

Důvodová zpráva

Město Břeclav je vlastníkem pozemků a staveb v areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi, zařazených v platném územním plánu města do ploch smíšená centrální funkce (Cm-městské centrum), bydlení (Bb-vícepodlažní bytové domy) a garáže.

V souvislosti se záměrem města umožnit v části této lokality realizaci výstavby, v souladu s platným územním plánem, byla odborem rozvoje a správy vyčleněna plocha, vhodná k realizaci zamýšleného záměru – do plochy nebyly zahrnuty části, na kterých byly vybudovány stavby z dotačních či jiných prostředků (cyklostezka, dopravní hřiště, dětské hřiště), a dále části, s nimiž město počítá pro realizaci jiných projektů.

Odbor majetkový v této souvislosti uvádí, že v určené ploše se nachází dvě stavby v majetku společnosti EREMOS, s.r.o., se sídlem Brno, Mlýnská 326/13. Pozemky pod těmito stavbami jsou v majetku města Břeclav a jsou rovněž předmětem nabídky.

Zájemci by měly být, v nabídce zveřejněné na úřední desce, nad rámec povinných údajů, seznámeni s podmínkami, které by měly být v rámci realizace záměru dodrženy, a měly by jim být poskytnuty následující informace:

- že výstavba musí být realizována v souladu s platným územním plánem, na ploše označené v příloženém zákresu jako část „A“.
- že zájemcem předložená ideová studie (označená jako část „A“) zvaží a případně doporučí způsob využití navazujících ploch (označených jako část „B“), které nebudou předmětem pronájmu a prodeje. Město požaduje tuto rozvahu z důvodu koordinace zájmů v území a možnosti plánování budoucího využití těchto ploch v souladu (synergii) s vybraným záměrem.
- o výši nájemného – nájemné by mělo být stanoveno za celou nabízenou plochu, ve výši ušlého zisku ze stávajícího nájemného za pronájem objektů ve vymezené části areálu, což je částka 148 680 Kč ročně.
- o výši ceny za prodej pozemků pod nově zbudovanými budovami (2 570 Kč/m²) a za prodej pozemků pod odstavnými (parkovacími) stáními k bytovým jednotkám (960 Kč/m²).
- že město prvotně uzavře s vybraným investorem smlouvu o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní, a to do tří měsíců od schválení výběru investora zastupitelstvem města.
- o povinnosti stran uzavřít nájemní smlouvu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní do 1 měsíce od vydání pravomocného stavebního povolení (případně jiného povolení plánovaného záměru dle stavebního zákona), nejpozději však do 3 let od data uzavření smlouvy o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní.
- o povinnosti investora převést bezúplatně do majetku města objekty veřejné dopravní a technické infrastruktury (jmenovitě - pozemní komunikace, kanalizace, vodovod a veřejné osvětlení), ostatní zpevněné plochy (parkoviště a chodníky), městský mobiliář a případně další objekty charakteru drobné architektury, vybudované na veřejném prostranství v souvislosti s realizací navrženého záměru, kromě odstavných stání příslušejících dle projektové dokumentace ke konkrétním bytovým jednotkám a to do jednoho roku od uvedení předváděných objektů do provozu (konkrétní

podmínky by byly stanoveny odborem rozvoje a správy v plánovací smlouvě, která by byla přílohou nájemní smlouvy se smlouvou o budoucí smlouvě kupní).

- o povinnosti složit na účet města jistotu ve výši 1 000 000 Kč jako záruku za realizaci výstavby záměru ve sjednaném termínu (termín realizace nejpozději do 5 let od uzavření nájemní smlouvy se smlouvou o budoucí smlouvě kupní). Po úspěšném uvedení všech stavebních objektů záměru do provozu bude jistota vrácena do 30 dnů od doručení písemné výzvy investora. V případě neuzavření nájemní smlouvy by byla jistota vrácena investorovi.
- o povinnosti předložit v rámci nabídky patřičné dokumenty (specifikace v příloze č. 2)
- o kritériích, na základě kterých bude proveden výběr investora (podrobná specifikace v příloze č. 2)
- že město Břeclav si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky uchazečů, a to bez náhrady vynaložených nákladů, a právo nabídku bez udání důvodu zrušit.
- o skutečnosti, že objekty na pozemcích p. č. st. 529/25 a p. č. st. 529/27 (součást zájmové plochy), oba v k. ú. Břeclav, nejsou v majetku města.
- že dle údajů z katastru nemovitostí neváznou na předmětných pozemcích zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka, vyjma věcných břemen zřízených na některých pozemcích pro E.ON Distribuce, a. s., pro ThermoGas Energo, s. r. o., a pro společnost Česká telekomunikační infrastruktura a. s.

Pro doplnění odbor majetkový uvádí podrobnější informaci k návrhu výše cen a sankcí:

- navrhovaná výše ceny za prodej pozemků pod nově postavenými budovami (2 570 Kč/m²) vychází ze znaleckého posudku, který byl za tímto účelem zadán a zpracován.
- návrh výše ceny za prodej pozemků pod odstavnými (parkovacími) stáními ke konkrétním bytovým jednotkám (960 Kč/m²) vycházel z příjmů města z poplatku za parkování, které platí občané města ve vyhrazených parkovacích rezidentních zónách, a to takto - 400 Kč/vyhrazené parkovací místo/rok vynásobeno počtem třiceti let a poděleno počtem metrů čtverečních standardního parkovacího místa ($400 \times 30 = 12\,000 : 12,5 = 960$ Kč). Tato konstrukce stanovení navrhované ceny byla vytvořena ve spolupráci s odborem rozvoje a správy s cílem omezit snížení nákladů potenciálního budoucího investora na úkor počtu vybudovaných odstavných stání určených k bytovým jednotkám. Při rozšiřujícím se trendu vlastnictví několika motorových vozidel v rámci jedné rodiny by toto mohlo znamenat v budoucnu další vynucené náklady města na vybudování parkovacích ploch v centru města, pro které navíc nejsou k dispozici vhodné pozemky.
- navrhovaná výše jistoty (sankce), jako záruky za realizaci výstavby záměru ve sjednaném termínu, byla navržena ve výši 1 000 000 Kč. U předpokládaného projektu značnějšího významu a nákladů by tato částka mohla být stanovena ve větší výši. Z dlouhodobější zkušenosti odboru majetkového však následné vymáhání sankčních pokut z důvodu neplnění podmínek smluv je značně problematické, časově náročné a ne vždy úspěšné. Proto je navržena spíše částka menší, která by byla složena na účet města formou jistoty při podpisu smlouvy (o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní) s následným vrácením složené částky investorovi při dodržení smluvních podmínek.

Pro informaci odbor majetkový uvádí, že rada města dne 19. 10. 2016 schválila záměr budoucího pronájmu pozemků p. č. st. 530/4 o výměře 273 m², jehož součástí je stavba s č. p. 3503, p. č. 57/4 o výměře 872 m², p. č. st. 529/4 o výměře 1454 m², jehož součástí je stavba s č. p. 3488, p. č. st. 529/53 o výměře 2790 m², jehož součástí je stavba bez č. p./č. e., p. č. st. 531/13 o výměře 158 m², p. č. st. 531/3 o výměře 256 m², p. č. st. 529/25 o výměře 61 m², p. č. st. 529/27 o výměře 51 m², a částí pozemků p. č. 5721/1 o výměře cca 17480 m², p. č. 61/2 o výměře cca 447 m², p. č. 57/3 o výměře cca 272 m² a p. č. st. 530/1 o výměře cca 3245 m², jehož součástí je stavba s č. p. 2010, vše v k. ú. Břeclav, za účelem realizace výstavby v části areálu bývalého cukrovaru

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: kopie ortofotomapy s vyznačením ploch

Příloha č. 2: dokument „Podmínky pro výběr nejvhodnější nabídky na realizaci investičního záměru v areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi a následné uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní se smlouvou o budoucí smlouvě kupní a Nájemní smlouvy se smlouvou o budoucí smlouvě kupní“