**Důvodová zpráva**

**Věc**

Výkup nemovitých věcí v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava.

**Předmět**

Pozemky:

- parc. č. 509/2, zahrada, o výměře 400 m2,

- parc. č. 510/1, lesní pozemek, o výměře 282 167 m2,

- parc. č. 510/2, ost. plocha, jiná plocha, o výměře 517 m2,

- parc. č. 510/4, ost. plocha, manipulační plocha, o výměře 16 443 m2,

- parc. č. 511, ost. plocha, jiná plocha, o výměře 1 378 m2,

- parc. č. 512/1, lesní pozemek, o výměře 9 206 m2,

- parc. č. 515/2, ost. plocha, neplodná půda, o výměře 406 m2,

- parc. č. 515/3, lesní pozemek, o výměře 2 737 m2,

- parc. č. 2413, ost. plocha, jiná plocha, o výměře 249 m2

(viz příloha č. 1/1 a 1/2).

Celková výměra nabízených pozemků činí 313 503 m2.

Předmětné pozemky se nachází v blízkosti ulice Na Najmanské (viz příloha č. 1/1 a 1/2).

**Žadatel**

Vlastník pozemků společnost Asental Land, s.r.o., sídlo Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 277 69 143 „dále jen společnost“ (viz příloha č. 1/4).

**Informace**

Dne 27. 6. 2022 odbor majetkový obdržel nabídku na odkup nemovitých věcí, tvořících Kuželovou haldu dolu Emma „dále jen halda“.

Následně byla se společností zahájena jednání, z kterého vyplynuly následující informace:

* V únoru 2022 společnost prodala fyzické osobě sousední pozemek, a to pozemek parc. č. 5649/1 v k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, za kupní cenu 35 Kč/m2. Celková výměra tohoto pozemku činila 18. 545 m2;
* Největší z pozemků, který je předmětem nabídky (pozemek parc. č. 510/1) je veden jako lesní pozemek, přičemž před 2–3 roky činila průměrná cena lesních pozemků 14 Kč/m2. Je nutné upozornit v této souvislosti na skutečnost, že cena nemovitých věcí v čase stoupá;
* Všechny nabízené pozemky jsou Státní báňskou správou České republiky vedeny jako uložiště těžebního odpadu, což znamená jistá omezení ve využívání pozemků, jako je např. vytýčení stavebních uzávěr, omezení vstupu apod.;
* Samotná halda je také zapsána jako kulturní památka, pod názvem Kuželová halda dolu Emma;
* Společnost dále sdělila, že je připravena v případě nezájmu města o tyto pozemky nabídnout je k prodeji veřejně. Odkup pozemků soukromým subjektem by však mohl znamenat riziko budoucích spekulací s touto lokalitou.

**Doplňující informace**

Odbor majetkový pro úplnost uvádí, že spolu s předmětem převodu přebírá město, jakožto kupující ekologické závazky, plynoucí z případné existence starých ekologických zátěží a bere na sebe povinnosti plynoucí z jejich odstraňováním a nebude od prodávajícího požadovat jejich úhradu, resp. vzdává se práv z vadného plnění.

V návaznosti na výše uvedené OŽP uvádí, že se na haldě ukládaly v rámci těžby pouze těžební odpady (hlušina s příměsemi uhlí) a nikoliv závadné látky ohrožující životní prostředí nebo zdraví obyvatel. Z tohoto důvodu nelze předpokládat kontaminaci pozemků závadnými látkami, respektive nehrozí městu riziko případného budoucího odstranění staré ekologické zátěži.

**Stanoviska**

***Rada městského obvodu Slezská Ostrava*** vydala k této věci **záporné stanovisko**, neboť se jedná o biocentrum, jehož údržba bude složitá. Halda jako uměle navršená terénní nerovnost prohořívá a na povrch vyvěrají plyny. S údržbou tokového území nemá městský obvod zkušenosti (viz příloha č. 1/3).

*Na jednání se společností uvedl pan starosta Bc. Vereš, že záporné stanovisko RMOb je vydáno   
ve vztahu k tomu, že MOb nehodlá výkup pozemků financovat. Pokud nabytí předmětných pozemků zafinancuje SMO, nebude se MOb Slezská Ostrava bránit jejich případnému svěření*.

***Odbor územního plánování a stavebního řádu***– dle Územního plánu Ostravy jsou výše uvedené pozemky součástí plochy se způsobem využití „Skládka průmyslového odpadu – rekultivace les“. Na částech pozemků se nachází místní biocentrum MBC 111 a místní biokoridor MBK 112.

Uvedené pozemky navazují na pozemky ve vlastnictví SMO a v případě jejich odkupu by mohlo dojít k vlastnickému scelení větších ploch převážně se zelení, neboť se jedná o lokalitu haldy navazující na Trojické údolí, které tvoří významnou plochu se vzrostlou krajinnou a lesní zelení ve vazbě na širší centrum města.

***Odbor ochrany životního prostředí*** – **vydal kladné stanovisko** k dané věci s tím, že se jedná o ucelený komplex pozemků, z něhož největší výměru zaujímají lesní pozemky, které jsou zařazeny v kategorii lesů ochranných.

Dále OŽP uvádí, že se na haldě ukládaly v rámci těžby pouze těžební odpady (hlušina s příměsemi uhlí) a nikoliv závadné látky ohrožující životní prostředí nebo zdraví obyvatel. Z tohoto důvodu nelze předpokládat kontaminaci pozemků závadnými látkami, respektive nehrozí městu riziko případného budoucího odstranění staré ekologické zátěži.

**Halda podléhá režimu zákona č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem ve znění pozdějších předpisů. Jde o úložné místo, jehož provoz zatím nebyl ukončen. Provozovatelem úložného místa bez ohledu na vlastnické právo k pozemkům je státní podnik DIAMO, Odštěpný závod Odra v Ostravě-Vítkovicích. Provozovatel na haldě v současné době provádí monitoring termické aktivity odvalu a monitoring výstupu důlních plynů.**

V případě, že by se zvýšila termická aktivita natolik, že by to znamenalo realizaci zásahu do tělesa haldy, pak by tento zásah zajišťoval na vlastní náklady na základě citovaného zákona provozovatel (DIAMO) a nikoliv vlastník pozemků (Asental, potažmo město).

***Odbor strategického rozvoje*** – **nemá námitek** k dané věci, avšak sděluje, že předmětné pozemky z pohledu připravovaných projektů v současné době město nepotřebuje.

S ohledem na charakter materiálu odbor majetkový nežádal o další stanoviska příslušné odbory MMO. Dále odbor majetkový sděluje, že tento materiál nebyl z časových důvodů předložen Komisi pro majetek a hospodářskou správu.

**Doplňující informace**

Z jednání mezi zástupci MOb Slezská Ostrava a společností DIAMO, s.p. vyplynulo, že společnost ukončila předběžná jednání s vlastníkem předmětných pozemků a o jejich nabytí nemá nadále zájem.

**Cena**

Předmětné pozemky jsou oceněny ve znaleckém posudku č. 10/2022 znalce Ing. Evženie Bubeníkové cenou obvyklou v celkové výši 5.143.266 Kč, tj. cca 16 Kč/m2, přičemž cena obvyklá jednotlivých nemovitých věcí činí:

* parc. č. 509/2 5.972 Kč,
* parc. č. 510/1 4.801.002 Kč,
* parc. č. 510/2 3.040 Kč,
* parc. č. 510/4 132.555 Kč,
* parc. č. 511 16.018 Kč,
* parc. č. 512/1 120.761 Kč,
* parc. č. 515/2 2.387 Kč,
* parc. č. 515/3 60.067 Kč,
* parc. č. 2413 1.464 Kč.

Společnost s touto výší kupní ceny souhlasí.

V souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, byla provedena předběžná řídící kontrola před vznikem závazku. Kupní cena ve výši **5.143.266 Kč** bude uhrazena odborem majetkovým.

Shora uvedený znalecký posudek je k dispozici na odboru majetkovém.

**Projednáno v radě města**

Rada města svým usnesením na své schůzi dne 6. 9. 2022 souhlasila s návrhem tak, jak je uvedeno v bodě 1) návrhu usnesení předloženého materiálu, a to především z toho důvodu, že se jedná o lokalitu s rozvojovým potenciálem a s vazbou na projekt revitalizace Trojického údolí.

**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.