

	3. zasedání zastupitelstva městského obvodu	Dne 21.02.2019
Složka zM4		Materiál pro ZMOB č. MS/ZMOB/4.0025/19
Garant projednání:	Ing. Ivona Vaňková místostarostka	
předkládá:	Ing. Ivona Vaňková místostarostka	
zpracoval:	Ing. Daniela Lukavcová vedoucí oddělení nakládání s majetkem	

Věc: Prodej pozemku p.č.st. 546/3 v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba, a to budova č.p. 752 (ulice Orlovská)

Obsah: Důvodová zpráva
Příloha č. 1: letecký snímek + fotodokumentace
Příloha č. 2: žádost č. 1
Příloha č. 3: doplnění žádosti č. 1
Příloha č. 4: žádost č. 2

Varianty: A-B

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městského obvodu

k usnesení č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21

VARIANTA A)

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
180

1) bere na vědomí

- a) doplnění žádosti, které tvoří přílohu č. 3 předloženého materiálu, a
- b) úpravu návrhu výše kupní ceny,

to vše ve vztahu k prodeji pozemku p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství,

předložené žadatelem:

[REDACTED]

v návaznosti na usnesení Zastupitelstva městského obvodu Slezská Ostrava č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21 ze dne 21. 06. 2018,

dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu;

2) konstatuje, že

že žadatel [REDAKCE] který rovněž projevil zájem o koupi pozemku p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství, v návaznosti na usnesení Zastupitelstva městského obvodu Slezská Ostrava č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21 ze dne 21. 06. 2018, svou žádost ve stanovené lhůtě nedoplnil ani neupravil návrh výše kupní ceny; dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu;

3) rozhodlo

o prodeji pozemku p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství,

kupujícímu:

[REDAKCE]

za dohodnutou kupní cenu ve výši 3.450.000,- Kč, splatnou do 60 dnů od podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,

s tím, že:

- kupující uhradí statutárnímu městu Ostrava, městskému obvodu Slezská Ostrava náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku, tj. částku ve výši 8.500,- Kč,
- bude zřízeno na dobu 5-ti let k předmětu koupě předkupní právo jako právo věcné, které vznikne zápisem do katastru nemovitostí,
- nezahájí-li kupující v předmětu koupě provoz střelnice v rozsahu alespoň deseti střeleckých postů do 2 let od zápisu převodu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí, zaplatí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši odpovídající 5 % kupní ceny a za každý následující rok smluvní pokutu ve výši odpovídající 5 % kupní ceny,

a o uzavření příslušné smlouvy, která nabude účinnosti dnem zaplacení kupní ceny a vynaložených nákladů, ne však dříve než dnem uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv;

dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu;

4) rozhodlo

neprodat pozemek p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství, žadatel:

[REDAKCE]

dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu.

Vyřizuje Ing. Pavel Slabý,
vedoucí odboru majetkové správy

T: 30.09.2019

VARIANTA B)

(č. usnesení)

(zn. předkl.)
180

1) bere na vědomí

- a) doplnění žádosti, které tvoří přílohu č. 3 předloženého materiálu, a
- b) úpravu návrhu výše kupní ceny,

to vše ve vztahu k prodeji pozemku p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství,

předložené žadatelem:

v návaznosti na usnesení Zastupitelstva městského obvodu Slezská Ostrava č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21 ze dne 21. 06. 2018,

dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu;

2) konstatuje, že

že žadatel [redacted] který rovněž projevil zájem o koupi pozemku p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství, v návaznosti na usnesení Zastupitelstva městského obvodu Slezská Ostrava č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21 ze dne 21. 06. 2018, svou žádost ve stanovené lhůtě nedoplnil ani neupravil návrh výše kupní ceny; dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu;

3) rozhodlo

neprodat pozemek p.č.st. 546/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1358 m², v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu, a to včetně všech součástí a příslušenství, ani jednomu z žadatelů; dle důvodové zprávy a přílohy předloženého materiálu.

Vyřizuje Ing. Pavel Slabý,
vedoucí odboru majetkové správy

T: 31.03.2019

Stanovisko odboru: Odbor majetkové správy
MS

Odbor MS doporučuje prodej pozemku - varianta A).

Stanovisko komise:	Komise pro přípravu smluv a převod majetku KPSM Komise projednala prodej pozemku p.č.st. 546/3 (včetně stavby) v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, a usn. č. 19/36 doporučila kupní cenu ve výši 2.580.420,- Kč a úhradu nákladů vynaložených na zhotovení ZP.
Stanovisko ZMOB:	Zastupitelstvo městského obvodu ZMOB Zastupitelstvo MOB svým usnesením č. 0459/ZMOB-Sle/1418/18 ze dne 21.12.2017 vydalo souhlas k záměru města prodat pozemek p.č.st. 546/3 v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba-budova č.p. 752.
Stanovisko ZMO:	Zastupitelstvo města ZMO Zastupitelstvo města svým usnesením č. 2164/ZM1418/33 ze dne 07.03.2018 rozhodlo o záměru města prodat pozemek p.č.st. 546/3 v k.ú. Heřmanice, obec Ostrava, jehož součástí je stavba-budova č.p. 752.
Úřední deska:	Úřední deska ÚD Vyvěšeno od 14.03.2018 do 03.04.2018.
Stanovisko RMOB:	Rada městského obvodu RMOB Rada projednala dne 23.01.2019 a usnesením č. 0204/RMOB-Sle/1822/6 doporučila schválit usnesení dle varianty A).
Za soulad s právními předpisy:	Ing. Pavel Slabý vedoucí odboru majetkové správy Mgr. Petra Šeděnková právník

Termín plnění: 30.09.2019

V Ostravě dne 01.02.2019

Důvodová zpráva

Pozemek p.č.st. 546/3 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, se nachází u ulice Orlovská. Součástí pozemku je stavba - budova č.p. 752, stavba pro administrativu.

Tato stavba sloužila v minulosti jako správní budova Dolu Heřmanice. Nyní je stavba bez využití. Ke stavbě nevedou žádné inženýrské sítě, kdysi byly voda, elektřina a plyn přiváděny z interních zdrojů státního podniku DIAMO, státní podnik - příslušenstvím předmětu koupě tak nejsou žádné přípojky.

O prodej předmětného pozemku požádal pan S [REDAKCE], který plánuje rekonstrukci stavby a vytvoření komerčních prostor, které budou sloužit jako výukové centrum a střelnice. Ve stavbě by měla být umístěna krytá střelnice pro střelbu z krátkých i dlouhých kulových zbraní, prostor pro teoretickou i praktickou část zkoušek odborné znalosti k získání zbrojních průkazů, dále prostor pro pořádání zdravotních kurzů a výuku a výcvik v ochraně života obecně. Dále bude ve stavbě malá pekárna/cukrárna, posilovna, prostor pro ubytování kurzistů. Jedna bytová jednotka bude pro provozovatele střelnice. Toto výcvikové centrum bude přístupné jak veřejnosti, tak příslušníkům Policie České republiky i Armády České republiky.

O prodeji předmětného pozemku požádal dále pan [REDAKCE] (statutární ředitel obchodní společnosti [REDAKCE]), který by rád ve stavbě vytvořil společenský a kulturní dům s představením staroindického způsobu zdraví (Ajurvěda-bylinná výživa, jóga, meditace, přednášky). Plánuje vytvoření prostor pro hydroponii, místnosti pro zdravotní a jiné přednášky, místnosti pro sportovní využití, hry-šachy, kulečnick, čítárny apod.

Cena nemovité věci dle znaleckého posudku Ing. [REDAKCE] ze dne 16.04.2018:

cena v čase a místě obvyklá:

pozemek p.č.st. 546/3, vč. stavby č.p. 752 2.580.420,- Kč

Náklady vynaložené na zhotovení znaleckého posudku: 8.500,- Kč.

Dle ustanovení § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod předmětu koupě osvobozen od daně z přidané hodnoty (DPH).

Komise doporučila minimální kupní cenu ve výši 2.580.420,- Kč a úhradu vynaložených nákladů.

Oběma evidovaným žadatelům byla sdělena doporučená minimální kupní cena stanovena Komisí vč. úhrady vynaložených nákladů a ti po sdělení potvrdili, že o koupi mají stále zájem. Následně byli oba žadatelé písemně vyzváni, aby na jednání Zastupitelstva konané dne 21.06.2018 doručili svou závaznou cenovou nabídku v uzavřené obálce a přiložili záměr využití předmětu koupě (pozemku se stavbou). Žadatelé tak učinili - předložili své návrhy kupní ceny a prezentovali své podnikatelské záměry. Pan J. [REDAKCE] nabídl kupní cenu ve výši 3.106.706,- Kč, obchodní společnost [REDAKCE] nabídla kupní cenu ve výši 2.950.000,- Kč. Zastupitelstvo (usnesení č. 0540/ZMOB-Sle/1418/21 ze dne 21.06.2018) vzalo na vědomí záměry obou žadatelů a uložilo jim doplnit jejich žádosti, konkrétně, aby do 31.08.2018 doložili způsob financování realizace a studii či časovou osu realizace jejich záměrů využití předmětu koupě, a dále konstatovalo, že žadatelé mohou v návaznosti na toto doplnění upravit jejich návrhy výše kupní ceny.

Žadatel č. 1 - [REDAKCE] - svou žádost ve stanovené lhůtě doplnil (viz příloha č. 3 předloženého materiálu) a předložil také upravený návrh výše kupní ceny (3.106.706,- Kč zvýšil na 3.450.000,- Kč).

Žadatel č. 2 - [REDAKCE] svou žádost nedoplnil a návrh výše kupní ceny neupravil.

S ohledem na výši kupní ceny a možnosti žadatele č. 1, jakožto jediného možného kupujícího v danou chvíli, byla splatnost kupní ceny upravena ze standardních 30 dnů na 60 dnů od podpisu kupní smlouvy a před podáním návrhu na vklad do KN. Zároveň s kupní cenou kupující zaplatí i náklady vynaložené na zhotovení znaleckého posudku na cenu obvyklou.

Současně je navrhováno zřízení předkupního práva jako práva věcného (zapisuje se do KN), a to na dobu 5-ti let od svého vzniku, tj. od jeho zápisu do KN.

Jako poslední je uvedena smluvní pokuta pro případ porušení povinnosti kupujícího zahájit provoz střelnice v rozsahu alespoň deseti střeleckých postů (hlavní záměr využití předmětu koupě žadatelem č. 1) do 2 let od zápisu převodu vlastnického práva k předmětu koupě do KN. Tato doba vychází z předloženého rozfázování

záměru žadatele č. 1 a poskytnutí menší časové rezervy pro případ objevení se nepředvídaných překážek a pro jejich překonání. Smluvní pokuta se řadí mezi právní instituty utvrzení dluhu. Výši smluvní pokuty je možné určit několika způsoby (v tomto případě je určena procenty z kupní ceny, lze také určit konkrétní částkou), a to tak, aby byl zohledněn poměr mezi hodnotou zajištěné povinnosti a výší smluvní pokuty. Žadatel č. 1 v současné chvíli navrhuje smluvní pokutu (v případě nesplnění povinnosti do 2 let) ve výši 5 % z kupní ceny.

Žadatel č. 1 rovněž požádal, v souvislosti s jeho podnikatelským záměrem, o koupi sousedního pozemku p.č. 814 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, na/ve kterém plánuje umístit inženýrské sítě pro zajištění provozu výše uvedené stavby a dále příjezd k sousednímu pozemku p.č. 458/50 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice (ve vlastnictví SMO, nesvěřený městskému obvodu), který by měl sloužit jako parkovací a zásobovací plocha - a to pouze v případě realizace celého podnikatelského záměru. Rada vydala kladné stanovisko k záměru prodeje pozemku p.č. 458/50 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, a co se týče záměru prodeje pozemku p.č. 814 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, tak Rada doporučila vydat nesouhlas k záměru města prodat pozemek p.č. 814 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, z důvodu, aby byl vydán souhlas k záměru prodeje až po rozhodnutí o prodeji pozemku p.č.st. 546/3 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, jehož součástí je stavba, a to budova č.p. 752, panu [REDAKCE], žadateli č. 1 (viz tento materiál). Záměr prodeje pozemku p.č. 814 v obci Ostrava, k.ú. Heřmanice, je řešen v rámci materiálu č. MS/ZMOB/4.0026/19.

Dle čl. 7 odst. 3 písm. b) OZV statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, přísluší zastupitelstvu městského obvodu rozhodnout o prodeji hmotných nemovitých věcí, s výjimkou inženýrských sítí a pozemních komunikací, a o prodeji práva stavby, to vždy nejméně za cenu v daném místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem za podmínky, že o záměru prodeje rozhodne zastupitelstvo města, a pokud si zastupitelstvo města rozhodnutí o prodeji nevyhradí. Toto ustanovení se nevztahuje k majetku uvedenému pod písm. a) tohoto odstavce.

Dle čl. 7 odst. 17 písm. c) OZV statutárního města Ostrava č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, příslušný orgán městského obvodu rozhoduje též o právním jednání majícím za následek zajištění či utvrzení dluhu, je-li dle Statutu oprávněn k právnímu jednání, kterým byl daný dluh založen.