedený v předchozím odstavci změněn tak, že se Společnost zavázala:

a) vybudovat Objekt na Pozemku jako jeho součást dle vizualizace,

b) získat do konce června 2021 stavební povolení k vybudování Objektu,

c) získat poslední konečné oprávnění nezbytné k užívání Objektu,

a to u písm. a) a c) nejpozději do konce 48. měsíce následujícího po měsíci, v němž tato smlouva nabude účinnosti.

V Dodatku č. 1 tak byla prodloužena lhůta na stavbu Objektu z původních 36 měsíců o dalších 12 měsíců, tj. na 48 měsíců následujícího po měsíci, v němž kupní smlouva nabude účinnosti (účinnost 18. 1. 2018) a nově byl sjednán termín pro získání stavebního povolení k vybudování Objektu do konce června 2021.

Podmínka získat do konce června 2021 stavební povolení k vybudování Objektu nebyla splněna v termínu, neboť dosud nebylo vydáno ani územní rozhodnutí.

Dle čl. I. odst. 8 Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1 poruší-li Společnost kteroukoli ze svých povinností plynoucích jí z čl. I. odst. 7 Kupní smlouvy má Město právo:

* od Kupní smlouvy odstoupit,
* vůči Společnosti na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.130.745 Kč a Společnost má tomu odpovídající povinnost takovouto smluvní pokutu Městu zaplatit,
* na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.

Společnost do konce června 2021 nezískala  stavební povolení k vybudování Objektu v souladu s čl. I. odst. 7 písm. b) Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1, a proto Město má  v souladu s čl. I. odst. 8 Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1:

* právo od Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1 odstoupit,
* právo vůči Společnosti na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.130.745 Kč,
* právo na náhradu škody vzniklé z porušení shora uvedené povinnosti.

Vzhledem k tomu, že Město má vůči Společnosti právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.130.745 Kč, je tedy zapotřebí rozhodnout o uplatnění práva Města vůči Společnosti na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.130.745 Kč za porušení povinnosti uvedené v čl. I. odst. 7 písm. b) Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1, tj., že Společnost nezískala do konce června 2021 stavební povolení k vybudování Objektu v souladu s čl. I. odst. 8 Kupní smlouvy ve znění Dodatku č. 1.

Porušením shora uvedené povinnosti Společností nevznikla Městu žádná škoda.

Vzhledem k návrhu usnesení uvedenému v bodě 2) není prozatím navrhována možnost využití práva Města na odstoupení od Kupní smlouvy, ve znění Dodatku č. 1.

**K žádosti o uzavření Dodatku č. 2**

Odbor majetkový dopisem ze dne 7. 7. 2021 obdržel žádost Společnosti o uzavření Dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě, ve znění Dodatku č. 1.

(Příloha č. 2 předloženého materiálu)

V návrhu textu dodatku požaduje Společnost prodloužit lhůtu:

- na stavbu Objektu do 50. měsíce následujícího po měsíci, v němž tato kupní smlouva nabyla účinnosti,

- pro získání stavebního povolení do konce června 2022.

(příloha č. 2 předloženého materiálu)

Termín do konce 50. měsíce následujícího po měsíci, v němž tato kupní smlouva nabyla účinnosti pro získání posledního konečného oprávnění nezbytného k užívání Objektu není reálný. Jak shora uvedeno Kupní smlouva nabyla účinnosti dne 18. 1. 2018. Termín pro získání posledního konečného oprávnění nezbytného k užívání Objektu by tak byl stanoven před termínem získání stavebního povolení k vybudování Objektu (tj. do konce června 2022).

V žádosti Společnost uvádí, že ke zdržení došlo z důvodu řešení parkování a následné nutnosti obnovení platnosti závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců sítí a následné zajištění nutných průzkumů.

**K žádosti ve věci zajištění parkování**

Dne 26. 5. 2020 obdržel odbor majetkový žádost Společnosti (zastoupena na základě plné moci spol. PIRS Ekoreal s.r.o. se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Žerotínova 1099/21, PSČ 70200, IČO 286 26 621) o uzavření budoucí smlouvy kupní, nájemní smlouvy, případně smlouvy o zřízení služebnosti na dobu 5 let od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu celé stavby, a to pro účely zajištění parkování na části pozemku parc.č. 3380/35 o výměře 719 m2 .

Ve své žádosti žadatel upřesnil parkování pro Objekt a navrhoval řešení parkování přímo vedle haly s předpokladem 14 parkovacích stání + vyhrazenou zpevněnou plochu pro zásobování Objektu po samostatné účelové komunikaci s napojením na ul. K Trojhalí,

Rada města svým usnesením č. 04690/RM1822/68 dne 1. 9. 2020 rozhodla o záměru města pronajmout část pozemku parc. č. 3380/35 o výměře 719 m2 s tím, že předmětný pozemek nebude využit k vybudování zpevněné plochy za účelem parkování.

Dále zastupitelstvo města svým usnesením č. 1031/ZM1822/16 dne 16. 9. 2020 rozhodlo, že město nemá záměr prodat požadovanou část pozemku parc.č. 3380/35 v k. ú. Moravská Ostrava o výměře 719 m2.

Následně rada města svým usnesením č. 06097/RM1822/92 ze dne 9. 3. 2021:

* souhlasila s umístěním:
  + zpevněné plochy pro 4 parkovací místa (dvě pro osoby zdravotně postižené a dvě pro osobní vozidla s pohonem na LPG/CNG),
  + zpevněné rozebíratelné plochy – komunikace,
  + zpevněné plochy ze zámkové dlažby – pěší komunikace
* rozhodla o uzavření nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 3380/35 o výměře 719 m2.

Nájemní smlouva byla uzavřena dne 24. 3. 2021. Předmětem nájmu je vybudování zpevněné plochy pro 4 parkovací místa (dvě pro osoby zdravotně postižené a dvě pro osobní vozidla s pohonem na LPG/CNG), zpevněné rozebíratelné plochy – komunikace, zpevněné plochy ze zámkové dlažby – pěší komunikace v rámci realizace stavby „Horolezecká hala Karolina“, dále pro účely zásobování, pro účel odvozu odpadků, pro příjezd k provozování kioskové trafostanice a pro možnost umístění městských jízdních kol. Nájem byl sjednán na dobu neurčitou.

Ke shora uvedenému je třeba uvést, že v přípise pana xxxx, doručeném dne 20. 9. 2017 majetkovému odboru, ve věci parkování návštěvníků horolezeckého centra je uvedeno, že *dne 5. 9. 2017 proběhlo mezi panem xxxx (zastupujícím Společnost na základě plné moci) a panem xxxx zastupujícím společnost Active Retail Asset Management s.r.o., která spravuje OC Forum Karolina, generálním ředitelem. Předmětem jednání byla možnost parkování pro návštěvníky Horolezecké haly Nová Karolina v prostorách podzemních garáží, které jsou ve vlastnictví OC Forum Nová Karolina v rozsahu cca 15 – 20 míst.*

*Vedení OC Forum Nová Karolina s tímto požadavkem nemá problém. Parkoviště považuje za veřejné a případné parkování návštěvníků horolezecké haly považuje spíše na přínos pro OC Forum*.

Společnost si tedy měla zajistit parkování jiným způsobem než pronájmem pozemku ve vlastnictví Města.

Doplnění žádosti Společnosti

Odbor majetkový v této souvislosti znovu požádal Společnost o zaslání důvodů, které vedly k nesplnění termínu pro získání stavebního povolení.

V této věci obdržel odbor majetkový od Společnosti „Důvody zdržení při zajišťování vydání ÚR a SP Horolezecké haly Karolina“ (před podáním žádosti o uzavření Dodatku č. 1 Společnost požadovala prodloužení termínu pro získání stavebního povolení nejpozději do 60. měsíce následujícího po měsíci, v němž kupní smlouva nabude účinnosti, Společnosti však bylo sděleno, že tento termín nebude povolen, proto písemná žádost na prodloužení termínu byla jen na 48 měsíců - příloha č. 2 předloženého materiálu).

Zástupce Společnosti upřesnil termíny pro prodloužení lhůt s tím, že předpokládá, že v měsíci srpnu by měla být podána žádost o vydání územního rozhodnutí s termínem jeho vydání v listopadu 2021.

Následně termín vydání stavebního povolení předpokládá do konce dubna 2022.

Realizaci stavby předpokládá 31. 12. 2022.

**Další jednání s žadatelem**

Dne 26. 7. 2021 za přítomnosti pana xxxx a pana primátora Ing. Tomáše Macury, MBA proběhlo jednání, kdy pan xxxx potvrdil, že stavební povolení bude v termínu do 3/2022 vyhotovené a samotná stavba bude dokončena do 12 měsíců od vydání stavebního povolení.

Společnost Husuli s.r.o. následně dodatečně požádala o prodloužení termínu pro podání **žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání stavby Objektu** do 31. 12. 2024. Jako důvod uvedla nelehkou součinnost při budování stavby „TROJZUBEC“, která se nachází na sousedních pozemcích. (Příloha č. 2)

V Dodatku č. 2 jsou obsaženy termíny dohodnuté na jednání dne 26. 7. 2021 za přítomnosti pana xxxx a pana primátora Ing. Tomáše Macury, MBA, a to konkrétně podání řádné žádosti o vydání stavebního povolení do 31. 3. 2022 a získání oprávnění k užívání stavby Objektu do 31. 3. 2023. Při nesplnění kteréhokoliv z uvedených milníků má Město právo odstoupit od smlouvy. Toto je zajištěno již ustanovením původní Kupní smlouvy.

**Další informace**

Odbor majetkový obdržel dne 27. 8. 2021 žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím podanou panem xxxx (příloha č. 6 předloženého materiálu), ve které jmenovaný žádá o sdělení, zda již Město odstoupilo od Kupní smlouvy, zda nárokuje smluvní pokutu, příp. i vzniklou škodu.

Dále jmenovaný projevil zájem na koupi Pozemku za vyšší cenu se záměrem vybudovat na něm centrum pro volnočasové aktivity pro děti.

**Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 7. 9. 2021

* souhlasila s uplatněním práva Města vůči Společnosti na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.130.745 Kč dle bodu 1) návrhu tohoto usnesení,
* souhlasila s uzavřením Dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení se Společností dle bodu 2) návrhu tohoto usnesení ve znění přílohy č. 5 předloženého materiálu za podmínky, že uvedená Společnost uhradí smluvní pokutu uvedenou v bodě 1) tohoto usnesení.

**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.