

## Důvodová zpráva

### Věc

Uzavření dodatků ke kupním smlouvám k nemovitým věcem v k. ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Pavlovova a Plzeňská

### Žadatel

Ostravská sportovní z.s., IČO: 69744092, se sídlem Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava

### Informace

Žadatel požádal o uzavření dodatků ke kupním smlouvám, na základě kterých se prodlouží lhůta pro předložení souhlasu s povolením staveb, prodlouží se lhůta ke kolaudaci staveb a v této souvislosti se prodlouží doba zákazu zcizení a zatížení nemovitých věcí, který byly předmětem prodeje. Žadatel má záměr vybudovat a částečně již vybudoval na pozemcích, které jsou předmětem Nájemní smlouvy č. 224/17/OMJ ze dne 14.8.2017, a nemovitostech, které byly předmětem převodu, sportovní centrum – Fotbalovou akademii.

### Informace ke smlouvám:

#### **Kupní smlouva 1**

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci č. 356/17/OMJ uzavřená dne 27.11.2017 na prodej pozemku p.č.st. 3485 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1276 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba č.p. 2625 v k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, ul. Pavlovova 31 (*příloha č. 1 předkládaného materiálu*).

Dle čl. II. odst. 3 vyplývala povinnost kupujícího (žadatele) předložit do 27.11.2019 městskému obvodu souhlas, povolení nebo jiný doklad příslušného stavebního úřadu realizovat veškeré stavby tvořící „Fotbalovou akademii“.

Stavby byly definovány jako:

- a) dočasná stavba dvou fotbalových hřišť s umělým povrchem, jednoho fotbalového hřiště s přírodní trávou, dále tréninkové loučky a hřištěm pro tenis
- b) šatny se sociálním zázemím v budově bez č.p./č.e.
- c) vybudování akademie v budově č.p. 2625 (příčemž požadavky na akademii jsou blíže určeny ve smlouvách).

Vzhledem k tomu, že žadatel potřeboval prodloužit lhůtu pro zpracování projektové dokumentace, požádal o uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě 1. Důvodem byla i skutečnost, že projektová dokumentace předaná žadateli v rámci prodeje nebyla ve vyhovujícím stavu a musela být zpracována znovu. Žadatel uzavřel dne 1.2.2021 Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě 1:

- prodloužena lhůta pro předložení povolení realizovat stavby do 31.12.2022 (původně 27.11.2019)
- prodloužena lhůta užívání staveb (*kolaudace*) do 31.12.2024 (původně do 27.11.2022)
- zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě byl sjednán na dobu do 31.12.2024 (původně 5 let ode dne uzavření smlouvy, tj. do 27.11.2022)

- nově byl definován a zpřesněn záměr kupujícího vybudovat dvě fotbalová hřiště s umělým povrchem, jedno fotbalové hřiště s přírodní trávou, dále pak osvětlení, závlahu, ochranné sítě, vrt, retenční nádrže, střídačku, tribunu a komunikace s parkovištěm a jiná sportoviště (čl. II. odst. 2 bod a) dodatku) a upřesněno vybudování akademie v budově č. p. 2625 ul. Pavlova (čl. II odst. 2. bod c) dodatku).

## **Kupní smlouva 2**

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovité věci a zřízení věcného břemene – služebnosti stezky a cesty č. 355/17/OMJ uzavřená dne 27.11.2017 na prodej pozemku p.č.st. 3487/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 502 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če v k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, ul. Plzeňská (*příloha č. 2 předkládaného materiálu*).

Dle čl. II. odst. 3 vyplývala povinnost kupujícího (žadatele) předložit do 27.11.2019 městskému obvodu souhlas, povolení nebo jiný doklad příslušného stavebního úřadu realizovat veškeré stavby tvořící „Fotbalovou akademii“. Fotbalová akademie

Stavby byly definovány jako:

- a) dočasná stavba dvou fotbalových hřišť s umělým povrchem, jednoho fotbalového hřiště s přírodní trávou, dále tréninkové loučky a hřištěm pro tenis
- b) šatny se sociálním zázemím v budově bez č.p./č.e.
- c) vybudování akademie v budově č.p. 2625 (příčemž požadavky na akademii jsou blíže určeny ve smlouvách).

Vzhledem k tomu, že žadatel potřeboval prodloužit lhůtu pro zpracování projektové dokumentace, požádal o uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě 2. Důvodem byla i skutečnost, že projektová dokumentace předaná žadateli v rámci uzavření Kupní smlouvy 1 nebyla ve vyhovujícím stavu a musela být zpracována znovu. Žadatel uzavřel dne 1.2.2021 Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě 2:

- prodloužena lhůta pro předložení povolení realizovat stavby do 31.12.2022 (původně 27.11.2019)
- prodloužena lhůta užívání staveb (*kolaudace*) do 31.12.2024 (původně do 27.11.2022)
- zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě byl sjednán na dobu do 31.12.2024 (původně 5 let ode dne uzavření smlouvy, tj. do 27.11.2022)
- nově byl definován a zpřesněn záměr kupujícího vybudovat dvě fotbalová hřiště s umělým povrchem, jedno fotbalové hřiště s přírodní trávou, dále pak osvětlení, závlahu, ochranné sítě, vrt, retenční nádrže, střídačku, tribunu a komunikace s parkovištěm a jiná sportoviště (čl. II. odst. 2 bod a) dodatku) a upřesněno vybudování akademie v budově č. p. 2625 ul. Pavlova (čl. II odst. 2. bod c) dodatku)

## **Kupní smlouva 3**

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem č. 250/20/OMJ uzavřená dne 1.2.2021 na prodej pozemku p.č.st. 3487/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 497 m<sup>2</sup>, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemek p.p.č. 2984 ostatní plocha o výměře 451 m<sup>2</sup> v k. ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, ul. Plzeňská (*příloha č. 3 předkládaného materiálu*).

V rámci definic Fotbalové akademie, účelu, lhůt a doby zřízení práva zákazu zcizení a zatížení se smlouva obsahově ztotožňuje s Kupní smlouvou 1 a Kupní smlouvou 2.

### Další informace:

Žadatel v mezidobí zcela zrekonstruoval budovu na ul. Plzeňské (Kupní smlouva 2), zahájil rekonstrukci budovy na ul. Plzeňské (Kupní smlouva 3) a vybudoval všechna hřiště, komunikace, tribuny, osvětlení aj. (Nájemní smlouva). Na budově ul. Pavlovova (Kupní smlouva 1) byla vyměněna střešní krytina.

Vzhledem k tomu, že převážnou část staveb žadatel realizoval, v současné době aktivně řeší rekonstrukci budovy na ul. Pavlovova a ve spolupráci s městským obvodem projektuje dopravní řešení celé lokality ul. Pavlovova zahrnující nejen objekty žadatele, ale také sousední nemovitost, kde je provozováno nestátní zdravotnické zařízení s celodenní ošetrovatelskou péčí, požádal o uzavření dodatků ke všem současným Kupním smlouvám (1,2,3)

Jelikož dne 01.07.2023 nabyde účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., na základě kterého bude žadatel řešit povolování umísťování staveb a jejich následnou kolaudaci, souhlasí s prodloužením lhůt a dob, které navrhoval na delší dobu než uvádí v žádosti, a to takto:

- prodlužuje se lhůta pro předložení povolení realizovat veškeré stavby do 31.12.2024
- prodlužuje se lhůta užívání staveb (*kolaudace*) do 31.12.2026
- prodlužuje se doba zřízení práva zákazu zcizení a zatížení nemovitostí do 31.12.2026
- upravuje se dispoziční řešení v budově č.p. 2625 ul. Pavlovova, kde budou zřízeny bytové jednotky pro hráče, ubytování internátního typu s jídelnou, gymnastický sál, posilovna, ordinace fyzioterapeuta pro hráče i veřejnost, šatny, sociální zařízení pro hráče, rozhodčí a trenéry.

Dodatky ke kupním smlouvám jsou samostatnou přílohou č. 6 předkládaného materiálu.

### **Stanoviska výborů/komisi/jiných odborů, samostatných odd.**

#### **Stanovisko rady městského obvodu**

Materiál o uzavření dodatků k příslušným kupním smlouvám se spolkem Ostravská sportovní z.s., IČO: 69744092 bude projednán v Radě městského obvodu Ostrava-Jih dne 05.06.2023.