

**Žadatel: Silesian Court s.r.o.**

**Sídlo: Václavské náměstí 4, Praha**

**Věc: Prodej pozemků parc.č. 94/1, 94/2, 97, 98/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/15, 603/1 a 602/2, k.ú. Opava - Město**

**Předmět:**

Statutární město Opava uzavřelo dne 24. 7. 2006 nájemní smlouvu a smlouvu o budoucí kupní smlouvě se společností B1 Plaza s.r.o., IČ: 26459507 (dále také jen „investor“), jejímž obsahem je nájem a budoucí prodej pozemků situovaných u ulice Nákladní o celkové rozloze cca 8600 m<sup>2</sup>, v k.ú. Opava – Město, na kterých se v minulosti nacházela městská tržnice, za účelem vybudování nákupního a zábavního centra. Výstavba měla být realizována do konce roku 2011.

Projekt nákupního a zábavního centra nebyl realizován v předpokládaných termínech. Můžeme pouze odhadovat, že se projekt nerealizoval z důvodu dřívější výstavby obdobné stavby na vedlejších pozemcích („nová Breda“). Počátkem roku 2010, zřejmě jako důsledek neúspěchu původních investorů, došlo k majetkovým převodům, kdy novým vlastníkem společnosti B1 Plaza se stala společnost Develon Opava a.s., personálně reprezentována stejnými osobami jako investor nové Bredy.

Noví vlastníci společnosti B1 Plaza, která byla přejmenována na společnost Silesian Court s.r.o., obrátili na město Opavu s **návrhem dodatku č. 3** (předcházející dodatky řešily méně podstatné věci), který **zásadně měnil účel předmětné smlouvy**, když namísto nákupního a zábavního centra, tedy jedné budovy, měl vzniknout multifunkční komplex staveb, který bude obsahovat budovy určené pro rezidenční bydlení (fáze C, D, E výstavby; cca 14 000 m<sup>2</sup>), komerční využití a služby (fáze A, B; cca 11 000 m<sup>2</sup>) (dále jen „nový projekt“).

Dodatek č. 3, který původní smlouvu mění komplexně a představuje tak v podstatě nový smluvní vztah, **byl uzavřen 22. 11. 2016 a platí dosud**. Návrh dodatku č. 3 stanoví dobu nájmu, tj. dobu, ve které by měl být celý projekt investora realizován, na deset roků od uzavření dodatku č. 3.

Dodatek č. 3 vychází z principu, že pozemky města jsou investorovi přenechány do užívání (nájemné činí 132.960,- Kč) zejména za účelem přípravy dodatkem č. 3 (jeho přílohami) specifikované výstavby, přičemž k prodeji pozemků města určených k výstavbě dojde po nabytí právní moci stavebního povolení, resp. stavebních povolení (dodatek č. 3 umožňuje výstavbu rozfázovat do samostatných ucelených částí).

Přílohami dodatku č. 3 definovaný projekt investora je rozčleněn na pět fází (A, B, C, D, E), přičemž si město vymínilo garance (odst. 5.2.3. dodatku č.3), aby investor vždy, když realizuje jednu komerční část projektu (ul. Nákladní), postupoval dále fází pro bydlení. Postup přípravy projektu je koncipován tak, že v návrhu dodatku č. 3 se investor zavazuje do dvou let od uzavření dodatku podat návrh na vydání územního rozhodnutí, na základě kterého bude povoleno umístění staveb projektu

na pronajaté pozemky. Do jednoho roku od nabytí právní moci územního rozhodnutí pak bude investor povinen podat návrh na vydání stavebního povolení.

Územní rozhodnutí o umístění stavby na předmětných pozemcích dle dodatku č. 3 nabylo právní moci 29. 1. 2021. Investor však dosud nepožádal o vydání stavebního povolení, protože **město Opava nabylo možnost zvažovat ukončení smluvního vztahu jednostranným odstoupením.**

**Po vydání územního rozhodnutí se investor obrátil na město Opavu s návrhem na úpravu smluvního vztahu, která by spočívala ve změně koncepce projektu na multifunkční komplex staveb s převažující funkcí bydlení (viz popis projektu v přílohách).** Změnu původní koncepce investor odůvodnil změnami v poptávce po charakteru výstavby, kdy je malý zájem o komerční objekty, a naopak roste zájem po objektech určených k bydlení.

Vedení města Opava vyjádřilo souhlas se záměrem výše popsané změny, neboť je i v zájmu města Opava upřednostnit bytovou výstavbu před výstavbou komerčních objektů. Za účelem přípravy změny smluvního vztahu došlo k několika jednáním, jejichž výsledkem jsou návrhy smluvní dokumentace předložené ke schválení orgánům města.

Nově navržené smluvní vztahy opouští princip postupného prodeje částí pozemků bývalé městské tržnice určené jako plochy pod domy v návaznosti na vydaná stavební povolení, ale volí **prodej pozemků jako celku**, přičemž regulace druhu výstavby je ponechána zejména na k tomu určenému územnímu plánu a stavebních předpisech. Druhotná, možná však rozhodující motivace pro realizaci projektu v dohodnuté podobě, je formulace principu, že po úspěšné realizaci projektu bude **město Opava povinno zpětně od investora odkoupit ty části pozemků, které budou představovat veřejně přístupné plochy (max. však 50% původní plochy).** Vybudovaná technická a dopravní infrastruktura pak bude na město Opava převedena bezplatně. Maximálně rychlá a kvalitní výstavba projektu je tak v přímém ekonomickém zájmu investora (nelze předpokládat, že by v čase hodnota pozemků klesala, cena zpětného odkupu je však fixní). Navržená smluvní dokumentace tak neobsahuje zásadní milníky výstavby, neboť jejich racionální stanovení je v dnešní turbulentní době mimořádně obtížné.

Navržená kupní cena vychází primárně z dosud platného smluvního vztahu a činí za 8.830 m<sup>2</sup> plochy **32.737.550 Kč (tj. 3.064,00 Kč/m<sup>2</sup> + DPH).** Takto navržená kupní cena se s ohledem na odborné znalosti OMM (znalecké posudky zpracované v poslední době na obdobné lokality a realizované prodeje) jeví jako cena přesahující cenu obvyklou. Výhodnost navržené kupní ceny je možné dovozovat i z **alternativní nabídky** (dosud jediná doručená) společnosti UNNI Development mí s.r.o. (renomovaný developer), jejíž výše činí 2.650 Kč m<sup>2</sup>. Tuto nabídku společnost zaslala na základě zveřejněného záměru prodej, který rada města schválila dne 16. 2. 2022 a který byl vyvěšen ve dnech 17. 2. – 5. 3. 2022.

Na úhradě kupní ceny prostřednictvím notářské úschovy trval investor.

V souvislosti s navrženým principem zpětného odkupu za původní cenu je třeba zmínit pravděpodobnou ztrátu DPH na straně města Opava. Zpětně odkupované pozemky zřejmě nebudou sloužit pro ekonomickou činnost, proto nebude připadat v úvahu vrátka DPH, kterou město Opava při prodeji pozemků odvede státu. I přes tuto „nevýhodu“ se navržený princip jeví pro město Opava výhodný (protistrana v rámci vyjednávání několikrát zmiňovala, že v podstatě městu Opava poskytne na mnoho let (délka odvislá od realizace celého projektu) bezúročný úvěr ve výši cca 16 mil. Kč. Převod infrastruktury vybudované na pozemcích, které město Opava zpětně nabude do svého vlastnictví, proběhne bezúplatně stejně jako převod pozemku parc. č. 98/1, který je aktuálně již majetkem investora.

Dále při zvažování výběru nejlepší nabídky je třeba zohlednit i ten aspekt, že navržený kupující společnost Silesian Court s.r.o. v průběhu uplynulých let do přípravy realizace projektu investovala (dle jejich vlastních tvrzení) nižší desítky milionů korun. Byť město Opava netíží žádný závazek tyto investice (zejména do projektové přípravy) hradit, je tento fakt zcela jistě důležitým ekonomickým aspektem. Minimálně v té úrovni, že investor již disponuje pravomocným územním rozhodnutím, a proto má před možnými jinými investory (pravděpodobně) značný časový náskok. Jako důležitou okolnost je dle našeho názoru vhodné zmínit i významnou personální propojenost navrženého kupujícího s vlastníkem sousedící, pro město zcela jistě strategické, budovy „nové Bredy“, jež nabyta na významu i tím, že město se nově stalo vlastníkem „staré Bredy.“ Kooperace sousedních vlastníků může přispět k úspěšné realizaci projektu.

Všechny výše uvedené aspekty, včetně dosud nezmíněných možných komplikací s ukončováním platného smluvního vztahu, byť některé z nich je nyní obtížné jasně kvantifikovat, je třeba vedle posouzení vlastního obsahu předložené smluvní dokumentace (kupní cena, podmínky zpětného odkupu, definice projektu...) vzít při rozhodování v úvahu.

RMO: 30.3.2022, doporučuje zastupitelstvu města schválit, č.u: 4301/103/RM/22 (podoba předložené smlouvy byla oproti projednávané smlouvě v radě města upravena v odstavci č. 2.5 a doplněna o odstavec 6.3 včetně přílohy 6)

