

## **Důvodová zpráva**

V lokalitě Kostelního náměstí na území městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz je plánována výstavba polyfunkčního objektu. K jejímu umístění bylo vydáno územní rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odbor stavebně správní, č. 211/2011 ze dne 19. 12. 2011, č.j. SMO/407003/11/Správ./Ing. Koz, které nabylo právní moci dne 12. 07. 2012.

Jedná se o stavbu s názvem „Polyfunkční dům VACLAW na Kostelním náměstí v Moravské Ostravě“, jejíž umístění je plánováno na pozemcích parc. č. 10/1, 10/3, 78, 80, 80/1, 81/2, 86/11, 3478/1, 3478/3, 3479/3, 4135, 4237, vše v k. ú. Moravská Ostrava. Protože pozemky parc. č. 10/1, 3478/1, 3478/3 a 3479/3 jsou svěřeny městskému obvodu, vydávala rada městského obvodu za vlastníka stavbou dotčených pozemků opakovaně souhlas ke stavbě pro účely vydání územního rozhodnutí.

Poslední platný souhlas byl radou městského obvodu vydán usnesením č. 0415/RMOB1418/7/15 ze dne 26. 02. 2015 a na jeho základě byla uzavřena smlouva o poskytnutí práva provést stavbu dne 04. 03. 2015.

V současné době je vlastníkem pozemků, na kterých má být výše uvedený stavební záměr převážně realizován, společnost Areál Kostelní s. r. o. (původní vlastník House VACLAW s.r.o.). Předmětné pozemky byly původně ve vlastnictví města.

### Informace převzaté z materiálu MMO:

Dne 30. 6. 2008 uzavřelo město se společností SOLTEX CORPORATION s.r.o. Kupní smlouvu a smlouvu o předkupním právu. Po přeměně společnosti se založením nové společnosti House VACLAW s.r.o. byla v roce 2011 mezi touto novou společností a městem uzavřena Smlouva o úpravě vzájemných práv a povinností, jejímž obsahem jsou závazky společnosti související s výstavbou, jakož i zajištění povinností. Nově bylo rovněž sjednáno věcné předkupní právo ve prospěch města.

V roce 2013 byl mezi stranami uzavřen dodatek ke Smlouvě o úpravě vzájemných práv a povinností, a to z důvodu průtahů způsobených v řízení o vydání územního rozhodnutí obyvateli sousedního domu a s tím souvisejícího nejistého postavení vlastníka při jednání s obchodními partnery. Dodatkem byly prodlouženy termíny pro milníky vyplývající ze smlouvy, jakož i trvání věcného předkupního práva do roku 2032.

Dle trojstranné dohody měla společnost House VACLAW s.r.o. mimo jiné povinnost podat žádost o vydání stavebního povolení na výstavbu objektu na předmětných pozemcích do 2 let ode dne pravomocného ukončení soudního sporu, jenž byl v trojstranné dohodě specifikován. Jelikož dle názoru města společnost House VACLAW s.r.o. tuto svou povinnost z trojstranné dohody nesplnila, vyzvalo město v souladu s trojstrannou dohodou společnost House VACLAW s.r.o. k uzavření kupní smlouvy, kterou měla společnost House VACLAW s.r.o. jako prodávající převést vlastnictví k dotčeným pozemkům městu jako kupujícímu za 1,00 Kč.

Jelikož společnost House VACLAW s.r.o. se SMO kupní smlouvu neuzavřela, podalo SMO dne 21. 8. 2017 u Okresního soudu v Ostravě žalobu o určení obsahu kupní smlouvy proti žalovanému, společnosti House VACLAW s.r.o. Řízení je vedeno pod sp.zn. 54 C 359/2017. Společnost House VACLAW s.r.o. s právním názorem města ohledně výkladu trojstranné dohody nesouhlasí. Řízení není dosud pravomocně ukončeno.

V roce 2016 společnost House VACLAW s.r.o. také učinila městu nabídku ke koupi pozemků s tím, že ji označila za nabídku z předkupního práva.

Kupní smlouvou ze dne 15. 1. 2019 pak společnost House VACLAW s.r.o. převedla pozemky do vlastnictví společnosti Areál Kostelní s.r.o. s tím, že v kupní smlouvě obsažené tvrzení, že se pozemky převádí po právu, nemůže obstát, neboť nabídka učiněná městu nesplňuje zákonem stanovené podmínky pro učinění právně platné a účinné nabídky osobě oprávněné z předkupního práva.

**V roce 2019 vstoupilo město v jednání s novým vlastníkem, společností Areál Kostelní s.r.o., jehož výsledkem je návrh na uzavření Smlouvy o úpravě vzájemných práv a povinností s dohodou o zániku věcného předkupního práva, o zřízení věcného předkupního práva a o zřízení zákazu zcizení jako práva věcného (dále jen „Smlouva“) s následujícím obsahem:**

- společnost Areál Kostelní s.r.o. se zaváže k realizaci zástavby území v intencích původního stavebního záměru a vydaného územního rozhodnutí, včetně dodržení nastavených milníků
- pro případ nesplnění milníků bude společnost stíhaná povinností úplatně převést pozemky zpět do vlastnictví města
- město poskytne společnosti součinnost k výstavbě v rozsahu vydaného územního rozhodnutí s tím, že pro případ nedodržení této povinnosti stíhá město povinnost zaplatit smluvní pokutu
- probíhající soudní spor bude odklizen, čímž bude uvolněna cesta k budoucí realizaci zástavby Kostelního náměstí.

Znění návrhu Smlouvy je přílohou č. 1 předloženého materiálu a byl ze strany SMO předložen městskému obvodu prostřednictvím odboru legislativního a právního magistrátu města k odsouhlasení.

Vzhledem k tomu, že výstavba polyfunkčního objektu (v intencích územního rozhodnutí) zasahuje významně rovněž do pozemků ve vlastnictví města a rovněž pozemků svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, se město předloženou Smlouvou zavazuje poskytnout společnosti Areál Kostelní s.r.o. pro účely splnění jeho povinností dle Smlouvy nezbytnou součinnost, kterou lze na SMO v rámci jeho samostatné působnosti spravedlivě a v souladu s právními předpisy požadovat a kterou je SMO oprávněno poskytnout. Součinnost bude poskytnuta v rozsahu předpokládaném a odpovídajícím územním rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odbor stavebně správní, č. 211/2011 ze dne 19. 12. 2011.

**Městský obvod vykonávající práva vlastníka stavbou dotčených pozemků je účastníkem předmětné smlouvy, a to v rozsahu týkajícím se poskytnutí součinnosti v intencích čl. IV odst. 8 této smlouvy.**

V rámci uvedeného odstavce Smlouvy dále městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz prohlašuje, že se seznámil (i) se stavebním záměrem Vlastníka, jak je popsán v článku IV. Smlouvy, jakož i (ii) s obsahem územního rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odbor stavebně správní, č. 211/2011 a (iii) s tím souvisejícím rozsahem a intenzitou dotčení nemovitých věcí ve vlastnictví města, svěřených městskému obvodu, a zavazuje se v rozsahu své pravomoci na úseku samostatné působnosti k poskytnutí součinnosti v intencích uvedeného ujednání, přičemž porušením závazku k poskytnutí součinnosti ve výše uvedeném smyslu není stanovení případných podmínek pro realizaci stavby, jsou-li odůvodněny veřejným zájmem.

Vzhledem k tomu, že nyní probíhá projektová příprava stavby a zatím nebylo vyjasněno, co přesně bude obsahem součinnosti, je nutné upozornit, že součinnost bude zahrnovat také uzavření příslušných smluvních dokumentů umožňujících realizaci stavby na pozemcích města a jejich budoucí užívání za tímto účelem. Obsah právních jednání se bude odvíjet od konkrétních okolností a bude odpovídat současným právním předpisům.