

Důvodová zpráva

Věc

Návrh na uzavření smluvních vztahů k pozemkům v k. ú. Výškovice u Ostravy

Nemovité věci zapsané na LV 2296 pro k. ú. Výškovice u Ostravy ve vlastnictví žadatele

pozemek parc. č. **740/42**, o výměře 632 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/43**, o výměře 960 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – Výškovice, č.p. 765, obč. vyb.;

pozemek parc. č. **740/45**, o výměře 600 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/47**, o výměře 832 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/68**, o výměře 1772 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/79**, o výměře 472 m², ostatní plocha, manipulační plocha;

pozemek parc. č. **740/89**, o výměře 6 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, obč. vyb.;

stavba bez čp/če, obč. vyb., nacházející se na pozemku parc. č. 740/89 a pozemku parc.č. 740/90;

pozemek parc. č. **740/90**, o výměře 38 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, obč. vyb.;

pozemek parc. č. **740/109**, o výměře 509 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/110**, o výměře 1217 m², ostatní plocha, jiná plocha;

pozemek parc. č. **740/112**, o výměře 190 m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Výškovice, č. p. 767, obchod;

stavba Výškovice, č.p. 767, obchod, nacházející se na pozemku parc. č. 740/112;

pozemek parc. č. **740/129**, o výměře 1010 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, obč. vyb.;

pozemek parc. č. **740/130**, o výměře 35 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, obč. vyb.;

to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2296, pro obec Ostrava, okres Ostrava-Město, katastrální území Výškovice u Ostravy.

Žadatel

3E PROJEKT, a.s., se sídlem Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, IČ: 25389902

Informace

Žadatel na základě kupní smlouvy ze dne 3.3.2006 s právními účinky vkladu ke dni 16.3.2006 nabyt od statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih pozemky a stavby v lokalitě areálu obchodního domu ODRA za kupní ceny ve výši 17.000.000,-Kč. K prodáváným nemovitým věcem je zřízeno věcné právo předkupní, ve prospěch statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih.

Žadatel uzavřel dne 3.4.2019 s LIDL Česká republika v.o.s., IČ 26178541, se sídlem Praha 5, Nárožní 1359/11, PSČ 15800, Smlouvu o smlouvě budoucí kupní Pozemky parc.č. 740/42, 740/43, 740/45, 740/47, 740/68, 740/79, 740/89, 740/90, 740/109, 740/110, 740/112, 740/129, 740/130, k. ú. Výškovice u Ostravy ve znění Dodatku č. 1 ze dne 4.10.2019. Kupní cena nemovitých věcí je stanovena částkou 35.000.000,-Kč, která může být navýšena o DPH v zákonné výši. Předmětem převodu jsou všechny pozemky ve vlastnictví žadatele evidované na LV 2296 pro k. ú. Výškovice u Ostravy (tzn. včetně pozemků netížených předkupním právem, které žadatel nabyt od třetích osob).

Předmětem této smlouvy je budoucí převod uvedených nemovitých věcí na společnost Lidl Česká republika v.o.s., kdy jednou z podmínek je výmaz Předkupního práva či vzdání se Předkupní práva ze strany statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih k nemovitým věcem zatíženým předkupním právem evidovaným v katastru nemovitostí pod č. V-2465/2006-807, **a to nejpozději do 31.12.2019.** Společnost LIDL hodlá na pozemcích umístit stavbu dvoupodlažní prodejny potravin, včetně dopravního napojení, zřídit 90 parkovacích míst. Další z podmínek převodu nemovitostí je i nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění uvedené stavby. Společnost Lidl Česká republika v.o.s. je oprávněna vyzvat společnost 3E PROJEKT, a.s. k uzavření kupní smlouvy do 31.12.2021.

Žadatel dopisem ze dne 17.5.2019 předložil městskému obvodu výše popsanou uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí kupní a požádal o vzdání se předkupního práva či jeho využití.

Areál je v tuto chvíli zaplacen mobilním oplocením, části některých staveb byly demolovány. Dlouhodobě hledá městský obvod řešení jak dále tento neutěšený a nevyhovující stav pozemků a staveb napravit. Navrhované řešení na postavení prodejny Lidl v této lokalitě je vnímáno pozitivně.

V souvislosti se shora uvedeným připravila advokátní kancelář **KLIMUS & PARTNERS s.r.o.** se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČ: 03373444 návrhy smluv:

1. Smlouva o zřízení předkupního práva věcného (příloha č. 1 předloženého materiálu)

Smlouva je navržena jako trojstranná mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, společností 3E PROJEKT, a.s. a společností Lidl Česká republika v.o.s. Předmětem smlouvy je výmaz předkupního práva k pozemkům ve vlastnictví 3E PROJEKT, a.s., parc. č. 740/42, 740/43, 740/47, 740/68, 740/90, 740/109, 740/1110 a 740/112 v k. ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava původně ve vlastnictví obce. Podmínkou pro povolení vkladu zániku předkupního práva z katastru nemovitostí je vklad nového předkupního práva, které bude zřízeno ke všem nemovitých věcem zapsaným na LV 2296 pro k. ú. Výškovice u Ostravy, ve vlastnictví 3E PROJEKT, a.s. V případě realizování předkupního práva je **kupní cena za nemovitosti sjednána jako cena v místě a čase obvyklá**, kterou určí znalec. Předkupní právo se nebude vztahovat na převod nemovitých věcí do vlastnictví LIDL Česká republika v.o.s. V případě porušení předkupního práva vzniká městskému obvodu právo na zaplacení smluvní pokuty odpovídající částce ceny obvyklé v místě a čase. Předkupní právo zanikne kolaudací prodejny Lidl, nejpozději dnem 28.2.2032 anebo v případě, že pozbyde účinnosti Smlouva o budoucí smlouvě kupní uzavřená mezi 3E PROJEKT, a.s. a Lidl Česká republika v.o.s. jinak než splněním a současně pozbyde účinnosti budoucí smlouva kupní mezi městským obvodem a 3E PROJEKT, a.s. (městský obvod nemovité věci na základě budoucí kupní smlouvy nekoupí).

2. Smlouva o zřízení práva zákazu zcizení a zákazu zatížení (příloha č. 2 předloženého materiálu)

Smlouva je navržena jako dvoustranná mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih a společností 3E PROJEKT, a.s. Předmětem smlouvy je ve smyslu ust. § 1761 a násl. občanského zákoníku zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví 3E PROJEKT, a.s. jako práva věcného zapisovaného do katastru nemovitostí na dobu určitou do 31.8.2022. Právo může zaniknout i dnem, kdy pozbyde účinnosti smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi městským obvodem a 3E PROJEKT, a.s.

3. Smlouva o smlouvě budoucí kupní 3E PROJEKT, a.s. (příloha č. 3 předloženého materiálu)

Smlouva je navržena jako dvoustranná mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih a společností 3E PROJEKT, a.s. Předmětem smlouvy je budoucí převod nemovitých věcí ve vlastnictví 3E PROJEKT, a.s. Smlouva bude uzavřena pro případ, kdy Lidl Česká republika v.o.s. neuzavře s 3E PROJEKT, a.s. kupní smlouvu a nebude podán návrh na vklad vlastnického práva pro Lidl Česká republika v.o.s. ve lhůtě do 28.2.2022 nebo pozbyde budoucí kupní smlouvy mezi Lidl Česká republika v.o.s. a 3E PROJEKT, a.s. účinnosti. Kupní cena je sjednána ve výši 35.000.000,- Kč a může být navýšena o DPH v zákonné výši. Jsou sjednány

sankce za prodlení s uzavřením kupní smlouvy, blíže definované v čl. VII. předložené smlouvy (příloha č. 3 tohoto materiálu). Smlouvy řeší i potencionální nárok společnosti HRUŠKA spol. s r.o. na vydání pozemků parc. č. 740/89, pozemku parc. č. 740/129 a pozemku parc. č. 740/130, to vše v k. ú. Výškovice u Ostravy, přičemž pro tento případ je kupní cena nemovitých věcí snížena o dohodnutou částku 4.300.000,Kč, která odpovídá podílu, které tyto pozemky dle svých výměr představují k celkové ceně 35.000.000,-Kč za všechny pozemky. Smluvní strany jsou povinny ve lhůtě do 31.8.2022 se vzájemně vyzvat k uzavření kupní smlouvy, jinak smlouva budoucí kupní zanikne.

4. Smlouva o smlouvě budoucí kupní Lidl Česká republika v.o.s. (příloha č. 4 předloženého materiálu)

Smlouva je navržena jako dvoustranná mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih a společností Lidl Česká republika v.o.s., a to pro případ, kdy se stane společnost Lidl Česká republika v.o.s. vlastníkem nemovitých věcí.

Kupní cena je stanovena na částku 35.000.000,-Kč za všechny nemovité věci zapsané na LV 2296 pro k. ú. Výškovice u Ostravy a odpovídá kupní ceně sjednané ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní Pozemky parc.č. 740/42, 740/43, 740/45, 740/47, 740/68, 740/79, 740/89, 740/90, 740/109, 740/110, 740/112, 740/129, 740/130, k. ú. Výškovice u Ostravy (výše již popsáno) uzavřené mezi Lidl Česká republika v.o.s. a 3E PROJEKT, a.s. Smlouvou bude zřízen zákaz zcizení a zatížení nemovitých věcí jako právo věcné zapsané do katastru nemovitostí, a to na dobu určitou do 28.2.2032. Pro porušení zákazu zcizení a zatížení je sjednána smluvní pokuta. Ve smlouvě se Lidl Česká republika v.o.s. zavazuje, že do 5 let o účinnosti budoucí kupní smlouvy bude vydáno stavební povolení či jiné rozhodnutí dle stavebního zákona a následně do 3 let bude stavba prodejny Lidl kolaudována či vydán souhlas s jejím užíváním. Současně bude provozní plocha prodejny činit nejméně 2270 m², z toho prodejní plocha bude mít alespoň 1000 m² a nově bude zřízeno 90 parkovacích míst pro osobní vozidla.

Všechny shora popsané smlouvy jsou navrženy tak, aby byly vzájemně provázány a součástí jednoho celku.

Městský obvod nechal zpracovat znalecký posudek na ocenění uvedených pozemků cenou v místě a čase obvyklou. Obvyklá cena nemovitých věcí je dle znaleckého posudku č. 176/19 ve výši 25 524 000 Kč.

Vlastník pozemků společnost 3E Projekt, a.s. požaduje částku ve výši 35 000.000,- Kč navýšenou o případnou zákonnou sazbu DPH.

Rozdíl ceny sjednané a ceny obvyklé činí 9 476 000 Kč.

Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé:

Předmětné pozemky a stavby na nich umístěné tvořily v minulosti společenské a kulturní centrum městské části Výškovice. Současný vlastník 3E PROJEKT, a.s.,

upustil od svého záměru na výstavbu nového obchodního střediska a parkovacího domu. Provedl pouze částečnou demolici staveb. Vlastník celé území oplotil, přestože se na něm dříve nacházely chodníky a jiné zpevněné plochy hojně využívané nejen obyvateli okolních obytných domů. Oplocení bylo provedeno z bezpečnostních důvodů, jelikož chátrající zbytky staveb a neupravené povrchy pozemků, na nichž se mnohdy ještě nachází neodstraněné základové konstrukce, představují značné riziko z hlediska vzniku úrazů a není je proto možno volně zpřístupnit. Nedojde-li k převodu vlastnického práva na společnost Lidl Česká republika v.o.s., která hodlá na daném území realizovat výstavbu své prodejny, je jednoznačným zájmem městského obvodu odkoupit nemovitosti do vlastnictví města, zajistit revitalizaci a úpravy prostoru a zkulturnit celé území tak, aby mohlo znovu sloužit jako veřejný prostor. A z tohoto důvodu i akceptovat kupní cenu požadovanou vlastníkem, přestože je vyšší než cena v místě a čase obvyklá stanovená znaleckým posudkem. Společnosti 3E PROJEKT, a.s. nabyta nemovitosti, jak bylo výše popsáno v roce 2006. Doposud však stavby na pozemcích nerealizovala. Městský obvod již dlouhodobě usiluje a jedná se společností o možném odkoupení nemovitých věcí či podpoře jiného projektu, který by vyhovoval podmínkám danými územním plánem a odstranil stávající stav. Cena navrhovaná společností 3E PROJEKT, a.s. je jediná možná a vychází z uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí kupní Pozemky parc.č. 740/42, 740/43, 740/45, 740/47, 740/68, 740/79, 740/89, 740/90, 740/109, 740/110, 740/112, 740/129, 740/130, k. ú. Výškovice u Ostravy ze dne 3.4.2019 mezi LIDL Česká republika v.o.s., a 3E PROJEKT, a.s. Kupní cena nemovitých věcí je stanovena částkou 35.000.000,-Kč bez DPH. Budoucí převod nemovitých věcí bude realizován pouze v případě, že nebude mezi společnostmi uzavřena smlouva kupní. Městský obvod Ostrava-Jih chce mít právní záruku a možnost předmětné nemovité věci koupit jako celek. Částka 35.000.000,-Kč je sjednána jako kupní cena v budoucí kupní smlouvě uzavřené mezi LIDL Česká republika v.o.s. a 3E PROJEKT, a.s., je tedy v současné době reálnou tržní cenou předmětných nemovitých věcí určená nabídkou a poptávkou. Rovněž je možno předpokládat, že se cena nemovitostí bude postupně zvyšovat. Případný prodej bude realizován v roce 2022. Pro případ, kdy společnost Lidl Česká republika v.o.s. nabyde nemovité věci, ale nesplní podmínky stanové budoucí kupní smlouvou uzavřenou s městským obvodem, je rovněž navržena kupní cena nemovitých věcí ve výši 35.000.000,- Kč, pro kterou platí stejné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé, jak bylo výše popsáno.

Rada města Ostravy vydala tyto předchozí souhlasy k uzavření uvedených smluv

1. Usnesením č. 02537/RM1822/37 ze dne 29.10.2019 vydala předchozí souhlas k nabytí nemovitých věcí a uzavření budoucí kupní smlouvy se společností Lidl Česká republika v.o.s.
2. Usnesením č. 02537/RM1822/37 ze dne 29.10.2019 vydala předchozí souhlas ke zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení ve prospěch statutárního města Ostravy, zatěžující budoucí předmět koupě – nemovité věci ve vlastnictví budoucího prodávajícího společnosti Lidl Česká republika v.o.s.
3. Usnesením č. 02172/RM1822/32 ze dne 10.9.2019 vydala předchozí souhlas ke zrušení předkupní práva.

4. Usnesením č. 02172/RM1822/32 ze dne 10.9.2019 vydala předchozí souhlas ke zřízení předkupního práva.
5. Usnesením č. 02172/RM1822/32 ze dne 10.9.2019 vydala předchozí souhlas ke zřízení zákazu zcizení a zákazu zatížení ve prospěch statutárního města Ostravy, zatěžující budoucí předmět koupě – nemovité věci ve vlastnictví 3E PROJEKT, a.s.
6. Usnesením č. 02172/RM1822/32 ze dne 10.9.2019 vydala předchozí souhlas k nabytí nemovitých věci a uzavření budoucí kupní smlouvy se společností 3E PROJEKT, a.s.

Dojde-li v mezidobí od zpracování a zveřejnění tohoto materiálu do doby zasedání zastupitelstva městského obvodu k úpravám znění smluv, bude upravené konečné znění smluv předloženo zastupitelům nejpozději v den zasedání zastupitelstva.

Nebude-li možno předložit konečné znění, bude tento bod z programu jednání zastupitelstva městského obvodu stažen a znovu předložen na další jednání zastupitelstva městského obvodu po odsouhlasení konečného znění smluv.

Důvodem tohoto navrhovaného postupu je mimořádný zájem o řešení problematické lokality bývalého nákupního střediska Odra tak, aby se toto území stalo znovu funkčním a přístupným široké veřejnosti.

Stanoviska výborů/komisi/jiných odborů, samostatných odd.

Stanovisko rady městského obvodu

Rada městského obvodu Ostrava-Jih na své schůzi dne 14.11.2019 doporučila zastupitelstvu městského rozhodnout o uzavření návrhů smluv.