

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

V průběhu loňského a letošního roku proběhla jednání za účasti pana starosty Ing. Petra Mihálíka a paní místostarostky Mgr. Zuzany Bajgarové se zástupci zapsaného spolku TJ Start Ostrava - Poruba, z.s., IČ: 44740344, se sídlem: Slavíkova 6055/14, Poruba, 708 00 Ostrava, zapsaný ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 459 (dále i jen jako „TJ Start“). Tato jednání měla cíl sjednat určitý postup, jehož výsledkem by bylo vytvoření parkoviště na pozemcích ve vlastnictví TJ Start, a to na:

- pozemku parc. č. 2031/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: sportoviště a rekreační plocha, k.ú. Poruba – sever, obec Ostrava a
- pozemku parc. č. 2031/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Poruba – sever, obec Ostrava, jehož součástí je stavba č.p. 6055, občanského vybavení.

Na základě pokynu paní místostarostky Mgr. Bajgarové útvar právní podpory připravil materiál pro projednání v Zastupitelstvu městského obvodu Poruba, jehož předmětem je vyjádření souhlasu nebo nesouhlasu Zastupitelstva městského obvodu Poruba s dalším jednáním ohledně vytvoření parkovacích míst na předmětných pozemcích. Dle informací poskytnutých útvaru právní podpory jsou tyto hlavními motivy pro provedení tohoto projektu:

- Jedná se o dlouhodobě bezprizorní oblast pozemků, která v minulosti fungovala jako fotbalové hřiště, dnes je však zanedbané a v budově umístěné v tomto místě se nachází registrována ubytovna.
- Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba projevil zájem o tento pozemek v souvislosti s dlouhodobým cílem revitalizace ulice Slavíkova a nové využití lokality vozovny. Pozemek představuje vhodnou náhradní plochu pro parkování při vymístění boxových garáží. Jeho poloha pod úrovní terénu zároveň nabízí řešení optimální pro okolní vzhled – eliminace pohledových bariér na plošné parkoviště a zároveň řešení ekonomicky efektivní v porovnání s výstavbou velkokapacitních podzemních a nadzemních parkovacích objektů.
- TJ Start představila záměr statutárnímu městu Ostrava – městský obvod Poruba na rekonstrukci tohoto areálu ve smyslu výstavby nového tenisového areálu, přičemž jako hlavní omezení jsou vnímány finanční nároky na stavbu tenisového areálu převyšující momentální finanční možnosti TJ start.
- Jako optimální se proto naskytla varianta propojení obou těchto investičních záměrů a efektivní prostorové i finanční řešení.

Základní premisa celého projektu pro vytvoření parkovacích míst na předmětných pozemcích je ta, že TJ Start požaduje, aby v této oblasti byla vystavěna sportovní hala spolu s technickým zázemím (s ubytovacími prostory a restauračním zařízením). Dosavadní představa statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba je zachycena v příloze č. 5 tohoto materiálu (aktuální řešení je zejména na str. 2 a 3, přičemž umístění objektu je na podélné protilehlé straně pozemku) a jedná se o grafický návrh tohoto projektu, tedy v rámci tohoto projektu by zejména:

- musela být případně zbourána stavba č.p. 6055, občanského vybavení nacházející se na pozemku parc. č. 2031/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Poruba – sever, obec Ostrava;
- musely být provedeny terénní práce pro vyrovnání terénních nerovností;
- ve spodní části by bylo vystavěno parkoviště, ve kterém by byly umístěny pylony, které by podepíraly strop/střechu (nejspíše železobetonový), jež by sloužil jako základová deska pro sportovní halu spolu s technickým zázemím. Tedy by střecha garážového stání byla nachystána tak, že by se obvodové zdivo sportovní haly napojilo na ocelové nosníky trčící ze střechy parkovací plochy stání.

Toto parkoviště by přesahovalo velikost tohoto stropu/základové desky a celkově je odhadováno vytvoření cca. 180 parkovacích míst. Samozřejmě by k této stavbě bylo potřeba přivést příslušné inženýrské sítě a zajistit dopravní napojení. K tomuto projektu je taktéž nutné uvést, že jak pozemek parc. č. 2031/1, tak parc. č. 2031/2, nesousedí přímo s místní komunikací. Případá v úvahu přístup přes pozemek parc. č. 2030, k.ú. Poruba – sever, obec Ostrava, který je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, ale není žádnému městskému obvodu svěřen. Taktéž je vhodné upozornit na to, že v katastru nemovitostí jsou u obou pozemků (parc. č. 2031/1 a 2031/2) zapsána zástavní práva smluvní. Zároveň je určen pozemkům (parc. č. 2031/1, 2031/2 a 2030) v územním plánu města Ostravy způsob využití sport a z tohoto důvodu je také navrhován společný projekt, který by naplňoval podmínky územního plánu.

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba nechal vypracovat Ing. Miroslavem Kubíkem, znalcem v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se specifikací pro odhady nemovitostí, zapsaný u Krajského soudu v Ostravě pod č.2296, znalecký posudek č. 2296 – 11/17, jehož účelem bylo zjištění obvyklé ceny pozemku, p.č. 2031/2 se stavbou - jiná stavba bez čp/če na něm se nacházející včetně venkovních úprav (znalecký posudek byl ještě vyhotovován, když stavba neměla přiděleno číslo popisné – nyní se už jedná o stavbu č.p. 6055, občanského vybavení), které jsou příslušenstvím této hlavní stavby a pozemku, p.č. 2031/1 (s vyčíslením ceny za 1 m²), tak jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 16581, katastrální území Poruba-sever, obec Ostrava, okres Ostrava – město (dále i jen jako „znalecký posudek“). V tomto znaleckém posudku byla stanovena aktuální obvyklá cena pozemku parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, na 5.600.000,- Kč a aktuální obvyklá cena pozemku parc. č. 2031/1 na 950 Kč za 1 m². Tento znalecký posudek je přílohou č. 6 tohoto materiálu.

V rámci posuzování situace a vývoje jednání se probíraly různé modely tohoto projektu a celkové spolupráce mezi statutárním městem Ostrava – městský obvod Poruba a TJ Start, přičemž nebyly zvoleny tyto:

1. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba by koupil předmětné pozemky a postavil na nich pouze parkoviště. Tento model nebyl přijat ze strany TJ Start, neboť TJ Start podmiňuje využití těchto pozemků pro umístění sportovní haly spolu s technickým zázemím.

2. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba by koupil předmětné pozemky, postavil by na nich parkoviště a zároveň by TJ Start postavil na základě práva stavby zřízené v jeho prospěch sportovní halu spolu s technickým zázemím. Tento model by zamítnut, protože nebyl zájem odprodat předmětné pozemky.
3. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba by postavil parkoviště spolu s pylony a střechou/základovou deskou pro sportovní halu na předmětných pozemcích na základě práva stavby, které by bylo uděleno ve prospěch statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba, přičemž by následně byla umístěna sportovní hala spolu s technickým zázemím na této základové desce na základě práva stavby zřízeného ve prospěch TJ Start. Tento model nakonec nebyl využit s ohledem na jeho problematickou právní konstrukci, celkovou složitost provedení a vývoj jednání s TJ Start.
4. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba by se stal spoluvlastníkem předmětných pozemků a tedy i spoluvlastníkem celého výstavbového projektu (parkoviště a sportovní haly spolu s technickým zázemím), přičemž by v dohodě spoluvlastníků bylo vymezeno, kdo spravuje jakou část stavebního projektu a kdo nese jaké náklady. Tento model nakonec nebyl využit s ohledem na vývoj jednání s TJ Start a problematiku společného spravování tohoto stavebního projektu.
5. Taktéž byla probírána varianta využití dotace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy z podprogramu: Podpora materiálně technické základy sportu – ÚSC, SK a TJ na výstavu tohoto stavebního projektu nebo minimálně na výstavbu sportovní haly spolu s technickým zázemím. Tato varianta nakonec nebyla využita, neboť by ji nebylo možné získat z důvodu způsobu financování stavebního projektu a zároveň nemožnosti komerčně využít restaurační a ubytovací zařízení.

V současné době se statutární město Ostrava – městský obvod Poruba a TJ Start společně kloní k této variantě:

- Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba uzavře se TJ Start kupní smlouvu, kterou nabude do svého vlastnictví část pozemku parc. č. 2031/1 a celý pozemek parc. č. 2031/2, na nichž bude možno uskutečnit v plném rozsahu výstavbu parkoviště, inženýrských sítí, veřejně přístupné komunikace mající charakter místní komunikace III. třídy. Stavba parkoviště bude realizována včetně opěrných sloupů (pylonů), na nichž bude umístěna střecha, jež bude ze stavebně technického hlediska provedena tak, aby mohla sloužit, jakožto základová deska, na níž bude TJ Startem realizována výstavba sportovní haly s technickým zázemím (šatny, sociální zařízení, ubytování, restaurace).
- Současně s kupní smlouvou uzavře statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, jakožto vlastník, a TJ Start, jakožto stavebník, smlouvu o právu stavby, kterou statutární město Ostrava – městský obvod Poruba umožní TJ Start realizovat na pozemcích (jejich částech), na nichž bude realizována výstavba parkoviště, stavba sportovní haly s technickým zázemím. Smlouvou bude stavebníkovi uloženo zahájit a

dokončit výstavbu sportovní haly v ujednaném termínu, splnění tohoto závazku bude zajištěno dohodnutým způsobem.

- Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba zadá zpracování projektové dokumentace na výstavbu parkoviště a sportovní haly s technickým zázemím, jakožto jedné stavby rozčleněné na jednotlivé stavební objekty a pro umístění a realizaci této stavby vyřídí územní rozhodnutí a stavební povolení, bude-li to možné ve společném územním řízení a stavebním řízení. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba uzavře současně s kupní smlouvou a smlouvou o právu stavby smlouvu, kterou se zaváže TJ Start uhradit statutárnímu městu Ostrava – městský obvod Poruba příslušnou část úplaty připadající na zhotovení části projektové dokumentace týkající se výstavby sportovní haly s technickým zázemím a statutární město Ostrava – městský obvod Poruba se zaváže převést po získání stavebního povolení práva a povinnosti z územního rozhodnutí a stavebního povolení na TJ Start, jakožto nového zhotovitele části stavby v rozsahu sportovní haly s technickým zázemím, jež bude součástí zřízeného práva stavby.

Tyto výše uvedené body prozatím poslední varianty by byly nejprve upraveny v rámcové smlouvě o realizaci společného záměru (či pod jiným názvem), kde bude stanoveno v jakém sledu, za jakých podmínek a kdy budou podepisovány jednotlivé realizační dokumenty (kupní smlouva, smlouva o advokátní úschově atd.) a kde budou definovány cíle projektu, závazky jednotlivých stran, povinnosti, součinnosti a atd. K tomuto bodu je nutné dodat, že k nabytí hmotných nemovitých věcí je potřeba předchozího souhlasu Rady města Ostravy dle čl. 7 odst. 3 písm. c) Statutu města Ostravy a zároveň o zřízení práva stavby by muselo rozhodnout Zastupitelstvo města Ostravy dle ust. § 85 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, neboť toto jednání není dle Statutu města Ostravy svěřeno městským obvodům. Statut města Ostravy umožňuje prodej a nabytí práva stavby nikoli zřízení práva stavby.

V rámci této varianty ovšem existují požadavky obou stran (statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba a TJ Start), které doposud nebyly druhou stranou akceptovány.

V případě statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba se jedná o tyto požadavky:

- K zajištění pohledávky statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba na zaplacení části úplaty za zhotovení příslušné části projektové dokumentace a ke splnění zajištěného závazku zahájit a dokončit stavbu sportovní haly s technickým zázemím, bude část kupní ceny za pozemky složena do úschovy třetí osoby, z níž budou peněžní prostředky vyplaceny TJ Start po splnění dohodnutých podmínek.
- Kupní cena za část pozemku parc. č. 2031/1 a celý pozemek parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, vše v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava by měla činit max.:
 - u pozemku parc. č. 2031/1 cenu stanovenou znalecký posudkem, tedy 950,- Kč za 1 m² a

- u pozemku parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, taktéž cenu stanovenou znaleckým posudkem, 5.600.000,- Kč.
- TJ Start by na základě práva stavby zřízeného v jeho prospěch měl statutárnímu městu Ostrava – městskému obvodu Poruba platit tzv. stavební plat ve smyslu ust. § 1247 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento stavební plat by byl stanoven na základě znaleckého posudku, který by byl vyhotoven za tímto účelem. Taktéž musí být sjednána úplata za zřízení věcných břemen, které by zatěžovaly pozemky statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba ve prospěch sportovní haly s technickým zázemím TJ Start.
- Pro potřeby statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba by stačila plocha cca. 5.500 m² části pozemku parc. č. 2031/1 pro umístění parkoviště, přičemž tato plocha by mohla být předmětem kupní smlouvy o převodu vlastnického práva týkající se tohoto pozemku.
- TJ Start předloží projekt financování části společného projektu, a to s ohledem na skutečnost, že pokud by nebyla tato část projektu ze strany TJ Start realizována, pak by ze strany statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba došlo k marnému a bezúčelnému vynaložení nákladů na vybudování pylonů a střechy parkoviště, včetně souvisejících investic, jakožto nezbytného stavebně technického předpokladu pro umístění a realizaci tenisové haly a souvisejícího technického zázemí.

V případě TJ Start se jedná o tyto požadavky:

- Kupní cena za část pozemku parc. č. 2031/1 a celý pozemek parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, vše v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava by měla činit:
 - u pozemku parc. č. 2031/1 cenu tržní (TJ Start blíže nespécifikoval, nicméně ani nevyslovil souhlas s cenou dle znaleckého posudku, který mu byl předán) a
 - u pozemku parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, cenu 8.500.000,- Kč – 10.000.000,- Kč.
- TJ Start počítá s úschovou peněžních prostředků jako kupní ceny za nemovitosti, v rámci které budou peněžní prostředky vyplaceny bezodkladně po vkladu vlastnického práva kupujícího.
- TJ Start by na základě práva stavby zřízeného v jeho prospěch neměl statutárnímu městu Ostrava – městskému obvodu Poruba platit tzv. stavební plat ve smyslu ust. § 1247 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Taktéž by neměla být sjednána úplata za zřízení věcných břemen, které by zatěžovaly pozemky statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba ve prospěch sportovní haly s technickým zázemím TJ Start (resp. mělo by být užívání bezplatné).

Na základě těchto uvedených požadavků vzniká okruh otázek, které jsou mezi statutárním městem Ostrava – městským obvodem Poruba a TJ Start sporné:

- výše kupní ceny za pozemek parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba, (TJ Start požaduje 8,5 – 10 mil. Kč, kdežto statutární město Ostrava – městský obvod Poruba nabízí 5.600.000,- Kč);

- potenciálně může být sporná i kupní cena za část pozemku parc. č. 2031/1, neboť TJ Start za ni nespécifikoval kupní cenu;
- účel využití úschovy peněžních prostředků jako kupní ceny za prodej předmětných pozemků, neboť statutární město Ostrava – městský obvod Poruba požaduje, aby byla část kupní ceny ponechána v úschově i po zapsání vlastnického práva v katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, neboť tato částka má zajistit závazek TJ Start zahájit a dokončit stavbu sportovní haly s technickým zázemím a zároveň má sloužit k následnému zaplacení poměrné části odměny za vyhotovení projektové dokumentace. Tato část kupní ceny by přitom byla vyplacena až po splnění určitých podmínek, např. po zahájení stavebních prací. Taktéž z těchto peněžních prostředků by byla hrazena poměrná část nákladů za vypracování projektové dokumentace na předmětný stavební projekt. TJ Start naopak požaduje vyplacení celé částky kupní ceny ihned po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí bez jakýchkoli dalších podmínek;
- úplatnost zřízení práva stavby a věcných břemen ve prospěch TJ Start, přičemž statutární město Ostrava – městský obvod Poruba žádá jejich úplatnost, kdežto TJ Start navrhuje jejich bezplatnost.

S ohledem na výše uvedené informace informujeme Zastupitelstvo městského obvodu Poruba o současné situaci ohledně zřízení parkoviště na pozemcích parc. č. 2031/1 a parc. č. 2031/2, jehož součástí je stavba č.p. 6055, občanského vybavení, vše v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava. Zároveň je tímto materiálem Zastupitelstvo městského obvodu Poruba vyzváno k vyjádření souhlasu nebo nesouhlasu s pokračováním vyjednávání o umístění parkoviště na předmětných pozemcích, jak je popsáno výše. V případě, že Zastupitelstvo městského obvodu Poruba vysloví souhlas s pokračováním vyjednávání o umístění parkoviště na předmětných pozemcích, budou příslušní představitelé statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba při předmětném vyjednávání vycházet z dosavadních postojů statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba, které byly uvedeny výše. Taktéž je nutné uvést, že toto rozhodnutí Zastupitelstva městského obvodu Poruba má zejména informativní charakter, přičemž samotný městský obvod Poruba nijak nezavazuje, zejména Zastupitelstvo městského obvodu Poruba nerozhoduje o záměru něco nabýt nebo zřídit právo stavby, ani že uzavírá příslušné smlouvy.

Na závěr je nutno uvést, že:

- Rada městského obvodu Poruba přijala dne 12.4.2018 usnesení č. 2941/RMOB1418/83, kterým doporučila Zastupitelstvu městského obvodu Poruba přijmout usnesení, kterým by byl vydán souhlas s pokračováním vyjednávání;
- tento materiál projednal dne 9.4.2018 Finanční výbor ZMOB Poruba s tím, že přijal usnesení, kterým se navrhuje pokračovat ve vyjednávání;
- Komise dopravní RMOB Poruba přijala dne 9.4.2018 usnesení č. 333/41/2018, v němž konstatovala, že daný materiál projednala;

- Komise pro školství, kulturu, sport a volný čas RMOB Poruba přijala dne 9.4.2018 usnesení č. 337/2018, v němž konstatovala, že daný materiál projednala a bere jej na vědomí;
- Komise výstavby, architektury a ekonomického rozvoje RMOB Poruba má projednání tohoto materiálu na programu své schůze konané dne 18.4.2018;
- Komise pro životní prostředí a MA21 RMOB Poruba přijala dne 9.4.2018 usnesení č. 101/26/2018, v němž konstatovala, že vzhledem k tomu, že materiál byl Komisi pro životní prostředí a MA21 předložen v jednom výtisku až na jednání, nemůže se kvalifikovaně k materiálu vyjádřit.