

## Důvodová zpráva

Dne 30. 3. 2009 byla mezi městem Břeclav a společností REXCOM s. r. o., se sídlem Břeclav, Národních hrdinů 16, uzavřena nájemní smlouva s budoucí smlouvou kupní č. OMP/50/09 na pozemek p. č. 3327/4 v k. ú. Břeclav o výměře 5826 m<sup>2</sup>, a to na dobu určitou 10 let, za účelem vybudování a provozování stavebních objektů pro obchodní a administrativní činnost nájemce, s tím, že po uplynutí této doby (a po splnění daných podmínek) měla být mezi smluvními stranami uzavřena smlouva kupní. Pozemek byl pronajat za nájemné ve výši 100 000 Kč za rok. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uhradí společnost jednorázově za celou dobu nájmu (1 000 000 Kč) a současně s nájemným bude uhrazena i záloha na kupní cenu ve výši 456 500 Kč. Dále se smluvní strany dohodly, že částka uhrazená na nájemném bude započítána jako splátka kupní ceny, která byla stanovena ve výši 250 Kč/m<sup>2</sup>.

Následně byla, před uplynutím doby nájmu, na základě podnětu ze strany společnosti REXCOM s. r. o. (z důvodu čerpání úvěru), uzavřena kupní smlouva, avšak pouze na část pozemku p. č. 3327/4 o výměře 4404 m<sup>2</sup> - město Břeclav si podmínilo uzavření kupní smlouvy tím, že z pozemku bude oddělena část (nově označena jako pozemek p. č. 3327/8), která zůstane v majetku města pro potřeby realizace dvoupruhového silničního obchvatu. Současně s kupní smlouvou byla uzavřena dohoda o narovnání, v rámci které byl společnosti REXCOM s. r. o. vrácen přeplatek na nájemném a na záloze na kupní ceně, ve výši 322 470 Kč (po odpočtu daně z převodu nemovitostí).

V souvislosti s uzavřením kupní smlouvy byl dne 3. 11. 2010 uzavřen dodatek č. 1 k předmětné nájemní smlouvě. Tímto dodatkem byla snížena výměra pronajatého pozemku a nově nastavena výše nájemného, a to na částku 24 384 Kč za rok, přičemž smluvní strany se dohodly, že nájemné uhradí společnost REXCOM s. r. o. jednorázově, za celou dobu nájmu (od 1. 4. 2009 do 30. 3. 2019), v celkové výši 243 840 Kč. Kupní smlouva na tento pozemek měla být i nadále, dle ujednání smlouvy, uzavřena po splnění účelu nájmu, nejpozději do 60 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení ke stavbě obchvatu města Břeclav, ze kterého bude zřejmé, že výstavba obchvatu a souvisejících staveb se nebude dotýkat předmětného pozemku, případně se ho bude dotýkat pouze nepodstatným způsobem, který nebude bránit převodu.

Nyní, vzhledem k tomu, že k datu 30. 3. 2019 uplyne doba, na niž byla smlouva uzavřena, přičemž účel nájmu (vybudování a provozování stavebních objektů pro obchodní a administrativní činnost nájemce) byl splněn, požádala společnost REXCOM s. r. o. o uzavření kupní smlouvy na pozemek p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav.

Jelikož nebylo dosud vydáno stavební povolení na stavbu obchvatu, byl odbor rozvoje a správy požádán o vyjádření se k předmětné žádosti:

Dle platného územního plánu se pozemek nachází v současně zastavěném území města v ploše Cb – plochy občanského vybavení. Do pozemku zasahuje vedení společnosti itself s. r. o. a Česká telekomunikační infrastruktura, a. s.

Pozemek je pronajímán za účelem vybudování a provozování stavebních objektů pro obchodní a administrativní činnost. Na pozemku je se souhlasem města vybudováno oplocení, zpevněná plocha a část pozemku je osázena stromy a keři.

V těsné blízkosti pozemku p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav, který má být společnosti odprodán, je plánovaná výstavba cyklostezky Břeclav-Kostice-Lanžhot. Výstavba cyklostezky je společným zájmem obcí a jako stvrzení spolupráce bylo v květnu 2018 podepsáno memorandum o spolupráci (za město Břeclav memorandum podepsal starosta města). Dle dostupných podkladů, které poskytla společnost ViaDesign s. r. o. (Ing. Bořek Zvědělík), by neměla stavba cyklostezky zasahovat do pozemku určeného k prodeji. Jedná se o základní vyhodnocení podkladů, které poskytla společnost Dopravoprojekt Brno, a. s. Jediné možné umístění cyklostezky je podle projektanta v tělese komunikace II/425. Vzhledem k fázi projektu výstavby obchvatu, kde by v příštím roce měla proběhnout aktualizace podkladů, bude projektování cyklostezky a její realizace probíhat samostatně. Odbor rozvoje a správy upozorňuje, že se jedná o předběžné informace, projektová příprava cyklostezky zatím nebyla zahájena. Vzhledem k tomu, že odbor rozvoje a správy není schopen určit, jakým směrem se bude záměr vyvíjet, ponechává možnost prodeje pozemku na posouzení orgánům města.

Požadavek společnosti REXCOM s. r. o. na uzavření kupní smlouvy byl předložen k projednání radě města dne 28. 11. 2018.

Odbor majetkový ve svém stanovisku uváděl, že při uzavírání původní smlouvy byl předpoklad, že stavba obchvatu bude realizována do roku 2020, proto byla doba nájmu sjednána do roku 2019. Vzhledem k tomu, že (sdělení ŘSD) předmětný pozemek nemá být dotčen trvalým zábořem stavby obchvatu, tzn., že není přímo určen pro zastavění silničním tělesem stavby „I/55 Břeclav, obchvat“, a že (sdělení ORS) dle základního vyhodnocení podkladů k umístění cyklostezky „Břeclav-Kostice-Lanžhot“ je předpoklad, že prodej pozemku nebude bránit realizaci této cyklostezky, a dále s přihlédnutím k tomu, že v současné době není jednoznačně zřejmé, kdy bude stavba realizována, odbor majetkový navrhuje společnosti REXCOM s. r. o. vyhovět. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva s budoucí smlouvou kupní obsahuje podmínku, že kupní smlouvu lze uzavřít po vydání stavebního povolení (do 60 dnů) na stavbu obchvatu, je potřeba, před uzavřením kupní smlouvy, uzavřít k nájemní smlouvě s budoucí smlouvou kupní dodatek, kterým bude toto ujednání ze smlouvy vypuštěno.

Tento návrh byl radou města dne 28. 11. 2018 doporučen ke schválení zastupitelstvu města. Následně byl materiál předložen k projednání zastupitelstvu města, dne 10. 12. 2018, které jej stáhlo z projednávání.

Vzhledem k tomu, že k datu 30. 3. 2019 uplyne doba, na kterou je pozemek p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav společnosti REXCOM s. r. o. pronajat, je potřeba záležitost užívání pozemku a jeho následného odprodeje dořešit. Z toho důvodu bylo projednáno umístění možného sjezdu z plánované cyklostezky na pozemku p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav na místní komunikaci – dle zákresu vyhotoveného společností ViaDesign s. r. o. by pro potřebu vybudování cyklostezky měla v majetku města zůstat část předmětného pozemku o výměře cca 72 m<sup>2</sup> (viz příložený zákres).

Pro informaci odbor majetkový dále uvádí, že společnosti REXCOM s. r. o. je na základě Nájemní smlouvy č. OM/169/2016, ze dne 1. 7. 2016, pronajímán i navazující pozemek, p. č. 3327/6 v k. ú. Břeclav o výměře 10 m<sup>2</sup>, za účelem užívání jako součást oploceného areálu společnosti - zeleň, a to na dobu určitou, od 1. 7. 2016 do 30. 6. 2036, za nájemné ve

výši 0,15 Kč/m<sup>2</sup>, s tím že nájemné za celou dobu nájmu, ve výši 30 Kč, bylo uhrazeno jednorázově, před podpisem smlouvy.

Dle údajů z katastru nemovitostí nevázne na pozemku p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav žádné věcné břemeno, zástavní právo, ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Na základě výše uvedeného odbor majetkový navrhol revokovat původní usnesení rady města a současně doporučil schválit uzavření dodatku č. 2 k předmětné smlouvě, kterým by byla prodloužena doba nájmu do 30. 9. 2019 (doba potřebná na vyhotovení geometrického plánu na oddělení části pozemku, která by měla zůstat v majetku města), byla by vyjmuta podmínka uzavření kupní smlouvy na pozemek p. č. 3327/8 v k. ú. Břeclav až po vydání stavebního povolení ke stavbě obchvatu města Břeclav a byla by snížena výměra pozemku určeného k prodeji.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: kopie katastrální mapy s popisem

Příloha č. 2: zákres části plánované cyklostezky

Příloha č. 3: dodatek č. 2