



MATERIÁL

pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 29. 6. 2023

Číslo bodu: 18
Název bodu: Prodej části pozemku parc. č. 1922 díl „A“ v k. ú. Hranice
Předkládá: Ing. Daniel Vitonský, starosta
Zodpovídá: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Bc. Ludmila Bortlová, referent

Návrh usnesení:

usnesení č. ../2023 - ZM 7 ze dne 29. 6. 2023

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

prodej části pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, díl „A“ o výměře cca 80 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

žadatelé : NAPARIA SPORT s.r.o., IČO 04707001, se sídlem Vrchlického sad 1963/6, Černá Pole, 602 00 Brno

cena prodeje: 900 Kč/m² + DPH

za podmínek:

- budoucí kupující má zájem na části pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha díl "A" o výměře cca 80 m², v k. ú. Hranice postavit přístavbu ke stavbě obč. vybavenosti č.p. 2180 příslušné k části obce Hranice I - Město (vnitřní pódium),
- budoucí prodávající souhlasí se zastavěním předmětné části pozemku s přístavbou pódia za podmínek:

- stavba bude obsluhována ze strany zpevněného parkoviště, které je mezi budovou haly a ulicí Smetanovo nábřeží;

- k dopravě materiálu nebude využit sjezd na pozemek z ulice Teplická, který nemá nosnost pro nákladní vozidla;

- na část pozemku přiléhajícímu k ulici Teplická nebudou vjíždět žádná vozidla – jedná se o trať pro trénink požárního útoku u kterého je prioritní požadavek na co možná nejrovnější povrch;

- přístavba bude řádně povolena příslušným stavebním úřadem;

- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši 10 % z výchozí ceny stanovené usnesením rady města;

- v případě, že zájemci nebude rozhodnutím zastupitelstva města předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude vrácena, a to do 14 dnů ode dne přijetí usnesení o prodeji předmětné nemovitosti;
- pokud zájemce od žádosti odstoupí před, popř. po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti z vlastní vůle, aniž se změnily podmínky prodeje, zájemce uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- v případě, že zájemci bude na základě usnesení zastupitelstva města předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;
- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu, náklady na vyhotovení geometrického plánu a ocenění pozemku nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a v případě, že již byla uzavřena kupní smlouva, tato kupní smlouva zaniká; Zájemce/nabyvatel je současně povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepisem kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však při podpisu kupní smlouvy;
- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy;
- kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 6 měsíců ode dne vydání pravomocného aktu - kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí;
- podmínkou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní je uzavření nájemní smlouvy na převáděnou nemovitost;
- smlouva o budoucí kupní smlouvě bude uzavřena na dobu určitou, a to 3 roky ode dne podpisu smlouvy;
- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne

a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy.

usnesení č. ../2023 - ZM 7 ze dne 29. 6. 2023 (varianta)

Zastupitelstvo města Hranice

neschvaluje

prodej části pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, díl „A“ o výměře cca 80 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě** .

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 6.618 m² v k. ú. Hranice. Pozemek se nachází mezi ulicemi Teplická a Smetanovo nábřeží, vedle nemovitostí společností NAPARIA SPORT s.r.o. (dále jen "Naparria") viz příloha č.1.

Dne 4.4.2023 požádala společnost Naparria o prodej části pozemku parc. č. 1922 v k. ú. Hranice o výměře cca 80 m². Jako důvod ke koupi společnost uvádí: "Přístavba sportovní haly - sportovního centrum NAPARIA - podium." viz příloha č.2 vizualizace..

Odbor rozvoje a investic

Odbor rozvoje a investic k Vaší žádosti o vyjádření k prodeji části pozemku parc. č. 1922 v k.ú. Hranice o výměře cca 80 m² společnosti NAPARIA SPORT a.s., a to za účelem přístavby sportovní haly – přístavby pódia sděluje:

- odbor rozvoje a investic na pozemku parc. č. 1922 v k.ú. Hranice dle schváleného rozpočtu na rok 2023 nerealizuje žádnou investiční akci.
- u hlediska územního plánu se pozemek parc. č. 1922 v k.ú. Hranice nachází v zastavěném území v ploše **OV - plochy občanského vybavení**.

PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA OV

Hlavní využití

plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící veřejnosti, jejichž zřizovatelem je většinou stát, kraj, město nebo veřejně prospěšné společnosti.

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu; sociální služby, péči o rodinu; zdravotní služby; kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb a zařízení ve vazbě na využití hlavní (např. školní hřiště, stravování, ubytování aj.).

Nepřípustné využití

- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby odpovídající výšce 4 NP stavby pro bydlení s možností využití podkroví,
- součástí stavby mohou být nové dominanty umístěné v pohledových osách.

Prodej části pozemku parc. č. 1922 v k. ú. Hranice o výměře cca 80 m² je možný.

Městský architekt

Městský architekt prodej nedoporučuje.

Pozemek parc. č. 1922 je spolu např. s pozemky parc. č. 1911/2 a parc. č. st. 2689 součástí plochy určené územním plánem Hranic k umísťování staveb veřejné infrastruktury; přesněji staveb občanského vybavení převážně nekomerčního typu, sloužícího vzdělávání a výchově, sociální péči, zdravotnictví, kultuře a podobně a doprovodné dopravní a technické infrastruktury. Bylo by tedy vhodné, aby si město Hranice nevyužití pozemků v této ploše zachovalo vliv, umožňující prosazovat veřejný zájem. Přístavba sousední budovy tedy není nemožná. Město Hranice by si ale mělo ponechat možnost ovlivnění záměrů v této ploše ve prospěch občanů města. Prostý prodej části pozemku by zredukoval možnost veřejné kontroly na minimum. Vhodnější by tedy byl jiný majetkoprávní nástroj. Dále je třeba vzít v úvahu, že pozemek parc. č. 1922 je kompaktní rezervní plocha pro záměry s výše pospaným účelem. Město Hranice příliš nedisponuje pozemky, které by umožňovaly realizaci veřejné stavby a současně byly situovány na místě dopravně a technicky dobře napojitelném tak, jako pozemek parc. č. 1922. Není tedy příliš vhodné ukrajovat z rozlohy této parcely bez jistoty dlouhodobého využití odkrojené části pro veřejný účel, resp. občany města.

Odbor vnitřních věcí (OVV) zastupující SDH

Po projednání žádosti s vypůjčiteli zmíněného pozemku SDH Hranice - **nemá k prodeji části pozemku námitek za podmínek:**

- stavba bude obsluhována ze strany zpevněného parkoviště, které je mezi budovou haly a ulicí Smetanovo nábřeží;
- k dopravě materiálu nebude využit sjezd na pozemek z ulice Teplická, který nemá nosnost pro nákladní vozidla;

- na část pozemku přiléhajícímu k ulici Teplická nebudou vjíždět žádná vozidla – jedná se o trať pro trénink požárního útoku u kterého je prioritní požadavek na co možná nejrovnější povrch.
- vzhledem k tomu, že je pozemek pravidelně vypůjčitelem (SDH Hranice) udržován nebude pozemek nadměru nezbytně nutnou rozježděn a využíván k uskladnění stavebního materiálu a stavební suti, a následně bude uveden do původního stavu.

Odbor majetkový a právní

Pozemek parc. č. 1922 v k. ú. Hranice má ve výpůjčce Sbor dobrovolných hasičů Hranice od 15.12.2010, a to po dobu existence Sboru dobrovolných hasičů Hranice (dále jen "SDH"). Pozemek včetně příslušenství má SDH ve výpůjčce za účelem vybudování víceúčelového areálu pro sportovní účely SDH Hranice. Případný prodej doporučujeme realizovat formou smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy po případné výstavbě dojde k přesnému zaměření oddělované části pozemku.

Rada města Hranic dne 23.5.2023 usnesením č. 452/2023 - RM 14 **schválila:**

1) uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o výpůjčce OSM/05/0032/11 (OSM/388/13/2010) uzavřené dne 15. prosince 2010 uzavřené mezi městem Hranice, jako půjčitelem a SH ČMS -Sbor dobrovolných hasičů Hranice, pobočný spolek IČO 659 14 252, se sídlem Tovačovského 2206, jako vypůjčitelem, který dojde ke zúžení předmětu výpůjčky, a to pozemku parc. č. 1922 v k. ú. Hranice o 80 m² dle přílohy č. 1 důvodové zprávy;

2) záměr prodat část pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, díl „A“ o výměře cca 80 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě žadateli : NAPARIA SPORT s.r.o., IČO 04707001, se sídlem Vrchlického sad 1963/6, Černá Pole, 602 00 Brno s výchozí cenou prodeje ve výši 900 Kč/m² + DPH **a podmíněk viz návrh na usnesení pozice schvaluje;**

3) záměr pronajmout část pozemku parc. č. 1922 ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, díl „A“ o výměře cca 80 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, žadateli : NAPARIA SPORT s.r.o., IČO 04707001, se sídlem Vrchlického sad 1963/6, Černá Pole, 602 00 Brno s výchozí cenou nájmu : 107 Kč/m²/rok plus DPH a za podmínek:

doba nájmu : určitá, ode dne protokolárního předání staveniště nájemci a to až do dne, kdy budou tyto pozemky opět protokolárně vráceny pronajímateli po realizaci stavby, nejdéle však 3 roky ode dne podpisu smlouvy

- podmínkou uzavření nájemní smlouvy je uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě;
- účelem nájmu je přístavba ke stavbě obč. vybavenosti č.p. 2180 v Hranicích (vnitřní pódium) ,
- pronajímatel uděluje souhlas se vstupem na předmět nájmu v přípravném období stavby pro zaměstnance nájemce a zaměstnance příslušné dodavatelské společnosti,
- pronajímatel přenechá k dočasnému užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu do užívání převezme a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájemného. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší nájemné za užívání předmětu nájmu nájemcem ode dne protokolárního předání staveniště nájemci a to až do dne, kdy budou tyto pozemky opět protokolárně vráceny pronajímateli po realizaci stavby;
- nájemné za první rok bude fakturováno do 30 dnů ode dne protokolárního předání staveniště, v jedné částce splatné do 30 dnů od vystavení faktury. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění den protokolárního předání staveniště. V následujících letech za datum uskutečnění zdanitelného plnění bude ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění poslední den kalendářního měsíce května;
- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne,
- nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel upravoval výši nájemného podle míry inflace dle informací Českého statistického úřadu;

- pozemek nesmí být dán do nájmu, výpůjčky či jiného obdobného užívání dalším osobám či subjektům bez předchozího souhlasu pronajímatele. Jakékoliv změny, týkající se tohoto pronájmu, mohou být učiněny pouze po vzájemné dohodě účastníků, formou písemného dodatku;
- nájemce musí pozemek udržovat v řádném stavu tak, aby nedocházelo k zaplevelování okolních pozemků;
- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před schůzí Rady města Hranic sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu vyhlášeného v záměru města;
- v případě, že zájemci usnesením rady města nebude předmětná nemovitost pronajata, bude uhrazená jistota vrácena a to do 14 dnů ode dne usnesení o pronájmu předmětné nemovitosti;
- v případě že zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí rady města o pronájmu předmětné nemovitosti, uhradí zájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši uhrazené jistoty;
- pokud zájemci usnesením rady města bude předmětná nemovitost pronajata, bude uhrazená jistota považována za zálohu na radou města schválenou cenu pronájmu;
- vybraný zájemce podepíše nájemní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne obdržení písemné výzvy. V případě, že nedojde k podpisu nájemní smlouvy ve stanoveném termínu zaviněním zájemce, pozbude usnesení rady města o pronájmu předmětné nemovitosti platnosti a zájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty;
- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne.

Záměr na prodej byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Hranice v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění. Současně byl uveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Na záměr se přihlásila společnost Naparia. S žadatelem byl sepsán protokol o projednání. Žadatel s podmínkami prodeje souhlasí a složil jistotu v předepsané výši.

Cena v místě a čase obvyklá pro rok 2023 dle znalce činí 900 Kč/m² bez DPH. Z důvodu, že pozemek bude zastavěn stavbou bude k ceně připočteno DPH.

Připomínkové řízení

Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje a investic	26.4.2023	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
OSUŽPD - oddělení životního prostředí	26.4.2023	nemá námitek
městský architekt	26.4.2023	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
odbor vnitřních věcí	26.04.2023	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě

Příloha č. 1: [priloha_c.1_Naparia.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha_c.2_Naparia_o.pdf](#)

V Hranicích 22.06.2023