**Důvodová zpráva**

Zastupitelstvu města je předkládán návrh na uzavření dodatku č. 1 ke kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení.

**K návrhu usnesení**

Kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení ze dne 18. 3. 2021, ev. č. 1063/2021/MJ (dále jen Kupní smlouva), uzavřenou mezi statutárním městem Ostrava (dále také jako prodávající) a společností Labadia max s. r. o., se sídlem Smetanovo náměstí 1180/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO 035 00 519 (dále jen kupující nebo společnost) bylo převedeno vlastnické právo k pozemku parc. č. 361, jehož součástí je stavba č. p. 143, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava – dále jen předmět převodu za celkovou sjednanou kupní cenu ve výši 9.500.000 Kč.

(Příloha č. 1 – Kupní smlouva)

Účelem převodu je realizace nové přístavby a rekonstrukce stavby „Nová přístavba a rekonstrukce Restaurace spolek (dále jen Objekt) za podmínek daných usnesením č. 1053/ZM1822/16 ze dne 16. 9. 2020 a v souladu se Studií rekonstrukce domu s restaurací a zahradou.

Zastupitelstvo města Ostravy rozhodlo usnesením č. 1053/ZM1822/16 ze dne 16. 9. 2020 o záměru města prodat předmět převodu za podmínky, že žadatelem bude doložen:

- závazek zachování restauračního provozu spolu se zahradní restaurací na pozemku parc. č. 362,

- závazek provedení rekonstrukce minimálně v rozsahu:

* sanace suterénu,
* oprava fasády historického objektu, kdy je zásadní zachování čelní – uliční fasády, její oprava a rekonstrukce v původní podobě s členěnou fasádou a okny odpovídajícími původním historickým dřevěným oknům,
* rekonstrukce střechy, realizace nového krovu a střešní krytiny, optimálně se zachováním původního tvaru valbové střechy,
* zpřístupnění objektu imobilním osobám – bezbariérovost,
* případné odstranění stávajících přístaveb z období druhé poloviny minulého století, které jsou z architektonického i stavebního hlediska nevhodné a lze je odstranit,
* úprava reklamních poutačů, resp. nápisů na objektu výhradně v decentním provedení,
* realizace úprav při využití zahrady s cílem zachovat maximální množství stávajících vzrostlých stromů,
* vhodná renovace oplocení,

- prezentace celkového záměru zájemce v textové i grafické podobě, jejíž součástí bude vizualizace,

- prezentace rozsahu rekonstrukce a stavebních prací,

- termín realizace rekonstrukce a stavebních prací.

a za podmínky, že spolu s Kupní smlouvou bude uzavřena i nájemní smlouva k pozemku parc. č. 362 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, na dobu určitou 25 let. Nájemní smlouva ev. č. 1061/2021/MJ ze dne 18. 3. 2021 byla uzavřena a pozemek parc. č. 362 byl předán společnosti k užívání dne 1. 7. 2021.

Předmět nájmu je využíván jako prostor pro staveniště, a to po dobu rekonstrukce budovy č. p. 143, která je součástí pozemku parc. č. 361, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

(Příloha č. 4 - Nájemní smlouva)

V Kupní smlouvě čl. VI. odst. 2 písm. c) bylo sjednáno ustanovení, kterým se kupující, v případě, že jeho záměrem bude žádat u příslušného stavebního úřadu o povolení stavby Objektu v rámci společného řízení, zavazuje podat řádnou žádost o vydání příslušného společného povolení pro realizaci Objektu do čtrnácti měsíců od předání předmětu převodu prodávajícím kupujícímu, tj. nejpozději do 9. 11. 2022. (K předání předmětu převodu došlo dne 9. 9. 2021.) Řádnou žádostí se dle smlouvy myslí taková žádost, která splňuje náležitosti dané právními předpisy, na základě níž bude příslušný stavební úřad povinen oznámit zahájení řízení ke dni podání žádosti a řízení bude moci být vedeno, aniž by bylo přerušeno pro odstranění nedostatků.

V případě, že kupující poruší svou povinnost plynoucí mu z čl. VI. odst. 2 písm. c) této Kupní smlouvy, byla sjednána dle čl. VI. odst. 7 smluvní pokuta ve výši 1.500.000 Kč. Prodávající má právo na odstoupení.

Dne 14. 10. 2021 bylo statutární město Ostrava, odbor majetkový, společností informováno, že cituji: „vlastník objektu požádá místně příslušný stavební úřad o sloučení územního a stavebního řízení dle §94j, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění“.

Společnost měla v souladu s čl. VI., bod 2 písm. c) písemně informovat o tomto svém rozhodnutí do dvou měsíců od předání předmětu převodu město, tj. v termínu do 9. 11. 2021, čímž tuto podmínku splnila.

Dne 31. 8. 2022 obdrželo statutární město Ostrava od společnosti žádost o prodloužení lhůty dle čl. VI. bodu 2 písm. c) Kupní smlouvy do 30. 4. 2023. Tento termín je nyní dle Kupní smlouvy sjednán do 9. 11. 2022. Společnost tak žádá o prodloužení lhůty o 5 měsíců a 21 dní.

(Příloha č. 2 – žádost)

Kupující uvádí důvody, které vedly k podání žádosti:

* bylo provedeno detailní ověření technického stavu stavebních prvků Objektu s ohledem na jejich statickou únosnost a další životnost. Průzkum provedla firma MARPO s.r.o. z kapacitních důvodů až v únoru 2022. Z průzkumu bylo mimo jiné zjištěno, že převážná část dřevěných konstrukcí je napadena dřevokaznou houbou a je nutná jejich úplná výměna,
* byly zahájeny projekční práce,
* dne 28. 1. 2022 bylo vydáno závazné stanovisko odboru územního plánu a stavebního řízení k záměru změny užívání dokončené stavby spojené s rekonstrukcí, nástavbou a přístavbou, jehož obsahem byla citlivá úprava architektonického vzhledu domu a opravy stávající fasády. Důsledkem bylo přepracování stavebního řešení nástavby a zastřešení objektu, ale i úprava vnitřních dispozic s ohledem na řešení původní průčelní a štítové fasády. Tím došlo ke zdržení projekčních prací,
* navazující lhůty stanovené v Kupní smlouvě, kdy v souvislosti s termínem podání řádné žádosti o vydání příslušného povolení pro realizaci Objektu, tzn. následné nabytí právní moci společného povolení lze teoreticky předpokládat 01-02/2023, termín pro zahájení výstavby Objektu (12 měsíců ode dne nabytí právní moci společného povolení) by připadal na počátek roku 2024. Tento však kupující nepovažuje za vhodný s ohledem na nepříznivé klimatické podmínky (předpoklad sněhu, nízké teploty, zvýšená vlhkost), kdy bude nutné odstranit stávající střešní konstrukci, a přitom zachovat a šetrně přistupovat k památkově chráněné části budovy.

Dne 4.11.2022 pak společnost doplnila své původní podání (příloha č. 3 předloženého materiálu), ve kterém uvedla minimální počet dní zpoždění oproti původním předpokládaným lhůtám. Tento počet dní společnost vyčíslila minimálně na 26.

Dle čl. VI. Výstavba na Předmětu převodu, odst. 13 Kupní smlouvy byly mezi stranami sjednány okolnosti vyšší moci, které mají za následek, že se smluvní strana nedopustí porušení Kupní smlouvy, nastanou-li v Kupní smlouvě definované okolnosti, mezi které mimo jiné patří:

* událost, která je mimo přiměřenou kontrolu smluvní strany a nelze ji při vynaložení přiměřené péče zabránit.

Některé důvody vedoucí společnost k žádosti o prodloužení termínu naplňují okolnost vyšší moci v intencích Kupní smlouvy a mají tak ve svém závěru vliv na smluvní termín pro splnění povinnosti – v tomto případě termín 14 měsíců od předání předmětu převodu pro podání žádosti o vydání společného povolení (konkrétně 9.11.2022). K faktickému prodloužení prvního výstavbového termínu v projekční fázi došlo vlivem výsledků detailního ověření technického stavu stavebních prvků pro účely zajištění pečlivé přípravy projektování rekonstrukce. O detailním stavu stavebních prvků (základy, zdivo, stropy, krov) nemělo město jakožto prodávající pořízenou před prodejem žádnou dokumentaci, průzkum či odborné posouzení. Z dokumentů společnosti vyplývá, že společnost, která odborné posouzení zpracovala, byla s jeho odevzdáním ve zpoždění oproti původnímu předpokladu. Až poté byla zpráva předána statikům k dalšímu postupu, přičemž dle průzkumu bylo zjištěno, že převážná část dřevěných konstrukcí stropů je napadena dřevokaznou houbou.

Vybraný projektant na základě předložených podkladů zpracoval na přelomu měsíců 04 a 05/ 2022 aktualizaci pasportu stávajícího stavu zaměřenou zejména na části objektu, které z výsledku stavebně technického průzkumu vyznívaly jako problematické (suterén, krov, stropy nad 2NP). Výstup tohoto zaměření se ve vybraných částech lišil od původního pasportu.

S ohledem na všechny výše zmiňované výstupy, tedy stavebně technický průzkum, aktualizace pasportu stávajícího stavu, a navazující vydané rozhodnutí – závazné stanovisko k záměru změny užívání dokončené stavby spojené s rekonstrukcí, nástavbou a přístavbou, vydané Odborem územního plánu a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy, byl v průběhu měsíce 06/2022 zpracován nový návrh architektonického řešení objektu.

Z uvedeného je namístě dovodit, že existovaly okolnosti, které měly vliv na možnost plnění společnosti z Kupní smlouvy včas, proto ke dni konání zastupitelstva města 16.11.2022 a bezprostředně následujícímu uzavření dodatku ke Kupní smlouvě v intencích předloženého návrhu se společnost nedostala do prodlení se splněním závazku.

Pro úplnost se uvádí, že společnost oznámila dopad událostí městu 31.8.2022, kdy také požádala o reflektování těchto a dalších okolností v dodatku. Záležitost nemohla být vyřízena dříve, neboť již nebylo procesně možné připravit materiál pro zářijové zastupitelstvo města (s datem konání 14.9.2022) a zároveň zastupitelstvo města s datem konání 16.11.2022 je prvním možným zastupitelstvem, na kterém může být žádost projednána.

**Projednáno v radě města**

Rada města dne 8. 11. 2022 souhlasila s uzavřením Dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě s předkupním právem a zákazem zcizení, dle bodu 1) návrhu 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 ochraně osobních údajů
a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.