

Důvodová zpráva

Věc

Prodej pozemků a zřízení práv k pozemkům v k. ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Pavlovova

Pozemky v k. ú. Zábřeh nad Odrou, svěřené městskému obvodu Ostrava-Jih
- p.č.st. 6101 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 63 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, občanská vybavenost (trafostanice)
- p.p.č. 4526 ostatní plocha jiná plocha o výměře 17 m²
- p.p.č. 612/145 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 13 377 m²
dále jen „**prodávané pozemky**“

Pozemek p.č.st. 3485 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Zábřeh, č.p. 2625, jiná stavba v k. ú. Zábřeh nad Odrou (dále jen „**objekt Pavlovova 31**“), ve vlastnictví Ostravské sportovní z.s., IČO: 69744092, se sídlem Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava (dále jen „**Spolek**“)

Pozemky p.č.st. 3487/4 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, p.č.st. 3487/5 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Zábřeh, č.p. 3216, jiná stavba, p.p.č. 2984 ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Plzeňská, ve vlastnictví Spolku

Žadatel

OSTRAVA - HEALTH s.r.o., IČO: 19817771, nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec jako 100% dceřiná společnost OSMED Group s.r.o., IČO: 27828930, Pavlovova 2626/33, Zábřeh, 700 30 Ostrava

Majetkový odbor obdržel žádost žadatele o nabytí prodávaných pozemků za účelem, jak je popsáno níže.

Záměr „Sanatorium JIH – 2. etapa“ – základní informace

Žadatel chce realizovat záměr rozšířit areál zdravotnického zařízení **Sanatorium JIH** spočívající v následujícím:

a) vybudovat v objektu Pavlovova 31 nestátní zdravotnické zařízení poskytující komplexní dlouhodobou ošetrovatelskou lůžkovou péči nejpozději do 31.03.2027. Za tímto účelem uzavře žadatel se Spolkem kupní smlouvu č. 19/24/OMJ, přičemž městský obvod umožní písemným prohlášením převod Objektu Pavlovova 31 mezi žadatelem a Spolkem.

b) vybudovat na prodávaných pozemcích plochy parkoviště (nejméně 75 parkovacích stání), zpevněné plochy pro pěší, napojení novou komunikací na stávající příjezdovou komunikaci, nejpozději do 31.03.2027. Za tímto účelem uzavře žadatel s městským obvodem kupní smlouvu č. 20/24/OMJ.

V rámci kupních smluv dle a) a b) bude ve prospěch SMO zřízeno k předmětu koupě předkupní právo na dobu neurčitou a zákaz zcizení a zatížení do 31.12.2028.

Žadatel s městským obvodem současně uzavře pro případ nesplnění záměru v dohodnuté lhůtě smlouvy o smlouvách budoucích kupních č. 21/24/OMJ a č. 22/24/OMJ, na základě kterých bude moci městský obvod nabýt zpět předmět koupě za 80% obvyklé ceny určené znaleckým ústavem.

Informace

Společnost OSMED Group s.r.o. je vlastníkem nemovitých věcí, a to pozemků p.č.st. 4034 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, p.č.st. 3484 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Zábřeh, č.p. 2626, jiná stavba, p.p.č. 612/131 ostatní plocha, jiná plocha, p.p.č. 612/132 ostatní plocha, jiná plocha a p.p.č. 612/133 ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Pavlova.

Společnost provozuje nestátní zdravotnické zařízení poskytující celodenní ošetrovatelskou péči. Zajišťuje komplexní dlouhodobou ošetrovatelskou lůžkovou péči podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování, § 9, písm. d) pod názvem **Sanatorium JIH**.

Informace k prodávaným pozemkům

Požadované pozemky se nacházejí v bývalém zaplaceném areálu nemocnice.

Pozemek **p.p.č. 4526** (po odstraněné chlorovací stanici) je zatravněný, bez vzrostlé zeleně. Součástí pozemku **p.č.st. 6101** je stavba bez čp/če (trafostanice), která je určena k demolici. Pozemek **p.p.č. 612/145** obklopuje budovu Sanatoria JIH a objekt Pavlova 31, jsou na něm umístěné přístupové komunikace, parkovací stání a chodníky neevidované v pasportu místních komunikací, keře a vzrostlé stromy, mobiliář městského obvodu (lavičky, odpadkové koše). Část pozemku za budovou Sanatoria JIH tvoří park, který klienti využívají ke zdravotně-rehabilitačním procházkám a relaxaci.

Zastupitelstvo města Ostravy usnesením č. 0660/ZM2226/13 ze dne 31.01.2024 rozhodlo o záměru města prodat prodávané pozemky.

za splnění následujících podmínek:

- pozemky budou prodány za účelem dopravně-technického zázemí pro SANATORIUM JIH, spočívající ve vybudování parkovacích míst, zpevněných ploch pro pěší, nových komunikací včetně napojení a zachování parku;
- zřízení věcného práva předkupního;
- zřízení zákazu zcizení a zatížení pozemků;
- žadatel uzavře s Ostravskou sportovní 2.5., IČO 69744092, Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava smlouvu, týkající se převodu vlastnictví k pozemku p.č.st. 3485 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Zábřeh, č.p. 2625, jiná stavba v k. ú. Zábřeh nad Odrou.

Záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 01.02.2024 do 19.02.2024 a na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih od 02.02.2024 do 20.02.2024.

Cena

Kupní cena činí **16.124.000,00 Kč vč DPH**

Prodávané pozemky byly oceněny Znaleckým posudkem č. 009421/2024 pro stanovení ceny obvyklé ze dne 06.02.2024, vyhotoveným znalcem v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. [REDAKCE] celkovou částkou ve výši 16.124.000,00 Kč vč DPH.

Informace k objektu Pavlovova 31

Spolek nabyl objekt Pavlovova 31 na základě Kupní smlouvy č. 356/17/OMJ uzavřené za účelem vybudovat v dané lokalitě sportovní centrum a v objektu Pavlovova 31 fotbalovou akademií. Zároveň s prodejem bylo sjednáno ve prospěch statutárního města Ostrava předkupní právo na dobu neurčitou k předmětu koupě a zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě na dobu určitou do 31.12.2026. Uvedená kupní smlouva včetně dodatků je přílohou č. 4 předkládaného materiálu.

Kupní smlouva č. 19/24/OMJ uzavíraná mezi žadatelem jako *kupujícím*, Spolkem jako *prodávajícím* a městským obvodem jako *oprávněným* – viz. příloha č. 5 materiálu
předmět: prodej objektu Pavlovova 31

účel: popsán výše

zřizovaná práva: předkupní právo na dobu neurčitou, zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě na dobu určitou do 31.12.2028, vše ve prospěch SMO.

Prohlášení o udělení souhlasu se zcizením a zatížením nemovitostí, které je přílohou č. 2 Kupní smlouvy č. 19/24/OMJ

Účel: umožnění převodu vlastnického práva

předmět: souhlas s prodejem objektu Pavlovova 31, který je zatížen věcným právem předkupním a věcným právem zákazu zcizení a zatížení na dobu určitou do 31.12.2026, zřízených ve prospěch statutárního města Ostrava, na základě Kupní smlouvy č. 356/17/OMJ, ve znění dodatků.

Prohlášení o nevyužití předkupního práva, které je přílohou č. 3 Kupní smlouvy č. 19/24/OMJ

účel: umožnění převodu vlastnického práva

předmět: nevyužití stávajícího předkupního práva k objektu Pavlovova 31, zřízeného ve prospěch statutárního města Ostrava, na základě Kupní smlouvy č. 356/17/OMJ, ve znění dodatků.

Kupní smlouva č. 20/24/OMJ uzavíraná mezi žadatelem jako *kupujícím* a městským obvodem jako *prodávajícím* – viz. příloha č. 6 předkládaného materiálu

předmět: prodej prodávaných pozemků

účel: popsán výše

zřizovaná práva: předkupní právo na dobu neurčitou, zákaz zcizení a zatížení předmětu koupě na dobu určitou do 31.12.2028, vše ve prospěch SMO.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní č. 21/24/OMJ uzavíraná mezi žadatelem jako *budoucím prodávajícím* a městským obvodem jako *budoucím kupujícím* – viz. příloha č. 7 předkládaného materiálu

předmět: zpětné nabytí objektu Pavlovova 31 do majetku SMO, městského obvodu
podmínka: výhradně v případě, že žadatel nesplní ve lhůtě do 31.3.2027 závazek vybudovat v objektu Pavlovova 31 nestátní zdravotnické zařízení v rozsahu, jak je popsáno výše

kupní cena: bude stanovena znaleckým posudkem, hrazena z prostředků městského obvodu.

Smlouva o smlouvě budoucí kupní č. 22/24/OMJ uzavíraná mezi žadatelem jako *budoucím prodávajícím* a městským obvodem jako *budoucím kupujícím* – viz. příloha č. 8 předkládaného materiálu

předmět: zpětné nabytí prodávaných pozemků do majetku městského obvodu
podmínka: výhradně v případě, že žadatel nesplní ve lhůtě do 31.3.2027 závazek vybudovat na prodávaných pozemcích zpevněné plochy parkoviště v rozsahu, jak je popsáno výše

kupní cena: bude stanovena znaleckým posudkem, hrazena z prostředků městského obvodu.

Dohoda o zániku práva zákazu zcizení a zatížení a předkupního práva č. 35/24/OMJ uzavíraná mezi žadatelem jako *povinným* a městským obvodem jako *oprávněným*, viz. příloha č. 9 materiálu

předmět: skutečný zánik stávajícího práva zákazu zcizení a zatížení a předkupního práva, zatěžujících objekt Pavlovova 31, zřízeného ve prospěch statutárního města Ostrava na základě Kupní smlouvy č. 356/17/OMJ

Smlouva o advokátní úschově č. 29/24/OMJ mezi žadatelem jako *složitelem*, městským obvodem jako *oprávněným* a KLIMUS & PARTNERS s.r.o., IČO: 03373444, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno jako *uschovatelem*, viz. příloha č. 10 předkládaného materiálu

předmět: úhrada a následná výplata kupní ceny způsobem a za podmínek, jak je uvedeno v návrhu předmětné smlouvy
náklady spojené s úschovou peněz ponese výlučně žadatel

Dodatek č. 3 ke kupní smlouvě č. 355/17/OMJ a Dodatek č. 2 ke kupní smlouvě č. 250/20/OMJ uzavřené mezi Spolkem jako kupujícím a městským obvodem jako prodávajícím, na základě kterých se Spolek stal vlastníkem pozemků v k.ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Plzeňská, p.p.č. 2984, p.č.st. 3487/4 a p.č.st. 3487/5, jejichž součástí jsou stavby, které Spolek rekonstruoval a slouží jako sociální zázemí pro sportovní areál, viz. přílohy č. 11 a 12 předkládaného materiálu

předmět: zrušení ujednání kupních smluv, která se týkají budovy č.p. 2625, v níž měl Spolek záměr zřídit fotbalovou akademii

Stanoviska výborů/komisií/jiných odborů, samostatných odd.

Stanovisko odboru dopravy a komunálních služeb č.j. ODK/113390/23/538 ze dne 30.11.2023 a stanovisko odboru dopravy a komunálních služeb, oddělení dopravy, jako příslušného silničního správního úřadu č.j. JIH/114316/23/ODK/Bál ze dne 15.11.2023 jsou přílohou č. 3 materiálu.

Komise majetková dne 15.11.2023 souhlasila s prodejem pozemků v k. ú. Zábřeh nad Odrou, ul. Pavlovova.

Komise pro dopravu, parkovací systémy, komunální čistoty a pořádku dne 15.11.2023 doporučila prodej pozemků za uvedeným účelem.

Stanovisko rady městského obvodu

Rada městského obvodu doporučila zastupitelstvu městského obvodu usnesením č. 2223/RMOB-JIH/2226/41 ze dne 7. 3. 2024:

a) rozhodnout uzavřít smluvní vztahy s

OSTRAVA - HEALTH s.r.o., IČO 19817771, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec,

Ostravská sportovní z.s., IČO 69744092, se sídlem Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava, na pozemky v k.ú. Zábřeh nad Odrou,

a

KLIMUS & PARTNERS s.r.o., IČO 03373444, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno,

ve znění příloh č. 5 až 9 předkládaného materiálu

b) vyhradit si pravomoc rozhodnout o uzavření smlouvy o advokátní úschově peněz a listin ve znění přílohy č. 10 předkládaného materiálu

c) rozhodnout uzavřít se spolkem Ostravská sportovní z.s., IČO 69744092, se sídlem Plzeňská 3216/2b, Zábřeh, 700 30 Ostrava dodatky ke kupním smlouvám ve znění příloh č. 11 a 12 předkládaného materiálu za podmínky uzavření smluvních vztahů dle bodu a) tohoto usnesení