

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 Rada města Břeclavi dne 30. 11. 2016 schválila záměr budoucího pronájmu určených pozemků a následně Zastupitelstvo města Břeclavi dne 12. 12. 2016 schválilo záměr budoucího prodeje částí určených pozemků, zastavěných budovami a odstavnými stánými, příslušejícími k bytovým jednotkám (dle projektové dokumentace). Současně byl zastupitelstvem města schválen dokument, který obsahoval podmínky pro výběr nejvhodnější nabídky na realizaci investičního záměru a pro následné uzavření smluv.

Záměr budoucího pronájmu a prodeje (včetně schváleného dokumentu s podmínkami) byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav, s tím, že zájemci o realizaci výstavby mohli podávat své nabídky, v souladu s přiloženým dokumentem, v zalepených obálkách, označených „nabídka cukrovar - NEOTVÍRAT“, a to do 13. 3. 2017 do 12:00 hod. Nabídky měly obsahovat, kromě stanovených dokumentů, i výši nabízené ceny za pronájem pozemků a výši nabízené kupní ceny za pozemky pod stavbami a za pozemky pod odstavnými stánými.

Ve stanoveném termínu bylo na město Břeclav doručeno pět nabídek:

Nabídka		Investor				
		Toruto, s. r. o., Praha	H.R.S. a. s., Praha	STORM store s. r. o., Břeclav	QUALISTAV s. r. o., Praha	BUThouse develop, s. r. o. Břeclav
Návrh ceny	Cena za pronájem	150 000 Kč/rok (12 500 Kč/měsíc)	180 000 Kč/rok (15 000 Kč/měsíc)	12 390 Kč/měsíc za 36 měsíců 446 040 Kč	200 000 Kč/rok (předpoklad 3 roky v nájmu = 600 000 Kč)	12 390 Kč/měsíc (148 680 Kč/rok)
	Cena kupní (pod stavbami)	4 500 Kč/m ²	3 000 Kč/m ²	2 600 Kč/m ² plánovaná zástavba 7367 m ² = 19 154 200 Kč	2 570 Kč/m ² (celkem 45 622 640 Kč)	2 600 Kč/m ²
	Cena kupní (odstavná stání)	1 000 Kč/m ²	1 000 Kč/m ²	960 Kč/m ² plánovaná výstavba 176 stání po 13,75 m ² x 1,1 (koeficient) = 2662 m ² x 960 Kč/m ² = 2 555 520 Kč	1 200 Kč/m ² (celkem 9 945 600 Kč)	960 Kč/m ²

Předmětné nabídky byly předloženy Komisi majetkové, současně byly zveřejněny z důvodu informování veřejnosti a dále byly postoupeny Komisi rozvoje a územního plánování k projednání a k vypracování návrhu a doporučení pro radu města.

Uvedená komise, v rámci posuzování, však mj. navrhla stávající nabídky nechat doplnit o stanoviska dotčených orgánů, aby bylo zřejmé, že navrhované řešení bude realizovatelné. Dále vyvstala potřeba, v souvislosti s nově schváleným územním plánem, vypracovat na zájmovou lokalitu územní studii.

Vzhledem ke kvalitě předložených návrhů a vzhledem k tomu, že dodatečný požadavek města na doplnění jednotlivých nabídek (vzniklý z doporučení Komise rozvoje a územního plánování) by mohl následně vyvolat žádost neúspěšných kandidátů o úhradu nákladů, které by vznikly v souvislosti s dopracováním materiálů (již nad rámec předložených nabídek), vedení města předběžně projednalo možnost schválení nového záměru.

Z uvedeného vyplývá, vzhledem k tomu, že předložené návrhy nebudou dále doplněny, a tím pádem by bylo problematické odpovědně rozhodnout o výběru nejvhodnější nabídky, nebude tak na základě předložených nabídek vybrán a schválen žádný budoucí nájemce a kupující (investor), na základě nyní zveřejněného záměru budoucího pronájmu pozemků a budoucího prodeje částí pozemků, zastavěných budovami a odstavnými stáními, příslušejícími k bytovým jednotkám.

V rámci výše navrhovaného schválení nového záměru budoucího pronájmu a prodeje pozemků v zájmové lokalitě by bylo do podmínek implementováno zpracování územní studie na dané území, čímž by byl splněn požadavek na předložení dokumentů požadovaných při hodnocení stávajících návrhů Komisí rozvoje a územního plánování, neboť by byly naplněny institutem územní studie. Současně by byl do časových podmínek záměru doplněn ještě jeden bod - schválení a následné zveřejnění adresného záměru prodeje pozemků pod budovami a pod odstavnými stáními, příslušejícími k bytovým jednotkám, vybranému zájemci, čímž by došlo k dopřesnění základního obecného záměru budoucího prodeje, a to dle již konkrétního záměru vybraného zájemce (studie-projektu).

Vzhledem k tomu, že v rámci schváleného záměru budoucího pronájmu a prodeje byly stanoveny konkrétní podmínky pro výstavbu, dané schváleným dokumentem, je potřeba, v případě dodatečného doplnění nových podmínek, revokovat původní usnesení rady a zastupitelstva města ve věci předmětného pronájmu a prodeje nemovitých věcí v areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi a záměr města schválit znovu, s novými podmínkami.

Pro informaci odbor majetkový uvádí, že záměr budoucího pronájmu byl revokován a nově schválen radou města dne 30. 8. 2017.

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“

