|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | | číslo: |  |
| **pro zasedání** | | | |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 17.07.2017** | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| **Název materiálu:** | **Souhlas s uzavřením smlouvy o budoucí kupní smlouvě**  **se společností DGPack s.r.o.** | | |
| **Předkládá:** | Mgr. Jiří Pospíšil, náměstek primátorky, v. r. | | |
|  |  | | |
| **Návrh usnesení:** | | | |
|  | | | |

Zastupitelstvo města Prostějova

**s o u h l a s í**

**s uzavřením smlouvy o budoucí kupní smlouvě mezi Statutárním městem Prostějovem jako budoucím prodávajícím a společností DGPack s.r.o., se sídlem Ve svahu 482/5, Praha 4, Podolí, PSČ: 147 00, IČ: 051 00 194, jako budoucím kupujícím, na prodej částí pozemků v sektoru A průmyslové zóny p.č. 310/18, p.č. 310/6, p.č. 310/3, p.č. 310/2 a p.č. 310/19, vše v k.ú. Kralice na Hané, v souladu s usnesením č. 17069 Zastupitelstva města Prostějova konaného ve dnech 03. a 04.04.2017.**

Důvodová zpráva:

**Zastupitelstvo města Prostějova** na svém zasedání konaném ve dnech 03. a 04. 04. 2017 usnesením č. 17069 **schválilo** mimo jiné prodej částí pozemků p.č. 310/18 – orná půda o výměře cca 43.550 m2, p.č. 310/6 – orná půda o výměře cca 7.100 m2, p.č. 310/3 – orná půda o výměře cca 570 m2, p.č. 310/2 – ostatní plocha o výměře cca 115 m2 a p.č. 310/19 – ostatní plocha o výměře cca 295 m2, vše v k.ú. Kralice na Hané (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), společnosti DGPack s.r.o., se sídlem Praha 4, Podolí, Ve svahu 482/5, PSČ 147 00, IČ: 051 00 194, za následujících podmínek:

a) kupní cena bude stanovena ve výši dle znaleckého posudku (cena obvyklá) zohledňujícího stav po dokončení obslužné komunikace a inženýrských sítí v předmětné lokalitě, přičemž tato kupní cena z důvodu existence záplavového území a inženýrských sítí a jejich ochranných pásem (kanalizační vedení, sdělovací kabel a kabel elektrorozvodu vysokého napětí) bude stanovena dle využitelnosti jednotlivých částí pozemků a jejich skutečné výměry určené na základě geometrického plánu takto:

- volně zastavitelný pozemek po dokončení komunikace a inženýrských sítí (stav budoucí) – 600 Kč bez DPH/m2,

- pozemek situovaný v záplavovém území na stav budoucí – 570 Kč bez DPH/m2,

- pozemek situovaný v ochranném pásmu na stav budoucí – 210 Kč bez DPH/m2,

b) v kupní smlouvě se kupující zaváže provést na převáděných pozemcích výstavbu výrobního areálu včetně vydaného kolaudačního souhlasu nejpozději do 5 let po uzavření kupní smlouvy; pro případ prodlení kupujícího se splněním uvedeného závazku bude v kupní smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 300.000 Kč za každý měsíc prodlení a v případě, že výstavba výrobního areálu nebude v daném termínu vůbec zahájena, možnost Statutárního města Prostějova od kupní smlouvy odstoupit,

c) v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděným pozemkům tak, že se kupující zaváže tyto pozemky nebo jejich části v případě svého úmyslu tyto prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu těchto pozemků z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání výrobního areálu na převáděných pozemcích,

d) v kupní smlouvě bude zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděných pozemků; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání výrobního areálu na převáděných pozemcích,

e) náklady na zpracování znaleckého posudku, geometrického plánu a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,

f) při prodeji předmětných pozemků bude uplatněn postup dle Směrnice č. 4/2013, kterou se upravuje systém aplikace kaucí při prodeji majetku Statutárního města Prostějova,

g) do doby dokončení výstavby obslužné komunikace na částech pozemků p.č. 310/18 a p.č. 310/6, oba v k.ú. Kralice na Hané, a zpracování geometrického plánu na oddělení převáděných částí pozemků bude mezi Statutárním městem Prostějovem a budoucím kupujícím uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě.

Na základě uvedeného usnesení zpracoval Odbor správy a údržby majetku města návrh Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a předložil ho společnosti DGPack s.r.o., k odsouhlasení. Následně se tato společnost vyjádřila, že k návrhu smlouvy nemá žádné zásadní připomínky a souhlasí s jejím uzavřením. Současně byl ze strany vedení této společnosti vznesen požadavek na uzavření uvedené smlouvy v nejbližší době. Důvodem tohoto požadavku je včasné zahájení stavebně-povolovacího řízení a realizace stavby tak, aby výstavba plánovaného výrobního areálu byla dokončena v dubnu příštího roku a poté od května by už mohla společnost zahájit výrobu obalů pro potravinářský průmysl. Dle sdělení jednatele společnosti DGPack s.r.o. má tato společnost již nasmlouvané zakázky se svými obchodními partnery na odběr obalů vyrobených v novém areálu a je pro ni proto zcela zásadní zahájit výrobu včas.

V souladu s výše uvedeným usnesením Zastupitelstva města Prostějova má být do doby dokončení výstavby nové obslužné komunikace v sektoru A průmyslové zóny uzavřena mezi Statutárním městem Prostějovem a společností DGPack s.r.o. smlouva o budoucí kupní smlouvě. Na plánovanou obslužnou komunikaci a inženýrské sítě (vyjma středotlakého plynovodu) již bylo vydáno stavební povolení. Jelikož ale zatím nebyly z rozpočtu Statutárního města Prostějova schváleny potřebné finanční prostředky na realizaci obslužné komunikace a nebyl zatím vybrán dodavatel této stavby, není možno realizaci stavby komunikace plně garantovat a závazky Statutárního města Prostějova vyplývající z uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě tak mohou být právně nejisté.

Při projednávání a schválení prodeje předmětných pozemků Zastupitelstvem města Prostějova byla kupní cena těchto pozemků stanovena ve výši, která odráží budoucí stav pozemků po dokončení výstavby obslužné komunikace a inženýrských sítí. V případě, že by se pozemky oceňovaly za podmínek odpovídajících stávajícímu stavu, byla by jejich obvyklá cena pravděpodobně nižší, což by mělo přímý vliv i na výši kupní ceny. Z důvodu dosažení vyšší reálné kupní ceny bylo proto navrženo řešit prodej tím způsobem, že se společností DGPack s.r.o. bude uzavřena zatím smlouva o budoucí kupní smlouvě a teprve po realizaci stavby obslužné komunikace bude uzavřena smlouva kupní, čímž budou naplněny podmínky pro stanovení obvyklé ceny pozemků dle zpracovaného znaleckého posudku. Předpokladem pro uplatnění této ceny v kupní smlouvě je tedy dokončení realizace obslužné komunikace. Rovněž je nutné upozornit na skutečnost, že teprve po ukončení realizace této komunikace, respektive v závěrečné fázi její výstavby, je možno zpracovat geometrický plán na oddělení částí pozemků, které budou předmětem prodeje.

S ohledem k výše uvedenému schválenému usnesení Zastupitelstva města Prostějova o prodeji předmětných pozemků v sektoru A průmyslové zóny společnost DGPack s.r.o. oprávněné předpokládá, že jí budou tyto pozemky Statutárním městem Prostějovem prodány. Z toho důvodu již vynaložila značné finanční prostředky na zpracování projektové dokumentace a na přípravu následné realizace stavby. Plánovaný výrobní areál považuje společnost DGPack s.r.o. za základnu pro její obchodní činnost v Evropě a předpoklad včasného zahájení provozu je pro společnost klíčový při uzavírání smluv s jejími obchodními partnery a odběrateli. Vedení společnosti DGPack s.r.o. má proto zájem na uzavření kupní smlouvy a zahájení výstavby výrobního areálu v plánovaných termínech tak, aby nebylo nutné řešit případné finanční ztráty spojené s prodlením v zahájení provozu výrobního areálu.

**Odbor správy a údržby majetku města** – prodej pozemků v sektoru A průmyslové zóny byl schválen za účelem výstavby nového výrobního areálu společnosti DGPack s.r.o., která činí potřebné projekční kroky k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a k zahájení realizace nového areálu, jehož výstavba je v souladu s využitím průmyslové zóny města Prostějova. Záměr výstavby tohoto areálu nelze oddělit od plánované realizace nové obslužné komunikace, která bude zajišťovat dopravní napojení dané lokality a připojení na hlavní vedení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že kupní cena předmětných pozemků byla stanovena ve výši dle budoucího stavu s již realizovanou obslužnou komunikací, je nutné včasnou výstavbu této komunikace dostatečně garantovat. V současné době je na tuto stavbu komunikace zpracována projektová dokumentace a vydáno stavební povolení, ale nejsou zatím zajištěny potřebné finanční prostředky (**Rada města Prostějova** na své schůzi konané dne 27.06.2017 usnesením č. 7640 **doporučila** Zastupitelstvu města Prostějova schválit rozpočtové opatření na zajištění finančních prostředků na realizaci Průmyslové komunikace a IS pro část pozemků sektoru A Kralická a záležitost bude projednávána na mimořádném zasedání Zastupitelstva města Prostějova dne 17.07.2017). Dle názoru Odboru správy a údržby majetku města by bylo možno smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene se společností DGPack s.r.o. uzavřít následně po schválení potřebných finančních prostředků v rozpočtu Statutárního města Prostějova na výstavbu obslužné komunikace v sektoru A průmyslové zóny, byť prozatím v záležitosti obratiště pro autobusy MHD a obslužné komunikace neproběhla veřejná zakázka a nebyla uzavřena smlouva o dílo (dle sdělení ORI předpoklad září-říjen 2017). Riziko neschválení dalších potřebných kroků ve věci realizace stavby obratiště pro autobusy MHD a obslužné komunikace ze strany Statutárního města Prostějova (jako podmínka následného převodu pozemků v sektoru A průmyslové zóny města Prostějova společnosti DGPack s.r.o.) a tím riziko vzniku nároku ze strany společnosti DGPack s.r.o. na případnou náhradu škody (vzniklé náklady na investici a případně i ušlý zisk) jsou tak minimální. Uzavření budoucí kupní smlouvy se společností DGPack s.r.o. umožní společnosti zahájit stavebně-povolovací řízení a následně realizovat stavbu výrobního areálu.

Prostějov: 30.06.2017

Osoba odpovědná za zpracování materiálu: Mgr. Libor Vojtek, vedoucí Odboru SÚMM,

v zastoupení Mgr. Alexandra Klímková, vedoucí oddělení nakládání s majetkem města – právník odboru SÚMM, v. r.

Zpracoval: Mgr. Lukáš Skládal, odborný referent oddělení nakládání s majetkem města OSÚMM, v. r.