|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | | číslo: |  |
| **pro zasedání** | | | |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 30.10.2017** | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| **Název materiálu:** | **Schválení prodeje části pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov** | | |
|  |  | | |
| **Předkládá:** | Rada města Prostějova | | |
|  | Mgr. Jiří Pospíšil, náměstek primátorky, v. r. | | |
|  | | | |
| **Návrh usnesení:** | | | |
|  | | | |

Zastupitelstvo města Prostějova

**s c h v a l u j e**

**prodej části pozemku p.č. 6559/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 20.370 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) …………………………………… za následujících podmínek:**

1. **kupní cena bude stanovena ve výši ….. Kč bez DPH/m2, tj. celkem cca ………………. Kč bez DPH, a bude v celé výši zaplacena před podpisem kupní smlouvy,**
2. **v kupní smlouvě se kupující zaváže provést na převáděném pozemku výstavbu nové výrobní haly 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 100.000 za každý měsíc prodlení a možnost Statutárního města Prostějova od kupní smlouvy odstoupit,**
3. **v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděnému pozemku tak, že se kupující zaváže tento pozemek nebo jeho část v případě svého úmyslu ho prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání nové výrobní haly kupujícího** **na převáděném pozemku,**
4. **v kupní smlouvě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděného pozemku; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání nové výrobní haly kupujícího na převáděném pozemku,**
5. **náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,**
6. **při prodeji předmětného pozemku bude uplatněn postup dle Směrnice č. 4/2013, kterou se upravuje systém aplikace kaucí při prodeji majetku Statutárního města Prostějova.**

Důvodová zpráva:

Na Odbor správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova se dne 23.06.2017 obrátil Daniel Hruban, jednatel společnosti KP – KOPRO s.r.o., se sídlem Prostějov, Průmyslová 3143/5, PSČ: 796 01, IČ: 255 90 120, s žádostí o prodej části pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov, který se nachází v malé průmyslové zóně na ul. Brněnská s využitelnou plochou cca 2 ha, za účelem výstavby nové výrobní haly. Společnost KP – KOPRO s.r.o. v žádosti uvedla, že svou činnost zahájila 10.02.2000 a má velké zkušenosti s vývojem, konstrukcí, samotnou výrobou vstřikovacích forem a následném vstřikování plastových dílců. S výrobky této společnosti se lze setkat u řady domácích i zahraničních odběratelů, zvláště v oblasti elektrotechnického, automobilového, spotřebního a potravinářského průmyslu. Každým rokem investuje tato firma do nákupu strojního zařízení, softwarového i hardwarového vybavení, které umožňují stávající rozvoj společnosti a konkurenceschopnost. Nynější podnájemní prostory neumožňují této společnosti další rozvoj z důvodu naplnění výrobních, skladových a administrativních prostor. Není tak možné investovat do nákupu nového zařízení a vytváření nových pracovních míst. Společnost KP – KOPRO s.r.o. počítá s realizací výstavby do jednoho roku od podpisu smlouvy a zahrnovala by dvě etapy. Do tří let dokončení etapy první – výstavba výrobní haly. Administrativní prostory a skladovací prostory by byly součástí druhé etapy výstavby s dokončením do pěti let od podpisu smlouvy. Záležitost je řešena pod SpZn. OSUMM 80/2016.

**Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování,** sděluje následující:

Uvedený pozemek je součástí rozvojové plochy Z55 Brněnská – jih. Jedná se o plochu č. 1085 smíšená výrobní (VS), pro kterou je stanovena maximální zastavěnost 10 – 40 % při max. výšce zástavby 15 m a minimálním zatravněním 10 %. Pro celou rozvojovou plochu platí územní studie Malá průmyslová zóna Brněnská – západ (<https://www.prostejov.eu/cs/obcan/magistrat/informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-a-pamatkove-pece/uzemni-planovani/uzemni-studie.html>), která dotváří veřejná prostranství v rámci zastavitelných ploch, jejich polohu, rozměry, význam a charakter. V návaznosti s tímto navrhuje strukturu zástavby průmyslových objektů a prověřuje funkční i kompoziční vazby veřejných prostranství. Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov za účelem výstavby nové výrobní haly. Záměr musí být v souladu s platným územním plánem Prostějov při dodržení předepsaných regulativů včetně souladu s územní studií Malá průmyslová zóna Brněnská – západ.

**Odbor životního prostředí nemá námitek** k předmětu žádosti.

**Odbor dopravy nemá** k žádosti společnosti KP-KOPRO s.r.o. **žádné připomínky**. **Souhlasíme** s prodejem.

**Odbor rozvoje a investic** posoudil uvedenou žádost a sděluje, že **nemá námitky** k prodeji části pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví Statutárního města Prostějova za účelem výstavby výrobní haly, za podmínky souladu tohoto záměru se zpracovaným územně plánovacím podkladem – „Územní studie Malá průmyslová zóna Brněnská – západ“.

**Komise pro rozvoj města a podporu podnikání** ve svém stanovisku ze dne 05.09.2017 **doporučuje** Radě města prodej části předmětného pozemku za podmínky, že podélně z východní strany bude zachována 8 m rezerva na případnou komunikaci a na severní straně ponechán 15 m pás, tak jak je vymezeno zpracovanou územní studií.

*(pozn. Odboru SÚMM – dle územní studie je komunikace na východní straně předmětného pozemku navržena na soukromých pozemcích mimo předmětný pozemek, podmínka zachování 8 m rezervy pro případnou komunikaci tak neodpovídá územní studii; ponechání pásu 15 m na severní straně předmětného pozemku je dostatečně zajištěno nad rámec studie v rozsahu dle Územního plánu Prostějov – cca 60 m).*

**Rada města Prostějova** dne 03.10.2017 usnesením č. 7970 **vyhlásila** záměr prodeje části pozemku p.č. 6559/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 20.370 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) za následujících podmínek:

* 1. kupní cena bude stanovena ve výši minimálně dle znaleckého posudku (cena obvyklá) a bude v celé výši zaplacena před podpisem kupní smlouvy,
  2. v kupní smlouvě se kupující zaváže provést na převáděném pozemku výstavbu nové výrobní haly 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 100.000 za každý měsíc prodlení a možnost Statutárního města Prostějova od kupní smlouvy odstoupit,
  3. v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděnému pozemku tak, že se kupující zaváže tento pozemek nebo jeho část v případě svého úmyslu ho prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání nové výrobní haly kupujícího na převáděném pozemku,
  4. v kupní smlouvě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděného pozemku; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu, kterým bude povoleno užívání nové výrobní haly kupujícího na převáděném pozemku,
  5. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,
  6. při prodeji předmětného pozemku bude uplatněn postup dle Směrnice č. 4/2013, kterou se upravuje systém aplikace kaucí při prodeji majetku Statutárního města Prostějova; kauce bude činit 1.000.000 Kč.

Záměr prodeje předmětného pozemku byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Prostějova a způsobem umožňujícím dálkový přístup v době od 10.10.2017 do 26.10.2017. Zájemci mohou podat nabídky k tomuto záměru do 25.10.2017.

**Dle znaleckého posudku byla obvyklá cena předmětného pozemku znalcem stanovena ve výši 470 Kč bez DPH/m2, resp. v celkové výši 9.600.000 Kč bez DPH po zaokrouhlení.**

Oznámení o vyhlášeném záměru prodeje předmětného pozemku bylo zasláno na vědomí jednak společnosti KP – KOPRO s.r.o. a dále všem žadatelům a zájemcům, kteří o předmětný pozemek projevili zájem. Všichni tito potencionální zájemci byli informováni o možnosti předložit k vyhlášenému záměru své nabídky, vyjádřit se, event. předložit své připomínky, a to za podmínek dle Směrnice č. 4/2013, kterou se upravuje systém aplikace kaucí při prodeji majetku Statutárního města Prostějova. V souladu s vyhlášeným záměrem prodeje předmětného pozemku byla kauce stanovena ve výši 1.000.000 Kč.

Záměr prodeje předmětného pozemku bude zveřejněn do 26.10.2017, tzn., že v době zpracování a odevzdání tohoto materiálu nejsou známi uchazeči, kteří se k vyhlášenému záměru přihlásili a na účet Statutárního města Prostějova řádně složili stanovenou kauci. Z toho důvodu bude na zasedání Zastupitelstva města Prostějova dne 30.10.2017 dodatečně předložen přehled všech uchazečů, kteří se ke zveřejněnému záměru prodeje přihlásili a řádně uhradili kauci tak, aby bylo možno rozhodnout o prodeji předmětného pozemku konkrétnímu zájemci.

Odbor SÚMM sděluje, že od roku 2013 probíhají intenzivní jednání s vlastníky pozemků v této lokalitě o jejich výkupu s cílem dosažení kupní ceny max. ve výši 370 Kč/m2. Za tuto kupní cenu se podařilo k dnešnímu dni vykoupit pozemky p.č. 6560/3, p.č. 6551/1, p.č. 6552/1, p.č. 6553/1 a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku p.č. 6560/6, vše v k.ú. Prostějov. Již dříve se podařilo vykoupit pozemky p.č. 6559/1 a p.č. 6559/2, oba v k.ú. Prostějov, za kupní cenu ve výši 250 Kč/m2. Nikdo další z vlastníků pozemků v této lokalitě s prodejem za navržených podmínek však již nesouhlasí. Nejblíže se k nastaveným podmínkám přiblížila jednání s vlastníky pozemků p.č. 6555/1 a p.č. 6556, oba v k.ú. Prostějov, ti však opakovaně a neustále trvají na kupní ceně ve výši min. 400 Kč/m2. V případě pozemků p.č. 6557/1 a p.č. 6557/7, oba v k.ú. Prostějov, se jedná o opuštěné pozemky, které jsou vedeny v seznamu ÚZSVM nedostatečně identifikovaných vlastníků (osoby uvedené jako spoluvlastníci pozemků jsou osoby zemřelé, patrně židovského původu). V případě, že se ve lhůtě 10 let nikdo k vlastnictví předmětných pozemků nepřihlásí, připadnou do vlastnictví státu jako věc opuštěná.

Odbor SÚMM dále sděluje, že identický požadavek společnosti KP-KOPRO s.r.o. byl projednáván již v loňském roce; z důvodu připravované územní studie Rada města Prostějova dne 28.07.2016 návrh na vyhlášení záměru prodeje předmětného pozemku neschválila. Aktuálně je již územní studie na tuto lokalitu zpracována (územní studie „Malá průmyslová zóna Brněnská, zpracována 05/2017). Požadovaná část pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov se dle této studie nachází v ploše smíšené výrobní bez nutnosti změny Územního plánu Prostějov. S ohledem na tuto skutečnost a vzhledem k tomu, že šance vykoupit všechny pozemky v této lokalitě v dohledné době je téměř nulová, Odbor SÚMM nemá námitek ke schválení prodeje předmětné části pozemku p.č. 6559/1 v k.ú. Prostějov o výměře cca 20.370 m2 za podmínek uvedených v návrhu usnesení. Jednak dojde k navrácení části finančních prostředků, které již byly v rámci řešení této lokality Statutárním městem Prostějovem investovány, jednak by byl naplněn smysl vzniku této průmyslové zóny. Lze předpokládat, že zájem o tuto lokalitu v momentě zahájení výstavby dále vzroste.

Odbor SÚMM upozorňuje na skutečnost, že na předmětném pozemku se nachází STL plynovod, vodovodní přípojka a sdělovací vedení včetně jejich ochranných pásem. Odbor SÚMM dále upozorňuje na skutečnost, že předmětný pozemek je propachtován společnosti STATEK Prostějov s.r.o. za účelem provozování zemědělské činnosti s výpovědní lhůtou 1 rok.

Společnost KP - KOPRO s.r.o. není dlužníkem Statutárního města Prostějova.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 23.10.2017.**

Přílohy: situační mapa

dotčená část Územního plánu Prostějov

výkres regulace dle územní studie „Malá průmyslová zóna Brněnská“ s vyznačením požadovaného pozemku

výpis z obchodního rejstříku

Prostějov: 18.10.2017

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

Zpracoval: Bc. Vladimír Hofman, v. r.

odborný referent oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM





