

# Důvodová zpráva

---

**Prodej pozemků v lokalitě Malé rozvojové zóny Ostrava – Mošnov – návrh na uzavření Dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě ev. č. 3155/2020/MJ ze dne 23. 12. 2020 ve znění Dodatku č. 1 ev. č. 3155D1/2021/MJ ze dne 15. 12. 2021.**

## Informace

Předmětem Kupní smlouvy ev. č. 3155/2020/MJ uzavřené dne 23. 12. 2020 je převod pozemků v k.ú. Mošnov, lokalita Malé rozvojové zóny, z vlastnictví města do vlastnictví společnosti Panattoni Czech Republic Development s.r.o. Kupující společnost se zavázala zrealizovat ve sjednaném termínu na pozemcích svůj investiční záměr výstavby skladové nebo výrobní haly (včetně související infrastruktury) v souladu s předloženým projektem.

Ke Kupní smlouvě byl uzavřen Dodatek č. 1 ev. č. 3155D1/2021/MJ ze dne 15. 12. 2021, jehož obsahem je : - **postoupení Kupní smlouvy** jako celku, tedy postoupení všech práv a převedení povinností

z Kupní smlouvy na třetí osobu. Třetí osoba jakožto postupník vstoupila v plném rozsahu do právního postavení kupujícího jakožto postupitele ze smlouvy. Postupitel z Kupní smlouvy je společnost Panattoni Czech Republic Development s.r.o. a postupníkem z Kupní smlouvy je společnost Industrial Center 10 s.r.o.

- **úprava lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí** na umístění stavby projektu, a to z původně sjednané lhůty 13 měsíců nově na 17 měsíců od uzavření Kupní smlouvy, což společnost zdůvodnila průtahy a řešením dodatečných požadavků orgánů státní správy při řešení EIA.

Smluvní strany dále spolu za účasti [REDAKCE], notáře, uzavřely dne 23. 12. 2020 Smlouvu o prosté správě majetku formou notářského zápisu N 671/2020, ve znění Dodatku č. 1, jejímž účelem je zajistit bezpečnou platbu kupní ceny za prodej pozemků dle Kupní smlouvy ve znění jejího Dodatku č. 1.

## Obsah navrhovaného Dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě (příloha č. 4 předloženého materiálu)

Předmětem dodatku jsou následující záležitosti:

- a) Úprava lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby projektu na předmětu převodu.
- b) Úprava výše kupní ceny a její splatnosti včetně záloh.

## Prodloužení lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby projektu

Žádostí ze dne 1. 4. 2022 společnost Industrial Center 10 s.r.o. (dále jen „Investor“), která je přílohou č. 1 předloženého materiálu, požádala město o prodloužení lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby projektu, a to ze sjednané lhůty 17 měsíců nově na 20 měsíců od uzavření Kupní smlouvy ve znění Dodatku č. 1, což společnost zdůvodňuje okolnostmi vyvolanými procesem posuzování vlivu projektu na životní prostředí (EIA).

Investor uvádí, že dne 14.2.2022 vydal Krajský úřad Moravskoslezského kraje rozhodnutí, podle kterého nemá záměr Panattoni park Ostrava významný vliv na životní prostředí. Proti tomuto rozhodnutí však podal spolek Děti Zěmě – Klub za udržitelnou dopravu, odvolání, ve kterém napadá 5 bodů:

1. Vyhodnocení synergických a kumulativních vlivů
2. Posouzení Záměru z hlediska intenzity hluku
3. Biologické hodnocení
4. Kompenzační opatření

## 5. Zábor orné půdy

Investor uvádí v žádosti následující:

- všechny výše uvedené body jsou v dokumentaci pro rozhodnutí řešeny a zpracovatel se jim velmi detailně věnoval;
- k celému záměru přistupuje s maximální odpovědností a snahou akcentovat šetrnost k životnímu prostředí;
- má záměr cílit na získání jednoho z nejvyšších hodnocení dle certifikace BREEAM, která hodnotí šetrnost budovy a její dopad na životní prostředí.
- odvolání považuje za nedůvodné a šikanózního charakteru.

Za současných okolností nemůže investor podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí.

Investor proto požádal město o prodloužení lhůty k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí. Dle platné a účinné Kupní smlouvy ve znění dodatku č. 1 lhůta činí 17 měsíců od uzavření Kupní smlouvy.

Nově se navrhuje, aby byla lhůta k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí prodloužena na 20 měsíců, případně 22 měsíců od uzavření Kupní smlouvy, a to v závislosti na tom, o jakou dobu bude prodloužena lhůta k úhradě kupní ceny, resp. o jakou částku bude navýšena kupní cena, což je podrobně rozebráno níže v této důvodové zprávě.

Nově po uzavření dodatku č. 2 ke Kupní smlouvě bude investor povinen podat řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí do 23.8.2022, případně 23.10.2022.

Investor zároveň informoval, že v tuto chvíli má pro svůj záměr v lokalitě Malé rozvojové zóny podepsanou prvotní dohodu s velmi významnou nadnárodní společností, která by v případě realizace záměru představovala významný ekonomický přínos nejen pro město Ostrava, ale i pro celý Moravskoslezský kraj.

### **Úprava výše kupní ceny a její splatnosti včetně záloh na kupní cenu**

Sjednaná kupní cena dle uzavřené Kupní smlouvy činila v době uzavření **286.218.338 Kč** plus DPH v zákonné výši. Splátnost kupní ceny byla sjednána ve lhůtě do 12 měsíců ode dne uzavření Kupní smlouvy, tedy **do 23.12.2021**.

Mezi stranami bylo v Kupní smlouvě sjednáno, že:

- uhradí-li Investor ve lhůtě 23.12.2021 zálohu č. 1 na kupní cenu ve výši 4 mil Kč, lhůta pro její úhradu se posunuje o 3 měsíce (do 23.3.2022) a kupní cena se navyšuje o 4 mil Kč.
- uhradí-li Investor ve lhůtě do 23.3.2022 zálohu č. 2 na kupní cenu ve výši 6 mil Kč, lhůta pro její úhradu se posunuje o další 3 měsíce (do 23.6.2022) a kupní cena se navyšuje o 4 mil Kč.

Obě zálohy byly ze strany Investora uhrazeny, z čehož vyplývá, že ke dni projednání tohoto materiálu:

- kupní cena po navýšení činí 294.218.338 Kč plus DPH v zákonné výši
- městu byla uhrazena záloha ve výši 10 mil Kč
- lhůta pro úhradu kupní cena je sjednána do 23.6.2022.

S ohledem na to, co bylo uvedeno výše k prodloužení lhůty pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, Investor požádal rovněž o posun splatnosti kupní ceny, a to alternativně dle jeho volby, o 3 nebo 5 měsíců. Dodatkem č. 2 se proto navrhuje upravit výši a splatnost kupní ceny včetně záloh následovně:

- uhradí-li Investor **ve lhůtě do 23.6.2022 zálohu č. 3 na kupní cenu ve výši 4 mil Kč**, lhůta pro její úhradu se posunuje **o 3 měsíce** (do 23.9.2022) a **kupní cena se navyšuje o 4 mil Kč** bez DPH,

nebo, dle volby investora,

- b) uhradí-li Investor **ve lhůtě do 23.6.2022 zálohu č. 3 na kupní cenu ve výši 6 mil Kč**, lhůta pro její úhradu se posunuje **o 5 měsíců** (do 23.11.2022) a **kupní cena se navyšuje o 6 mil Kč bez DPH**.

Tedy bude-li mít Investor zájem na posunu splatnosti kupní ceny, dle své volby uhradí ve lhůtě do 23.6.2022 zálohu č. 3 ve výši buď 4 mil Kč nebo 6 mil Kč (plus DPH v zákonné výši) a v závislosti na tom dojde také k navýšení kupní ceny a prodloužení splatnosti kupní ceny. Zaplatí-li investor kupní cenu do 23.6.2022, k navýšení kupní ceny v intencích dodatku č. 2 nedochází.

V případě úhrady zálohy ve výši 6 mil Kč bez DPH také automaticky dochází k dodatečnému prodloužení lhůty k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí (o další 2 měsíce, tedy do 23.10.2022).

Spolu s navýšením kupní ceny se rovněž navyšuje smluvní pokuta pro případ, že kupní cena nebude uhrazena včas:

- v případě splatnosti kupní ceny do 23.12.2021 – bez smluvní pokuty (již nenastane, splatnost byla prodloužena)
- v případě splatnosti kupní ceny do 23.3.2022 – smluvní pokuta ve výši 4 mil Kč ((již nenastane, splatnost byla prodloužena)
- v případě splatnosti kupní ceny do 23.6.2022 – smluvní pokuta ve výši 10 mil Kč
- v případě splatnosti kupní ceny do 23.9.2022 – smluvní pokuta ve výši 14 mil Kč
- v případě splatnosti kupní ceny do 23.11.2022 – smluvní pokuta ve výši 16 mil Kč.

#### **Dodatek č. 2 ke Smlouvě o prosté správě majetku – informace**

Spolu s tímto dodatkem dojde rovněž ke změně Smlouvy o prosté správě majetku uzavřené rovněž za účasti notáře JUDr. Kawuloka. Příslušný dodatek č. 2 ke Smlouvě o prosté správě majetku bude předložen radě města, která je kompetentní k rozhodnutí o jejím uzavření.

#### **Shrnutí doposud uskutečněného k rozvoji předmětného území**

- 20.05. 2020 SMO vyhlásilo výzvu k podání nabídek na využití území „Malé rozvojové zóny“ MRZ
- 30.07.2020 byly předloženy nabídky od potenciálních investorů
- 23.12.2020 byla podepsaná kupní smlouva a zahájeny první kroky k „Due diligence“ prověření
- 21.05.2021 investor na základě DD prověření oficiálně potvrdil proveditelnost projekt a přistoupil k zpracování posouzení vlivů na životní prostředí EIA
- 15.12.2021 došlo k uzavření Dodatku č.1 ke kupní smlouvě mimo jiné k prodloužení lhůty **pro** podání žádosti o vydání územního rozhodnutí na umístění stavby projektu z důvodu řešení dodatečných požadavků orgánů státní správy při řešení EIA

Vzhledem k výše uvedené genezi, je na místě zmínit, že v případě výběru nového investora území MRZ by město muselo projít novým, obdobně trvajícím procesem, vyhlášení výzvy, výběru nejvhodnější nabídky, dojednávání a uzavírání smlouvy a provádění prověrek a přípravy na straně investora, který by se potýkal s obdobnými riziky jako stávající investor.

K tomu lze v současné situaci postcovidového období, období zvyšující se inflace a úrokových sazeb a zároveň období nejistoty vyvolané válečným stavem na východě Evropy očekávat, že společnosti budou přehodnocovat své investiční chování. Z tohoto pohledu se jeví jako žádoucí přistoupit na prodloužení smlouvy s předpokladem navýšení kupní ceny.

**Příloha č. 2** předloženého materiálu (Kupní smlouva ev. č. 3155/2020/MJ) z důvodu jejího rozsahu není přikládána k materiálu fyzicky, pouze v elektronické podobě a je k dispozici k nahlédnutí na odboru majetkovém.

**Projednáno v radě města**

Předložený návrh byl projednán v radě města se souhlasným stanoviskem usnesením č. 09402/RM1822/147 ze dne 10. 5. 2022.

**Upozornění**

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.