**Důvodová zpráva**

**Shrnutí**

Zastupitelstvo města dne 11. 11. 2020 svým usnesením č. 1146/ZM1822/18 rozhodlo o prodeji pozemku parc. č. 293/7 a o uzavření Kupní smlouvy se zákazem zcizení (dále jen Kupní smlouva) se společností rockette s.r.o., se sídlem Hrušovská 3203/13a, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 040 29 518 (dále jen společnost rockette) za podmínky, že mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen městský obvod) a společností rocktette bude uzavřena smlouva, na základě které bude pro společnost rockette, s účinností od okamžiku nabytí vlastnického práva k pozemku, sjednáno právo přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 293/7 přes pozemek parc. č. 293/1, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Účelem prodeje pozemku parc. č. 293/7 v k. ú. Moravská Ostrava je výstavba novostavby „Administrativní budova – sídlo holdingu ette capital“ (dále jen Stavba), přičemž se společnost zavazuje zrealizovat Stavbu podle vizualizace a za dodržení termínů souvisejících s realizací Stavby.

Kupní smlouva se zákazem zcizení ze dne 12. 4. 2021 se společností rockette byla uzavřena s účinností ke dni 29. 4. 2021, právní účinky vkladu ke dni 26. 5. 2021 (dále jen Kupní smlouva).

(Příloha č. 4 a č. 5)

Mezi městským obvodem a společností rockette byla uzavřena Nájemní smlouva č. 1015/2021/OM ze dne 24. 3. 2021 za účelem zařízení staveniště, včetně zajištění přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 293/7 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava na dobu určitou, nejdéle pěti let ode dne uzavření této smlouvy.

(Příloha č. 6)

Nájemní smlouva obsahuje prohlášení smluvních stran, že jsou si vědomy, že v rámci realizace Stavby dojde na pozemku parc. č. 293/1 k vybudování přípojek sítě technické infrastruktury a přístupových a příjezdových komunikací ke Stavbě. Současně se pronajímatel zavázal k poskytnutí potřebné součinnosti ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona.

Společnost rockette se současně zavázala, že jako kompenzaci za kácení zeleně na předmětu nájmu na vlastní náklady zrekultivuje a vysadí novou zeleň. Rozsah a podoba vyplývá ze studie z 2/2021, která je přílohou č. 3 Nájemní smlouvy. Nájemce se dále zavázal, že po dobu 6 let po skončení nájmu bude zajišťovat následnou péči o dřeviny vysázené v rámci rekultivace.

Rada městského obvodu usnesením č. 3597/RMOb1822/57/21 ze dne 8.11.2021 rozhodla o uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě. Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 10158/2021/OM byl uzavřen dne 24. 11. 2021.

(Příloha č. 7)

Dodatek obsahuje prohlášení, že výstavba Stavby bude realizována také na části pozemku parc. č. 293/1 o výměře cca 200 m2, a to v rozsahu znázorněném na situačním snímku, který je nedílnou součástí tohoto dodatku jako jeho příloha č. 1.

(Příloha č. 7)

**Předmět**

Část pozemku parc. č. 293/1, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře cca 850 m2 z celkové výměry 996 m2

v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava,

ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřená městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz – ul. Švabinského a Porážková. (Příloha č. 1 a č. 3)

**Žadatel**

ette capital a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 040 29 518 (dále jen žadatel), přičemž společnost rockette je 100% dceřinou společností žadatele.

**Informace**

Společnost ette capital a.s. požádala městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz o prodej části pozemku parc. č. 293/1 o výměře 200 m2, a to z důvodu zachování parkovacích míst na plánovaných 43.

(Příloha č. 2)

K této záležitosti **Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** vydalo svým usnesením **souhlasné** stanovisko k záměru prodeje části pozemku parc. č. 293/1 o výměře cca 420 m2, a to po dokončení stavby administrativní budovy a jejího skutečného zaměření.

Původně požadovaná část pozemku o výměře 200 m2 byla na základě doporučení městského obvodu rozšířena o dalších 220 m2 v hranici pozemku parc. č. 293/1, který sousedí s pozemkem parc. č. 293/8. Účelem rozšíření je zajištění údržby pozemku, včetně údržby vysázených dřevin.

Následně se k záměru prodeje o výměře 420 m2 vyjádřil **Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace (dále jen MAPPA).**

Dle jejího vyjádření současné vymezení předmětu prodeje vytváří podmínky pro vznik solitérního objektu v zeleni na nároží dvou ulic v centru města. Návrh umístění nové administrativní budovy reaguje na stávající majetkové poměry, respektive na majetkové poměry v době vzniku návrhu budovy, kdy pozemek stavebníka je oddělen od přilehlých ulic pozemkem ve vlastnictví města Ostravy, a je tedy výrazně odstoupen od uličních čar ulic Švabinského a Porážková. Takové umístění stavby nevytváří logické a vhodné doplnění zástavby urbánního bloku v centru.

Nevytváří nároží ani vnitroblok a tedy není přínosem pro veřejný prostor přilehlých ulic.

Z vyjádření **MAPPA** vyplývá, že **doporučuje** upravit předmět prodeje, tedy vymezení části pozemku parc. č. 293/1tak, aby vzniklo logické uspořádání pozemků jednoho vlastníka, se záměrem výstavby administrativní budovy. Jedná se o posun vymezeného území k prodeji na hranici s pozemkem parc. č. 3576/7 podél ulice Švabinského a Porážková.

**MAPPA** dále **doporučuje** upravit umístění navrhované administrativní budovy na uliční čáru v ulici Švabinského, na základě upraveného předmětu prodeje na logický celek v nároží dvou ulic. Takové umístění bude vhodně dotvářet veřejný prostor v přilehlých ulicích a přispěje ke zvýšení kvality celé lokality. Záměr výstavby administrativní budovy, která podpoří vitalitu této části centra města, podporuje, nicméně předmět prodeje, tak jak je nyní vymezen, nevytváří podmínky pro vznik kvalitní zástavby a veřejného prostoru v centru města.

**MAPPA** na základě požadavku odboru majetkového MMOdoplnila své odborné vyjádření, předložila zákres s vymezením předmětu prodeje o výměře cca 850 m2 s posunem objektu tak, aby jeho severní fasáda ležela na uliční čáře ul Švabinského.

(Příloha č. 9a)

**MAPPA** ve svém odborném vyjádření **souhlasí** s přiloženou dokumentací týkající se nového návrhu umístění stavby společnosti a současně potvrzuje **souhlasné** stanovisko s *prodejem.*

(Příloha č. 9b)

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

Dle Územního plánu Ostravy je předmětná část pozemku parc. č. 293/1 v k. ú. Moravská Ostrava součástí ploch se způsoby využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ a „Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)“.

MMO ÚPaSŘ nemá k danému záměru na předmětné části pozemku námitek, neboť daný záměr nemá vliv na koncepce sledované Územním plánem Ostravy.

**K záměru prodeje části pozemku o výměře cca 850 m2 se kladně vyjádřil odbor strategického rozvoje, odbor dopravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, odbor investiční a odbor ochrany životního prostředí**.

**Odbor ochrany životního prostředí** vydal **kladné** stanovisko k*prodeji části* pozemku s podmínkou, že součástí smlouvy o prodeji bude závazek žadatele realizovat na vlastní náklady výsadbu vzrostlých dřevin na dotčeném pozemku minimálně v rozsahu dle čl. V. Práva a povinnosti nájemce, bodu 5 Nájemní smlouvy 10158/2021/OM, a to do doby kolaudace stavby administrativní budovy.

MMO OOŽP nemá námitek k tomu, aby navržené výsadby byly součástí náhradní výsadby, za ekologickou újmu vzniklou vykácením dřevin v rámci předmětné stavby.

MMO OOŽP dále uvádí, že lze předpokládat, že realizace stavby administrativní budovy a zřízení přístupu si vyžádá vykácení značné části hodnotných dřevin rostoucích v předmětné lokalitě.

Dotčený porost hodnotných dřevin v předmětném území plní nezastupitelné funkce, zejména estetickou a hygienickou (snižování prašnosti, zlepšování mikroklimatu v dané lokalitě, optické a hlukové odclonění stávající okolní zástavby od dopravně vytížené komunikace). Je proto nutné, aby funkčnost zeleně v dotčené lokalitě byla alespoň zčásti nahrazena adekvátní novou výsadbou vzrostlých dřevin.

(Příloha č. 8 a))

MMO OOŽP ve svém aktualizovaném stanovisku ze dne 31. 5. 2022 potvrdil, že souhlasí s posunem plánované stavby administrativní budovy k uliční čáře a logicky uspořádat pozemky vlastníka.

S prodejem předmětné části pozemku parc. č. 293/1 v k. ú. Moravská Ostrava o celkové výměře cca 850 m2 **souhlasí za podmínky**, že součástí kupní smlouvy bude závazek žadatele vypracovat objekt sadových úprav v okolí objektu (mimo půdorys nového objektu), který bude řešit výsadbu vzrostlých sadovnicky zapěstovaných stromů na dotčené části pozemku parc. č. 293/1 v k. ú. Moravská Ostrava.

(Příloha č. 8 b))

K záměru prodeje části pozemku o výměře 850 m2 se bude **Zastupitelstvo městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz** vyjadřovat dne 12. 9. 2022. Z tohoto důvodu je záměr předkládán s podmínkou.

**Doplněné vyjádření žadatele ke změně rozsahu pozemku**

Žadatel s novým vymezením rozsahu části pozemku o výměře cca 850 m2 a nového umístění stavby souhlasil. V návaznosti na tento požadavek MAPPA z ledna 2022 bylo následně nutné přepracovat projekt a vizualizaci, která je již součástí uzavřené Kupní smlouvy. Žadatel předložil v dubnu 2022 nový návrh umístění stavby s tím, že podzemní část by nekorespondovala s částí nadzemní a byla by rozšířena, čímž by došlo k navýšení počtu parkovacích míst. (příloha č. 10 a).

Na základě této skutečnosti se společnost rockette rozhodla požádat o společné povolení. V Kupní smlouvě však bylo sjednáno ustanovení, že v případě, že bude žádost o společné územní a stavební řízení, musí o této skutečnosti společnost město informovat do 31. 12. 2021. To však nebylo možné vzhledem k tomu, že změny ve vyjádření MAPPA vedoucí k tomuto rozhodnutí, byly MAPPA dodány až po uplynutí tohoto termínu.

S ohledem na změnu ve vyjádření MAPPA, tak žadatel o této skutečnosti informoval až emailem ze dne 20. 4. 2022, kde současně požádal o pokračování v projekční činnosti a o uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě.

Společnost rockette dne 12. 5. 2022 upřesnila svou žádost o uzavření dodatku č. 1, v rámci kterého by došlo ke změně termínů realizace stavebního záměru sjednaných v čl. IV. a k doplnění nové Přílohy Kupní smlouvy, která by obsahovala nové umístění stavby.

(příloha č. 10 b)

**Společnost rockette navrhuje:**

* podání řádné **žádosti o vydání příslušeného společného povolení** pro realizaci Budovy do **31. 8. 2023,**
* **dokončení** realizace stavby **Budovy** (podání řádné žádosti o vydání oprávnění k užívání Budovy) nejpozději do **31. 12. 2027**,
* nahrazení přílohy č. 1 Kupní smlouvy – vizualizace Budovy.

Podle Kupní smlouvy má společnost rockette:

* nejpozději do **30. 6. 2022** podat řádnou **žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí** o umístění stavby Budovy,
* nejpozději do **30. 6. 2023** podat řádnou žádost o vydání příslušného **stavebního povolení** pro realizaci Budovy,

nebo

* nejpozději do **31. 12. 2022** podat řádnou žádost o vydání **společného povolení** pro realizaci Budovy (pokud by o tomto svém záměru informovala město do 31. 12. 2021),
* nejpozději do 30. 6. 2026 **dokončit** realizaci stavby **Budovy**.

**Při projednávání žádosti o prodej části pozemku parc. č. 293/1 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava došlo nejen k navýšení výměry části pozemku, ale ze strany MAPPA byl vznesen požadavek na změnu umístění Budovy. Tento požadavek na změnu umístění Budovy má za následek prodlení s vypracováním dokumentace potřebné pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Budovy v souladu s Kupní smlouvou.**

**Společnost rockette začala řešit změnu umístění stavby a s tím související záležitosti, proto požádala o nové termíny odrážející nové skutečnosti realizace projektu, které souvisejí s odkoupením části pozemku parc. č. 293/1 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.**

Uzavřením dodatku č. 1 oproti Kupní smlouvě dojde k posunutí termínu pro podání žádosti o společné povolení o 8 měsíců. Je třeba ale podotknout, že dle ujednání v Kupní smlouvě v případě podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, by **žádost o vydání stavebního povolení byla společnost rockette povinna podat do 30. 6. 2023**. V návrhu dodatku je společnost rockette povinna podat **žádost o vydání povolení nejpozději do 31. 8. 2023**. Fakticky tedy dojde pouze k dvouměsíčnímu posunu podání žádosti o rozhodnutí, zakládající právo stavbu realizovat.

V rámci projednávání Dodatku č. 1 společnost rockette požádala o úpravu termínu pro dokončení realizace stavby nově do 31. 12. 2026, kdy v Kupní smlouvě je dokončení realizace sjednáno do 30. 6. 2026. Na základě jednání o tomto návrhu se do dodatku č. 1 navrhuje posunutí do 31. 12. 2026.

Vzhledem k výše uvedenému je předkládán návrh na uzavření Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě, kde se navrhuje:

* **vypustit termíny** pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o vydání stavebního povolení
* upravit ujednání o podání **žádosti o společné povolení** (bez písemné informace města) s tím, že bude podáno nejpozději do **31. 8. 2023**

(pro přehlednost se nově mění celé ustanovení čl. IV. odst. 2 Kupní smlouvy)

* v návaznosti na změnu čl. IV. odst. 2 Kupní smlouvy (ujednání pouze o společném povolení) upravit v čl. IV. odst. 3 a v čl. VI. odst. 7 a 8 (v tomto odstavci se prodloužit lhůty související s odstoupením od Kupní smlouvy z důvodu nezískání společného povolení o 2 měsíce)
* upravit ujednání o **dokončení** realizace stavby objektu do **31. 12. 2026**
* vložit nové ujednání týkající se nové úpravy na úseku stavebního řízení (čl. IX. odst. 1).

**Inženýrské sítě**

V katastru nemovitostí jsou k pozemku parc. č. 293/1 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava evidována věcná břemena pro provozování, příp. udržování inženýrských sítí dotčených správců sítí.

Vedení inženýrských sítí týkající se předmětné části pozemku bude upřesněno při uzavírání nové převodní smlouvy.

Rada města na svém jednání ze dne 14. 6. 2022 požádala o doplnění nové upravené vizualizace, která tak nově tvoří přílohu č. 13 předmětného materiálu. Dále požádala o upřesňující informaci k posunutí objektu a změny ve vzhledu stavby, kdy byl doplněn tento text:

„Žadatel, společnost rockette (ette capital) po podpisu kupní smlouvy zahájil práce na projektové dokumentaci dle svého záměru a na požadované výměře pozemku. Následně, na podnět MAPPA, souhlasil s novým vymezením pozemku o výměře cca 850 m2 a umístěním stavby v souladu se stanoviskem MAPPA. Vzhledem k nutným změnám v projektové dokumentaci zvážil změnu způsobu získání povolení stavby a požaduje posunutí termínů podání žádosti o společné povolení a dokončení stavby.

Nová vizualizace byla odsouhlasena odborem územního plánování a stavebního řádu (z hlediska ÚP) a současně i MAPPA. Ve vizualizaci došlo ke změně v podzemní části stavby, která byla rozšířena (nekoresponduje s částí nadzemní), čímž došlo k navýšení počtu parkovacích míst. Dále pak u vjezdu ze strany ul. Švabinského je obvodová stěna nově navržena jako šikmá tak, aby kopírovala hranici s pozemkem parc. č. 293/11 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava – viz str. 10 v přiložené vizualizaci.

(příloha č. 13)“

**Projednáno v radě města**

Rada města na své schůzi dne 14. 6. 2022 ***souhlasila:***

- s návrhem na záměr města prodat část pozemku dle bodu 1) návrhu tohoto usnesení za podmínky, že městský obvod vydá souhlasné stanovisko k záměru prodeje a současně si vyhrazuje právo rozhodnout o prodeji této nemovité věci,

- s návrhem uzavřít dodatek č. 1 dle bodu 2) návrhu tohoto usnesení.

Poté, co bude rozhodnuto o záměru prodeje části pozemku parc. č. 293/1 o výměře cca 850 m2  v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava a vydáno souhlasné stanovisko ZMOb MOaP, bude pak na zasedání zastupitelstva města následně v září 2022 předložen materiál s návrhem na prodej této části pozemku, s novou vizualizací ke Kupní smlouvě. Následně po rozhodnutí o záměru prodeje zastupitelstva města bude zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku na základě požadavku statutárního města Ostravy.

**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.