



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 30. 6. 2022

**Bod programu:** 31

**Předkládá:** Rada města

**Okruh zpracovatelů:** Odbor správy majetku; Oddělení právní

**Zpracoval:** Mgr. Dagmar Chmelařová, Mgr. Kristina Onyščuková  
Martina Křižanová

**Název bodu:** **Výkup pozemků v ulici Komenského v Hranicích a prodej pozemků v ulici Kropáčova v Hranicích**

Návrh na usnesení:

**Zastupitelstvo města Hranic po projednání:**

### 1. schvaluje/neschvaluje

- výkup pozemků:
  - parc.č.st. 158/4 zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o výměře 246 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 229/1 zahrada o výměře 628 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 229/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 2669/3 ostatní plocha jiná plocha o výměře 359 m<sup>2</sup>,zapsaných na LV č. 9760 pro k.ú. Hranice, včetně přípojky plynu, přípojky vody, elektrické přípojky a připravené přípojky kanalizace z vlastnictví společnosti PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, do vlastnictví města Hranic, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice,
- bezúplatný převod práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení vydaného dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, jehož platnost byla prodloužena do 31.5.2028 rozhodnutím vydaným dne 9.5.20018 Městským úřadem Hranice, Odborem stavební úřad, životního prostředí a dopravy, oddělením stavební úřad, č.j. OSUZPD/23961/18-4, právní moc dne 2.6.2018, ze společnosti PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, na město Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice,
- převod práva k projektové dokumentaci, na základě které bylo stavební povolení dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, vydáno, a to ze společnosti PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem

Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, na město Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejnské náměstí 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice,

za cenu: 6.900.000,- Kč bez DPH (tj. 8.349.000,- Kč včetně DPH)

za podmínek:

1. součástí „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“ jsou ujednání o budoucí kupní smlouvě týkající se pozemků v k.ú. Hranice, ulice Kropáčova, mezi městem Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejnské náměstí 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice, jako budoucím prodávajícím, a společností PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, jako budoucím kupujícím, ve věci prodeje části pozemků parc.č. 99/1, díl "A" o výměře cca 62,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 97/5, díl "B" o výměře cca 40,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 100 díl "C" o výměře cca 57,1 m<sup>2</sup>, dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, vše v k.ú. Hranice včetně přípojek inženýrských sítí (přípojka vody, přípojka plynu a přípojka splaškové kanalizace) za cenu v místě a čase obvyklou (cena v místě a čase obvyklá pozemku činí 3.500 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH, cena v místě a čase obvyklá přípojky vody, splaškové kanalizace a plynu činí 200.000 Kč včetně DPH) a bezúplatného převodu práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení na stavbu kavárny (pokud bude vydáno) včetně projektové dokumentace na stavbu kavárny, za účelem vybudování kavárny. Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 5 let ode dne uzavření „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“,
2. kupní cena ve výši 6.500.000,- Kč bez DPH (tj. 7.865.000 Kč včetně DPH) bude uhrazena do 15 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Druhá část kupní ceny ve výši 400.000 Kč bez DPH (tj. 484.000 Kč včetně DPH) bude uhrazena pouze v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy uvedené v bodě 1,
3. náklady spojené s výkupem pozemků uhradí město Hranice,

a pověřuje starostu k podpisu „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“.

**T: 15. 09. 2022**

**O: Mgr. Dagmar Chmelařová**

## **2. schvaluje/neschvaluje**

prodej části pozemků parc.č. 99/1, díl "A" o výměře cca 62,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 97/5, díl "B" o výměře cca 40,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 100 díl "C" o výměře cca 57,1 m<sup>2</sup>, dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, vše v k.ú. Hranice včetně přípojek inženýrských sítí (přípojka vody, přípojka plynu a přípojka splaškové kanalizace) dle přílohy č. 3 za účelem výstavby kavárny formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě

cena prodeje:

- pozemků činí 3.500 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH
- přípojky inženýrských sítí – voda, plyn, splašková kanalizace činí 200.000 Kč včetně DPH

žadatel: PCRK, a.s., IČO: 28262557,  
se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc

za podmínek:

- ujednání smlouvy o budoucí kupní smlouvě bude součástí „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“ mezi společností PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, jako

prodávajícím, a městem Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejnské náměstí 1, Hranice I-Město, 753 01 Hranice, jako kupujícím, ve věci prodeje pozemků parc.č.st. 158/4, parc.č. 229/1, parc.č. 229/2 a parc.č. 2669/3 vše v k.ú. Hranice včetně přípojky plynu, přípojky vody, elektrické přípojky a připravené přípojky kanalizace, včetně bezúplatného převodu práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení vydaného dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, a včetně převodu práva k projektové dokumentaci, na základě které bylo stavební povolení dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, vydáno, za celkovou kupní cenu ve výši 6.900.000 Kč bez DPH, (tj. 8.349.000 Kč včetně DPH),

- kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 5 let ode dne uzavření „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábřeží Kropáčova“ za podmínek, že:

- město Hranice na vlastní náklady vyhotoví projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro územní rozhodnutí a dosáhne vydání pravomocného územního rozhodnutí k umístění stavby kavárny na prodávaných částech pozemků podle návrhu Ing. arch. Tomáše Kočnara,
- město Hranice na vlastní náklady vyhotoví projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro stavební povolení a dosáhne vydání pravomocného stavebního povolení (nebo ekvivalentního rozhodnutí) k provedení stavby kavárny na prodávaných částech pozemků podle návrhu Ing. arch. Tomáše Kočnara,
- město Hranice bezúplatně převede na společnost PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, práva a povinnosti vyplývající z budoucího pravomocného stavebního povolení (nebo ekvivalentního rozhodnutí) k provedení stavby kavárny na prodávaných částech pozemků podle návrhu Ing. arch. Tomáše Kočnara,
- v případě, že bude vydáno pravomocné stavební povolení (nebo ekvivalentní rozhodnutí) k provedení stavby kavárny, město Hranice zajistí pro společnost PCRK, a.s., bezúplatné užívání pozemků (formou výpůjčky, záboru) bezprostředně navazujících na stavbu kavárny dle situačního nákresu označené jako plochy SO 02.2 a SO 08.2 (viz příloha č. 3 důvodové zprávy)
- náklady spojené s vypracováním geometrického plánu a kupní cenu uhradí kupující do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy
- náklady na vklad práva do katastru nemovitostí uhradí kupující ke dni podpisu této smlouvy
- návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zajistí prodávající do 5 dnů ode dne uhrazení kupní ceny a současně uhrazení nákladů na vypracování geometrického plánu

- smluvní strany uvedené v „Kupní smlouvě včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábřeží Kropáčova“ se dohodly na budoucím zřízení předkupního práva ve prospěch Kupujícího jako práva věcného. Prodávající je povinen pro případ jakéhokoliv zcizení Předmětu budoucí koupě třetí osobě nabídnout jej Kupujícímu jako předkupníkovi ke koupi za cenu, která bude určena následovně:

- jedná-li se o převod Předmětu budoucí koupě před dokončením a kolaudací objektu kavárny, bude předkupní právo realizováno za cenu, za kterou Prodávající od Kupujícího Předmět budoucí koupě sám koupil, bez ohledu na případné zhodnocení Předmětu budoucí koupě, nedohodnou-li se Smluvní strany písemným dodatkem později jinak; a
- jedná-li se o převod Předmětu budoucí koupě po dokončení a kolaudaci objektu kavárny, bude předkupní právo ze strany Kupujícího realizováno za cenu určenou znaleckým posudkem, nedohodnou-li se Smluvní strany písemným dodatkem později jinak; v takovém případě bude posudek vyhotoven znalcem, na němž se Smluvní stranou shodnou; nebude-li takové dohody dosaženo ani do 1 měsíce od doručení výzvy kterékoliv Smluvní strany k jednání ohledně osoby znalce, bude kterákoliv

Smluvní strana oprávněna navrhnout příslušnému soudu, aby znalece závazně určil. Předkupní právo se sjednává bez časového omezení a bezplatně. Kupující je povinen se písemně vyjádřit, zda bude realizovat předkupní právo nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení oznámení Prodávajícího o jeho záměru Předmět budoucí koupě převést; v opačném případě se má za to, že si Kupující nepřeje uplatnit dané předkupní právo,

a pověřuje starostu k podpisu „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábřeží Kropáčova“.

**T: 15. 09. 2022**

**O: Mgr. Dagmar Chmelařová**

### **3. schvaluje/neschvaluje**

rozpočtové opatření:

a) odd. § 3639 pol 6130 orj 7 org 30 22037 000000 + 8.349.000 Kč

b) odd. § 6399 pol 6901 orj 16 org 70 00000 000000 - 8.349.000 Kč

ad a) výdaje na výkup pozemku v Komenského ulici

ad b) snížení investiční rezervy

**T: 15. 09. 2022**

**O: Ing. Vladimír Zemek**

### **Důvodová zpráva:**

Společnost PCRK, a.s., je vlastníkem pozemků:

- parc.č.st. 158/4 zastavěná plocha a nádvoří zbořeniště o výměře 246 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 229/1 zahrada o výměře 628 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 229/2 zahrada o výměře 238 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 2669/3 ostatní plocha jiná plocha o výměře 359 m<sup>2</sup>,  
zapsaných na LV č. 9760 pro k.ú. Hranice.

**Pozemky se nachází v Komenského ulici v Hranicích (viz příloha č. 1).**

Město Hranice je vlastníkem pozemků:

- parc.č. 97/5 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 82 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 99/1 zahrada o výměře 1.256 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 100 zahrada o výměře 456 m<sup>2</sup>,  
zapsaných na LV č. 3182 pro k.ú. Hranice.

**Pozemky se nachází na břehu řeky Bečvy v ulici Kropáčova v Hranicích (viz příloha č. 2).**

Město Hranice obdrželo nabídku společnosti PCRK, a.s., na:

- **možný odkup pozemků v Komenského ulici včetně přípojky plynu, přípojky vody, elektrické přípojky a připravené přípojky kanalizace do vlastnictví města Hranic,**
- **bezúplatný převod práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení vydaného dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, jehož platnost byla prodloužena do 31.5.2028 rozhodnutím vydaným dne 9.5.2008 Městským úřadem Hranice, Odborem stavební úřad, životního prostředí a dopravy, oddělením stavební úřad, č.j. OSUZPD/23961/18-4, právní moc dne 2.6.2018, na stavbu "Multifunkčního centra" na výše uvedených pozemcích v Komenského ulici v Hranicích,**
- **převod práva k projektové dokumentaci na stavbu "Multifunkčního centra", na základě které bylo stavební povolení dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, vydáno, a to ze společnosti PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc (příloha č. 4 - projektová dokumentace je k dispozici k nahlédnutí na odboru správy majetku)**

**za cenu 6.900.000 Kč bez DPH, (tj. 8.349.000 Kč včetně DPH) s tím, že:**

- první část kupní ceny ve výši 6.500.000 Kč bez DPH (tj. 7.865.000 Kč včetně DPH) město Hranice uhradí do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy

- druhá část kupní ceny ve výši 400.000 Kč bez DPH (tj. 484.000 Kč včetně DPH) bude vázána na uzavření smlouvy ve věci prodeje částí pozemků v ulici Kropáčova v Hranicích do vlastnictví společnosti PCRK, a.s.) a to části pozemků parc.č. 99/1, díl "A" o výměře cca 62,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 97/5, díl "B" o výměře cca 40,6 m<sup>2</sup>, parc.č. 100 díl "C" o výměře cca 57,1 m<sup>2</sup>, dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, vše v k.ú. Hranice včetně přípojek inženýrských sítí (přípojka vody, přípojka plynu a přípojka splaškové kanalizace) a bezúplatného převodu práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení na stavbu kavárny (pokud bude vydáno) a projektové dokumentace na stavbu kavárny v ulici Kropáčova v Hranicích (blíže vysvětleno pod bodem B důvodové zprávy).

### **A) VÝKUP POZEMKŮ V KOMENSKÉHO ULICI - bod č. 1 návrhu na usnesení**

**1) Pozemky v ulici Komenského v Hranicích jsou vázány smlouvami o zřízení věcného břemene (viz příloha č. 5 - snímek katastrální mapy s vyznačením věcných břemen):**

- parc.č. 2669/3 v k.ú. Hranice - oprávněný ČEZ Distribuce, a.s. (**kabelové vedení NN a elektrorozvaděč**),
- parc.č. 229/1, 2669/3 v k.ú. Hranice - oprávněný město Hranice (**splašková kanalizace**),
- parc.č. 229/1, 2669/3 v k.ú. Hranice - oprávněný město Hranice (**veřejné osvětlení**).

2) Pozemky parc.č. 229/1 a parc.č. 229/2 v k.ú. Hranice jsou **vázány smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene** uzavřenou mezi městem Hranice, jako budoucím oprávněným, a společností Eko.Prima Fin, spol. s r.o., jako budoucím povinným, **v rámci připravované akce města „Hradební okruh, pěší stezka Pivovarské schody – Komenského“**. Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene byla uzavřena dne 11.12.2019 na dobu 7 let ode dne uzavření smlouvy.

3) **Na pozemcích v Komenského ulici se nachází inženýrské sítě, ke kterým nebylo zřízeno věcné břemeno** (viz příloha č. 5):

- **elektrická přípojka** ve vlastnictví společnosti Eko.Prima Fin, spol. s r. o.,
- **datová přípojka** s rozvaděčem ve vlastnictví společnosti ZEAL s. r. o..

4) **Na pozemcích v Komenského ulici byla stavebním povolením vydaným dne 8.9.2008 Městským úřadem Hranice, Odbor stavební úřad, č.j. OSU/17899/08-4, právní moc dne 7.10.2008, jehož platnost byla prodloužena do 31.5.2028 rozhodnutím vydaným dne 9.5.2018 Městským úřadem Hranice, Odborem stavební úřad, životního prostředí a dopravy, oddělením stavební úřad, č.j. OSUZPD/23961/18-4, povolena novostavba objektu se třemi nadzemními podlažími a podkrovím s multifunkčním využitím (restaurace, obchodní jednotky, sportoviště, služby a kanceláře).**

**Součástí citovaného stavebního povolení byla kromě povolení novostavby objektu povolena také stavba parkoviště na sousedních parcelách (p.č. 228/4 a parc.č. 228/2 v k.ú. Hranice). Stavba parkoviště byla zrealizována a nachází se na pozemcích ve vlastnictví společnosti EkoPrima Fin, spol. s r.o. a ve vlastnictví pana Ing. Vojtěcha Kuličky.**

*Poznámka:*

*Město Hranice uzavřelo dne 29.7.2020 se společností Eko.Prima Fin, spol. s r.o. a panem Ing. Vojtěchem Kuličkou smlouvu o nájmu parkoviště na dobu 15 let. Výše nájemného za rok 2021 činila 377.928 Kč bez DPH. Výše nájemného pro rok 2022 byla navýšena o inflaci za rok 2021 (3,8%) a činí 392.292 Kč bez DPH.*

#### **VYJÁDŘENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU HRANICE**

*Stavební úřad Hranice, odbor stavební úřad vydal dne 8.9.2008 pod č.j. OSU/17899/08-4 stavební povolení pro realizaci novostavby objektu se 3 nadzemními podlažími a podkrovím s multifunkčním využitím. **Součástí tohoto povolení byla i stavba parkoviště, sjezdu a sadových a terénních úprav.** Na základě žádosti stavebníka byl dne 13.7.2020 pod č.j. OSUZPD/24662/20 **vydán kolaudační souhlas pro část stavby a to pro parkoviště, sjezd a část sadových a terénních úprav.** Stavební úřad Vás tímto upozorňuje, že **v případě kolaudace stavby bude po stavebníkovi vyžadovat potřebný počet parkovacích ploch dle charakteru stavby.** Dle ustanovení § 5 odst.2 vyhl.č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby „Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami „.*

Z vyjádření stavebního úřadu je zřejmé, že město Hranice, v případě realizace stavby objektu, bude muset zajistit odpovídající počet parkovacích míst (aktuálně nelze určit konkrétní počet parkovacích míst, neboť počet stanovuje projektant v souladu s charakterem stavby).

#### **VYJÁDŘENÍ OŠKT, STÁTNÍ PAMÁTKOVÁ PÉČE**

Pozemky v Komenského ulici se nachází v plošně chráněném památkovém území městské památkové zóny Hranice. Z tohoto důvodu **je nutné zachovat obvod a vzhled budovy v souladu s projektovou dokumentací, na základě které bylo vydáno výše uvedené stavební povolení.**

Dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů je vlastník nemovitosti, která není památkou, ale nachází se v památkové zóně, povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění je delší jak 30 dnů, **změně stavby**, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby úpravě dřevin, nebo údržovacím pracím na této nemovitosti **si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu s rozšířenou působností (státní památkové péče).**

**Pokud je již vydáno stavební povolení, které ze zákona musí obsahovat i stanovisko či rozhodnutí státní památkové péče, poté u nemovitosti, která bude nově vystavěna se musí dodržet již vydané stanovisko včetně jejich podmínek pro vnější vzhled budovy a přívodu rozvodů do budovy. Jakákoli změna vnějšího vzhledu a přívodu rozvodů včetně podoby rozvodů musí být odsouhlasena novým závazným stanoviskem nebo rozhodnutím státní památkové péče.** Změna vnějšího vzhledu je např. jiné rozmístění okenní a dveřních otvorů, jiná velikost okenních a dveřních otvorů, jiná barva či materiál fasády, výplně otvorů, zábradlí, změna formátu či barvy dlažby, změna technologických postupů či materiálů stavby (jiné obložení, jiný zdící materiál, jiný materiál pro stavbu), jiné půdorysné rozmístění, nové trasy pro vedení rozvodů, aj..

**5) V případě, že město Hranice bude v rámci výstavby objektu na pozemcích v Komenského ulici měnit vnitřní uspořádání objektu, bude muset vynaložit další náklady na přepracování projektové dokumentace.**

**6) Pozemky v Komenského ulici se nachází v aktivní záplavové zóně Ludiny. Z hlediska možného pojištění nemovitosti se pozemky nachází v zóně č. 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy - možné vyšší náklady na pojištění nemovitosti (viz příloha č. 6).**

**7) Na vykupovaných pozemcích se nachází přípojka elektrické energie včetně rozvaděče. Dle vyúčtování za období od 3.4.2021 do 12.1.2022 odběr elektrické energie je 0 kWh a zálohová platba na další období činí 200 Kč měsíčně.**

Ocenění předmětu koupě:

**Cena v místě a čase obvyklá dle Konzultace ceny zpracované znalcem Ing. Tolášem pro rok 2022 činí:**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| - pozemků 3.500 Kč/m <sup>2</sup> x 1.471 m <sup>2</sup> | 5.148.500 Kč včetně DPH |
| - přípojka vody, plynu, elektro                          | 1.700.100 Kč včetně DPH |
| - projektové dokumentace s platným stavebním povolením   | 1.500.000 Kč včetně DPH |

Cena celkem

**8.348.600 Kč včetně DPH**  
**6.899.669,42 Kč bez DPH**

**Společnost PCRK, a.s., nabízí městu Hranice pozemky v Komenského ulici za cenu 6.900.000 Kč bez DPH, tj. 8.349.000 Kč včetně DPH.**

**B) PRODEJ POZEMKŮ KROPÁČOVA ULICE - bod č. 2 návrhu na usnesení**

**Součástí návrhu „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“ jsou ujednání o budoucí kupní smlouvě týkající se prodeje pozemků v k.ú. Hranice, ulice Kropáčova, mezi městem Hranice, jako budoucím prodávajícím, a společností PCRK, a.s., jako budoucím kupujícím, ve věci prodeje:**

- **části pozemků:**

parc.č. 99/1, díl "A" o výměře cca 62,6 m<sup>2</sup>,

parc.č. 97/5, díl "B" o výměře cca 40,6 m<sup>2</sup>,

parc.č. 100 díl "C" o výměře cca 57,1 m<sup>2</sup>, dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, vše v k.ú. Hranice,

- **přípojek inženýrských sítí** (přípojka vody, přípojka plynu a přípojka splaškové kanalizace)
- **bezúplatného převodu práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení na stavbu kavárny** (pokud bude vydáno) **včetně projektové dokumentace na stavbu kavárny,**

**za účelem vybudování kavárny a za splnění níže uvedených podmínek:**

**1) město Hranice zajistí na vlastní náklady projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro územní rozhodnutí** včetně vydání pravomocného územního rozhodnutí k umístění stavby kavárny na výše uvedených pozemcích podle návrhu Ing. Arch. Tomáše Kočnara,

**2) město Hranice zajistí na vlastní náklady projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro stavební povolení** včetně vydání pravomocného stavebního povolení (nebo ekvivalentního rozhodnutí) k provedení stavby kavárny na výše uvedených pozemcích podle návrhu Ing. Arch. Tomáše Kočnara.

**3) město Hranice bezúplatně převede** na společnost PCRK, a.s., IČO: 28262557, se sídlem Železniční 548/4b, Chválkovice, 779 00 Olomouc, **práva a povinnosti vyplývající z budoucího pravomocného stavebního povolení** (nebo ekvivalentního rozhodnutí) k **provedení stavby kavárny** na prodávaných částech pozemků podle návrhu Ing. Arch. Tomáše Kočnara,

**4) v případě, že bude vydáno pravomocné stavební povolení (nebo ekvivalentní rozhodnutí) k provedení stavby kavárny, město Hranice zajistí pro společnost PCRK, a.s., bezúplatné užívání pozemků (výpůjčka, zábor) bezprostředně navazujících na stavbu kavárny** dle situačního nákresu označené jako plochy SO 02.2 a SO 08.2 (viz příloha č.3 důvodové zprávy).

V případě, že **výše uvedené podmínky budou** ze strany města Hranic **naplněny a ve lhůtě nejpozději do 5 let ode dne uzavření „Kupní smlouvy včetně ujednání o budoucím převodu pozemků Hranice – nábreží Kropáčova“ dojde k uzavření kupní smlouvy** na prodej pozemků na ulici Kropáčova:

- **město Hranice nebude** společnosti PCRK, a.s., **hradit druhou část kupní ceny ve výši 400.000 Kč bez DPH (tj. 484.000 Kč včetně DPH) za prodej pozemků v Komenského ulici.**
- **bude zřízeno předkupní právo ve prospěch města Hranic jako právo věčné bez časového omezení.** Prodávající je povinen pro případ jakéhokoliv zcizení Předmětu budoucí koupě třetí osobě nabídnout jej Kupujícímu jako předkupníkovi ke koupi za cenu, která bude určena následovně:
  - **jedná-li se o převod Předmětu budoucí koupě před dokončením a kolaudací objektu kavárny, bude předkupní právo realizováno za cenu, za kterou Prodávající od Kupujícího Předmět budoucí koupě sám koupil, bez ohledu na případné zhodnocení Předmětu budoucí koupě, nedohodnou-li se Smluvní strany písemným dodatkem později jinak; a**



- jedná-li se o převod Předmětu budoucí koupě po dokončení a kolaudaci objektu kavárny, bude předkupní právo ze strany Kupujícího realizováno za cenu určenou znaleckým posudkem, nedohodnou-li se Smluvní strany písemným dodatkem později jinak; v takovém případě bude posudek vyhotoven znalcem, na němž se Smluvní stranou shodnou; nebude-li takové dohody dosaženo ani do 1 měsíce od doručení výzvy kterékoliv Smluvní strany k jednání ohledně osoby znalce, bude kterákoliv Smluvní strana oprávněna navrhnout příslušnému soudu, aby znalece závazně určil.

### **VYJÁDRĚNÍ ARCHITEKTA MĚSTA - INFORMACE O AKTUÁLNÍM STAVU KROPÁČOVY ULICE**

V současnosti probíhá **územní řízení na revitalizaci nábřeží v Kropáčově ulici**. Vydání územního rozhodnutí se očekává v létě 2022. (Po dořešení majetkoprávních vztahů s Povodím Moravy, na jehož pozemek revitalizace částečně zasahuje.) **Součástí projektu jsou však pouze přípojky inženýrských sítí pro kavárnu**. Naopak zpevněné plochy navazující na kavárnu (do cca několika metrů od budoucí kavárny) a samotná kavárna součástí projektu nejsou. **Důvodem je existence aktivní zóny záplavového území v celé ploše nábřeží v Kropáčově ulici**. V aktivní zóně nelze povolovat žádné stavby potenciálně zhoršující povodňovou situaci v daném místě. (Což je drtivá většina nadzemních objektů, vyjma úprav povrchů a drobností typu rozvaděče, menší mobiliář, apod.).

**Podmínkou pro budoucí povolení kavárny** (resp. územní rozhodnutí) **je změna rozsahu aktivní zóny záplavového území** tak, aby nezahrnovala plochu pod kavárnou. K tomu by mohlo dojít cca do konce roku 2023. Nejprve musí být **dokončeno ohrázování Kropáčovy** (součást protipovodňových opatření na Bečvě, které by měly být hotové do konce roku 2022). Následně **Povodí Moravy celé území geodeticky zaměří a nově vypočte rozliv Bečvy** na základě nového stavu lokality a aktuálních hydrometeorologických dat. **A poté lze požádat krajský úřad o nové vymezení aktivní zóny**. Délku a výsledek tohoto procesu lze pouze odhadovat, neboť město Hranice na něj má jen velmi omezený vliv:

- Vymezení aktivní zóny **provádí Krajský úřad formou vydání opatření obecné povahy, žadatelem je Povodí Moravy**, jež také zajišťuje podklady. Město Hranice bude pouze účastníkem řízení.

- Nelze vyloučit, že **rozsah aktivní zóny ovlivní sousední Ludina**, která se v této oblasti také může rozlévat. (Podklady zajišťuje opět Povodí Moravy.)

**Vydání rozhodnutí o umístění kavárny tak lze očekávat nejdříve v roce 2024** a to pokud bude vydáno příznivé opatření obecné povahy vymezující aktivní zónu záplavového území. Přičemž půjde o standardní řízení se všemi úskalími spojenými s povolováním obdobných staveb. (Závazná stanoviska, účastníci řízení apod.)

*Poznámka:*

*Opatření, které by zásadním způsobem redukovalo záplavové území Ludiny (jež lemuje potok v celé délce toku skrze město), je výstavba suchého poldru V Končinách na katastru Stříteže nad Ludinou.*

### **VYJÁDRĚNÍ ARCHITEKTA MĚSTA - INFORMACE O PŘÍPOJKÁCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ PRO KAVÁRNU**

**V rámci akce „Hranice – revitalizace nábřeží v Kropáčově ulici – 1. etapa“ budou vybudovány přípojky inženýrských sítí pro budoucí kavárnu (2. etapa)**. A to proto, aby **při výstavbě kavárny nebylo nutné zasahovat do již revitalizovaných (zadlážděných či osazených) ploch**. Budování přípojek v rámci revitalizace celého území sníží celkové realizační náklady na přípojky a sníží rizika spojená s jejich dodatečnou výstavbou (například narušení tzv. udržitelnosti v případě využití dotačních prostředků na revitalizaci.) Budou realizovány následující přípojky:

- **Přípojka vody**, délka 22 metrů, materiál PE 100 RC D32, ukončená vodoměrnou šachtou před objektem kavárny.
- **Přípojka splaškové kanalizace**, délka 12 metrů, materiál PVC KG DN150, ukončená

zaslepením v místě obvodové zdi budoucí kavárny.

- **Přípojka plynu**, délka 9,5 metru, materiál PE-100 RC DN32, ukončená hlavním uzávěrem v místě obvodové zdi budoucí kavárny.

Odhad nákladů na přípojky (rozpočet zpracovaný na základě dokumentace pro územní rozhodnutí) je v samostatné příloze (viz příloha č. 7).

*Poznámka:*

*Dešťová kanalizace bude provozována městem Hranice a využívána k akumulaci vody pro zálivku. Z kavárny tedy nebude vybudována přípojka v pravém smyslu slova, pouze vnitřní rozvod odvodnění, který bude realizovaný až spolu s objektem kavárny na náklady stavebníka kavárny.*

*Přípojku el. energie zajišťuje společnost ČEZ Distribuce.*

### **VYJÁDRĚNÍ ARCHITEKTA MĚSTA - K ZÁMĚRU**

**Architekt města doporučuje nákup pozemků v Komenského ulici.** Jde o významnou plochu v blízkosti historického jádra města, jednu z posledních nezastavěných ploch v takto atraktivní poloze v centru města. Vzhledem k její **přímé vazbě na hradební okruh a významné pěší trasy se nabízí její využití pro veřejné funkce celoměstského významu.** Je zde vydáno platné stavební povolení na polyfunkční veřejnou budovu komerčního rázu. Potenciální změna tohoto povolení na objekt jiné náplně by byla za stávajícího rozsahu povodňového území Ludiny značně problematická a nejistá. Zásadní zlepšení přinese pouze vybudování protipovodňových opatření na středním toku Ludiny (suchý poldr V Končinách), a pravděpodobně i Bečvy (suchý poldr Skalička). I s přihlédnutím k této nutnosti budování rozsáhlých opatření na vodních tocích se z dlouhodobého hlediska jeví vlastnictví těchto pozemků vhodné. (Život města běží o řád pomaleji než život lidí, firem a developerů a výhled v horizontu desítek let je z hlediska rozvoje města zcela adekvátní.)

**Ve věci majetkoprávního uspořádání pozemku pod budoucí kavárnou v Kropáčově ulici se jeví jako vhodnější jiné nástroje než prodej.** Například pronájem, výpůjčka apod. V obecné rovině doporučuji v zastavěném území města pozemky spíše vykupovat a neprodávat. Vlastnictví pozemku je i při vědomí existence řady dalších legislativních a smluvních nástrojů stále nejjistější cestou k zajištění žádoucího rozvoje města, ve smyslu realizace aktivit, které jsou městu a jeho občanům dlouhodobě prospěšné. Model, kdy město je vlastníkem pozemku, na němž je umístěna stavba užívána komerčním subjektem, je léty prověřen jak v Hranicích, tak v jiných městech ČR. **Pokud město nemá k nemovitosti vlastnický vztah, nemůže ovlivnit osobu vlastníka a může využívat pouze nástroje dostupné účastníku řízení, je-li s komerčním záměrem spojeno správní řízení. Pokud potenciálně sporný záměr správní rozhodnutí nevyžaduje, pak jsou možnosti města bez vlastnických práv záměr ovlivnit minimální.**

*Poznámka:*

*Odbor správy majetku dne 15.6.2022 obdržel žádost paní Bc. Lucie Zajíčkové o zařazení do výběrového řízení pro pronájem (provozování) kavárny v ulici Kropáčova, případně informaci, jakým způsobem bude probíhat výběr pro provoz kavárny v ulici Kropáčova vybudované v rámci projektu Revitalizace nábřeží.*

Ocenění předmětu prodeje:

**Cena pozemků v místě a čase obvyklá pro rok 2022 dle konzultace ceny zpracované znalcem Ing. Tolášem činí:**

- **cena pozemků** činí 3.500 Kč/m<sup>2</sup> x cca 160,3 m<sup>2</sup>, tj. celkem **561.050 Kč včetně DPH** (463.677,68 Kč bez DPH)

- **cena přípojek** (vody, splaškové kanalizace a plynu) činí **200.000 Kč včetně DPH** tj. **165.289,25 bez DPH.**

**Rada města Hranic dne 1.6.2022 projednala materiál ve věci výkupu pozemků v ulici**

**Komenského a prodeje pozemků v ulici Kropáčova v Hranicích a usnesením č. 2398/2022-RM 91 ze dne 1.6.2022:**

- pod bodem č. 1 - **doporučila** zastupitelstvu města **schválit výkup pozemků v Komenského ulici v Hranicích**, bezúplatný převod práv a povinností vyplývajících ze stavebního povolení a převod práva k projektové dokumentaci **za cenu 6.900.000 Kč bez DPH (tj. 8.349.000 Kč včetně DPH) a podmínek dle bodu č. 1 návrhu na usnesení**
- pod bodem č. 2 - **schválila záměr na prodej pozemků v ulici Kropáčova** formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě za podmínek dle bodu č. 2 návrhu na usnesení
- pod bodem č. 3 - **uložila finančnímu odboru zpracovat návrh rozpočtového opatření na částku ve výši 8.349.000 Kč.**

Záměr na prodej pozemků v ulici Kropáčova formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě byl zveřejněn na úřední desce v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění. Současně byl záměr uveřejněn i způsobem umožňující dálkový přístup. **Na záměr se přihlásila společnost PCRK, a.s. a nabídla cenu dle záměru.**

#### **C) ROZPOČTOVÉ OPATŘENÍ - bod 3. návrhu na usnesení**

**V případě schválení výkupu pozemků v Komenského ulici za cenu 8.349.000 Kč včetně DPH je nutné schválit rozpočtové opatření:**

- a) odd. § 3639 pol 6130 orj 7 org 30 22037 000000 + 8.349.000 Kč  
b) odd. § 6399 pol 6901 orj 16 org 70 00000 000000 - 8.349.000 Kč  
ad a) výdaje na výkup pozemku v Komenského ulici  
ad b) snížení investiční rezervy.

#### **Návrh na usnesení:**

- **bod č. 1** - řeší **výkup pozemků v Komenského ulici v Hranicích**
- **bod č. 2** - řeší **prodej pozemků v Kropáčově ulici v Hranicích**
- **bod č. 3** - řeší **rozpočtové opatření - zajištění finančních prostředků na výkup pozemků v Komenského ulici v Hranicích.**

#### **VYJÁDŘENÍ ZPRACOVATELŮ**

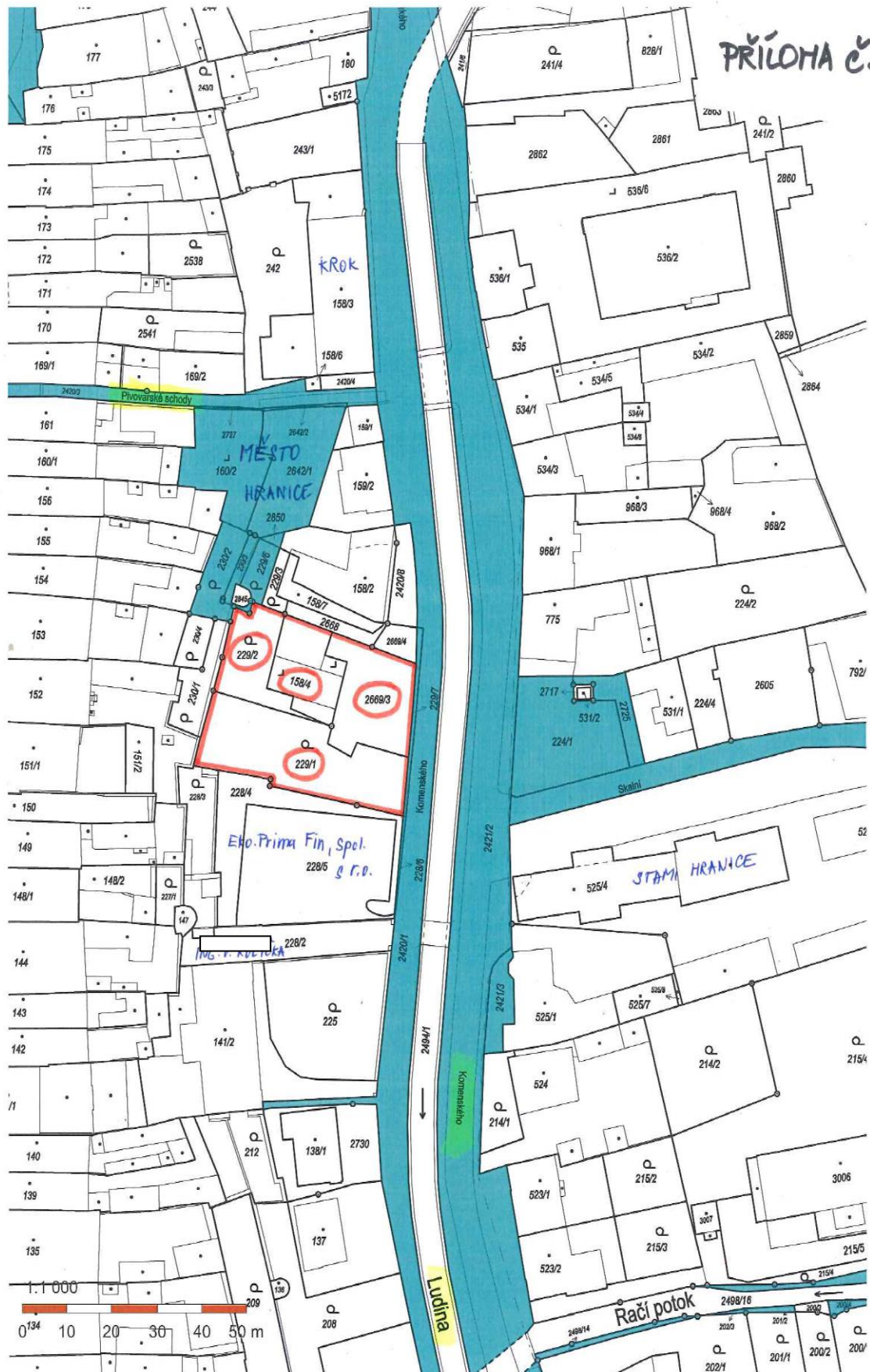
Veškeré skutečnosti a vyjádření týkající se převodu předmětných pozemků jsou obsaženy výše v důvodové zprávě (záplavová zóna, vyjádření stavebního úřadu, předpokládané změny v projektové dokumentaci, vyjádření památkové péče a architekta města). Návrh smlouvy týkající se převodu předmětných pozemků reflektuje závěry společných jednání společnosti PCRK a.s. a vedení města Hranic, tedy podmínek vzájemně dohodnutých a oproti původnímu návrhu upravených dle požadavků města.

| Připomínkové řízení          |             |                                     |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Materiál byl projednán (kým) | Dne         | Výsledek                            |
| Architekt města              | 20. 5. 2022 | vyjádření uvedeno v důvodové zprávě |

|                                       |             |                                     |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| OŠKT - státní památková péče          | 5. 4. 2022  | vyjádření uvedeno v důvodové zprávě |
| Bc. Daniel Vitonský, 2. místostarosta | 27. 5. 2022 | připomínky zapracovány              |
| OSUZPD - odd. stavební úřad           | 22. 6. 2022 | vyjádření uvedeno v důvodové zprávě |

Přílohy:

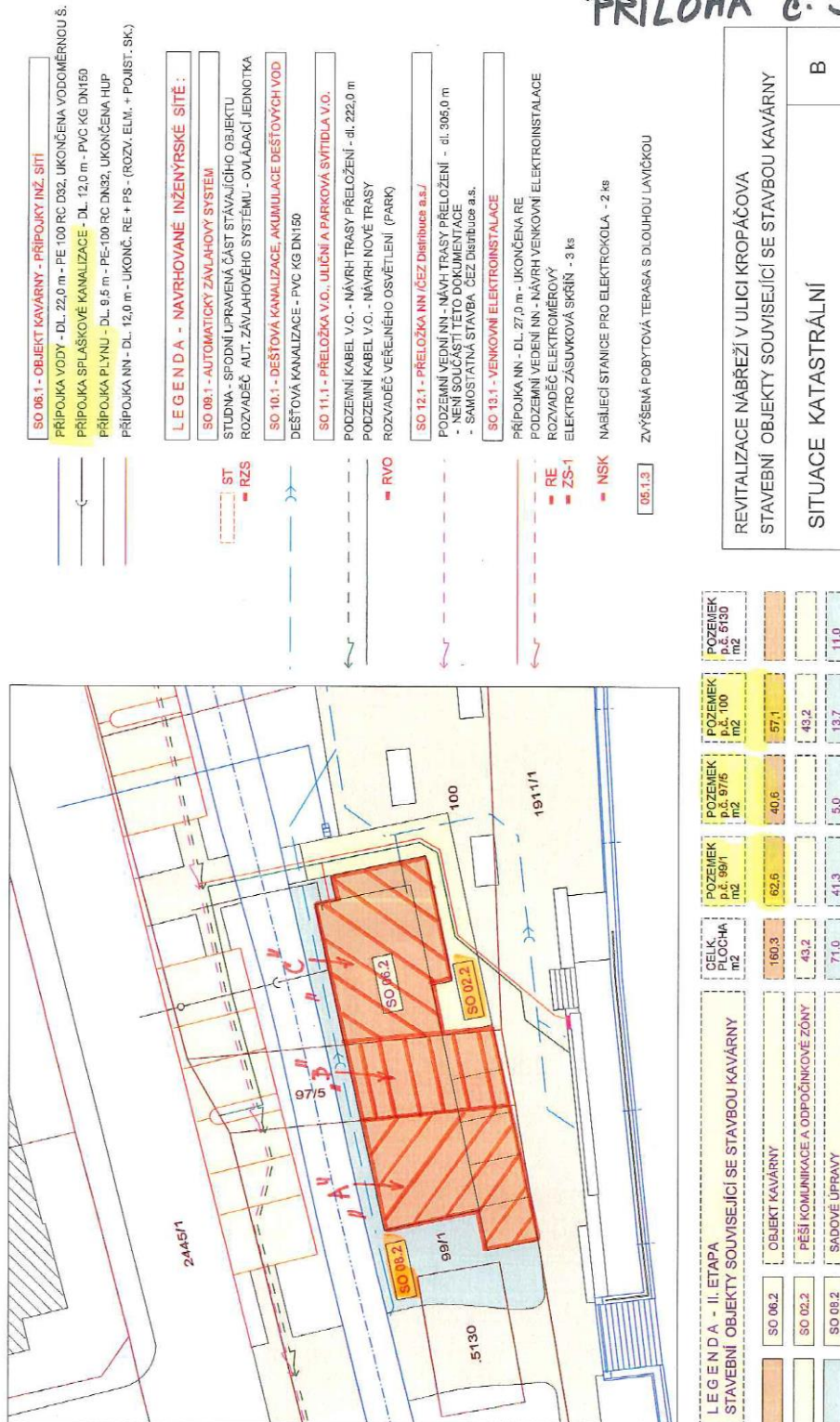
- č. 1 - snímek KM - pozemky v Komenského ulici.pdf
- č. 2 - snímek KM - pozemky v Kropáčově ulici.pdf
- č. 3 - situační nákres - kavárna v Kropáčově ulici.pdf
- č. 5 - věcná břemena a sítě v Komenského ulici.pdf
- č. 6 - záplavová zóna - Komenského ulice.pdf
- č. 7 - rozpočet - přípojky Kropáčova.pdf
- č. 8 - návrh smlouvy.pdf



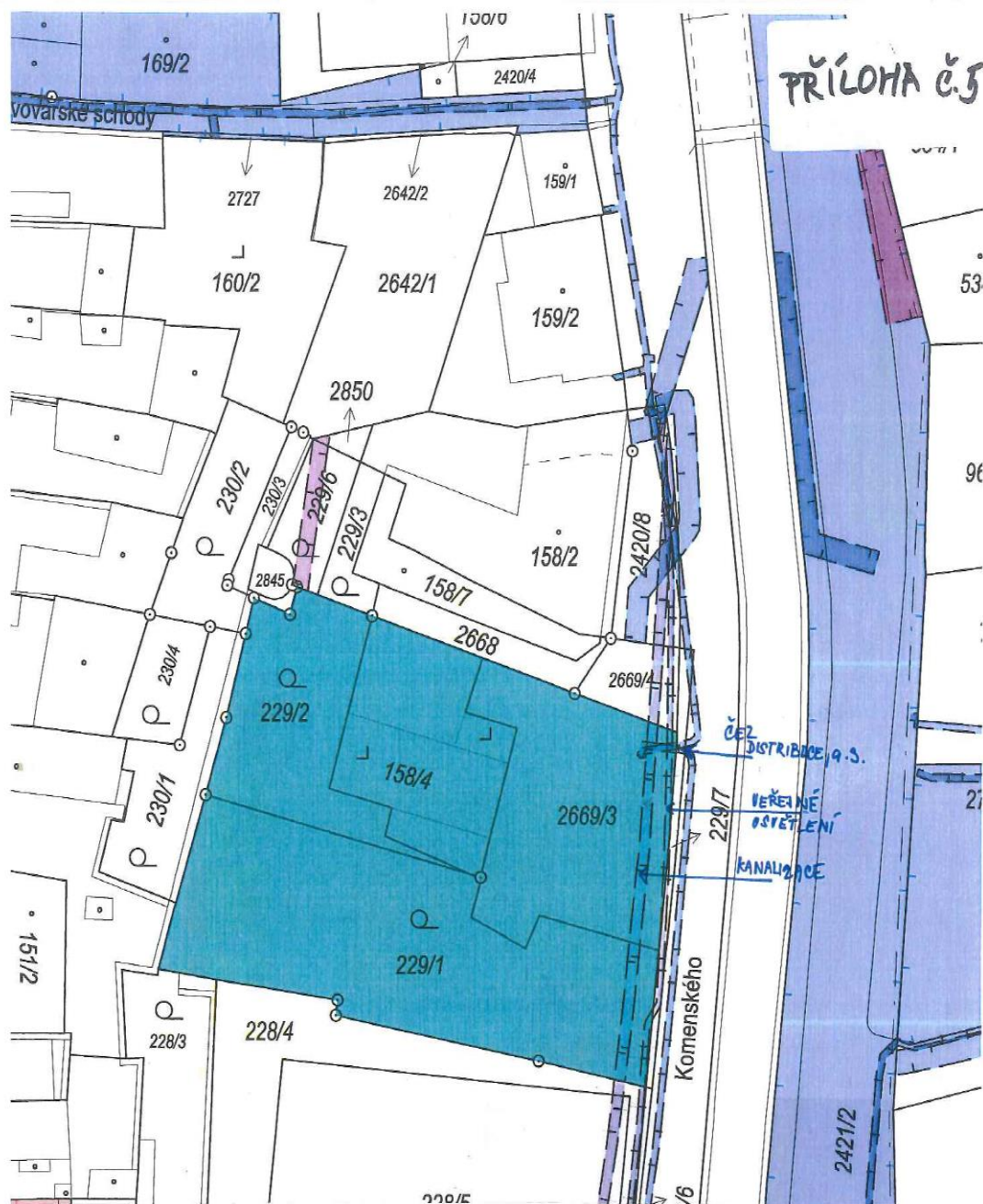




# PRÍLOHA Č. 3







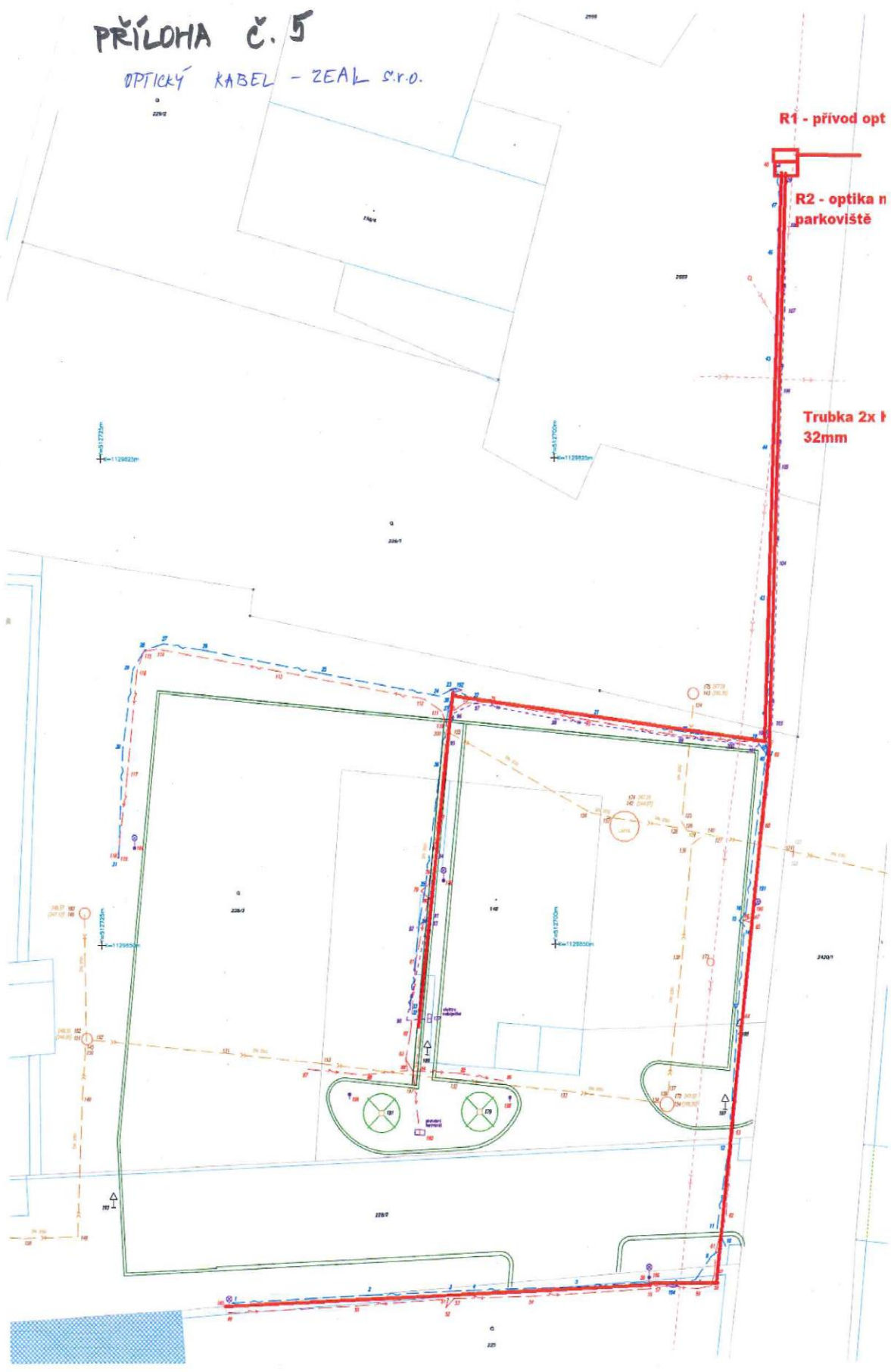
#### **Věcná břemena:**

- věcné břemeno umístění a provozu elektrorozvodného **zařízení distribuční elektrizační soustavy**, zatěžující pozemek parc. č. 2669/3, k. ú. Hranice, zřízené pro ČEZ Distribuce, a. s., zapsané pod č. V-739/2012-835,
- věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného **zařízení distribuční soustavy** – kabelového vedení NN, oprav a údržby, obnovy, výměny a modernizace, v rozsahu dle GP č. 4823-76532c/2017; zatěžující pozemek parc. č. 2669/3, k. ú. Hranice, zřízené pro ČEZ Distribuce, a. s., zapsané pod č. V-2743/2018-835;
- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – zřízení, umístění, provozování a udržování **splaškové kanalizace** (vlastník město Hranice), právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, vstupu a vjezdu za účelem provádění oprav a běžné údržby, v rozsahu dle GP č. 5196-87-b/2020, zatěžující pozemky parc. č. 229/1 a 2669/3, k. ú. Hranice, zapsané pod č. V-1726/2021-835;
- věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – zřízení, umístění, provozování a udržování **veřejného osvětlení** (vlastník město Hranice), právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, vstupu a vjezdu za účelem provádění oprav a běžné údržby, v rozsahu dle GP č. 5250-17/2021, zatěžující pozemky parc. č. 229/1 a 2669/3, k. ú. Hranice, zapsané pod č. V-1728/2021-835.



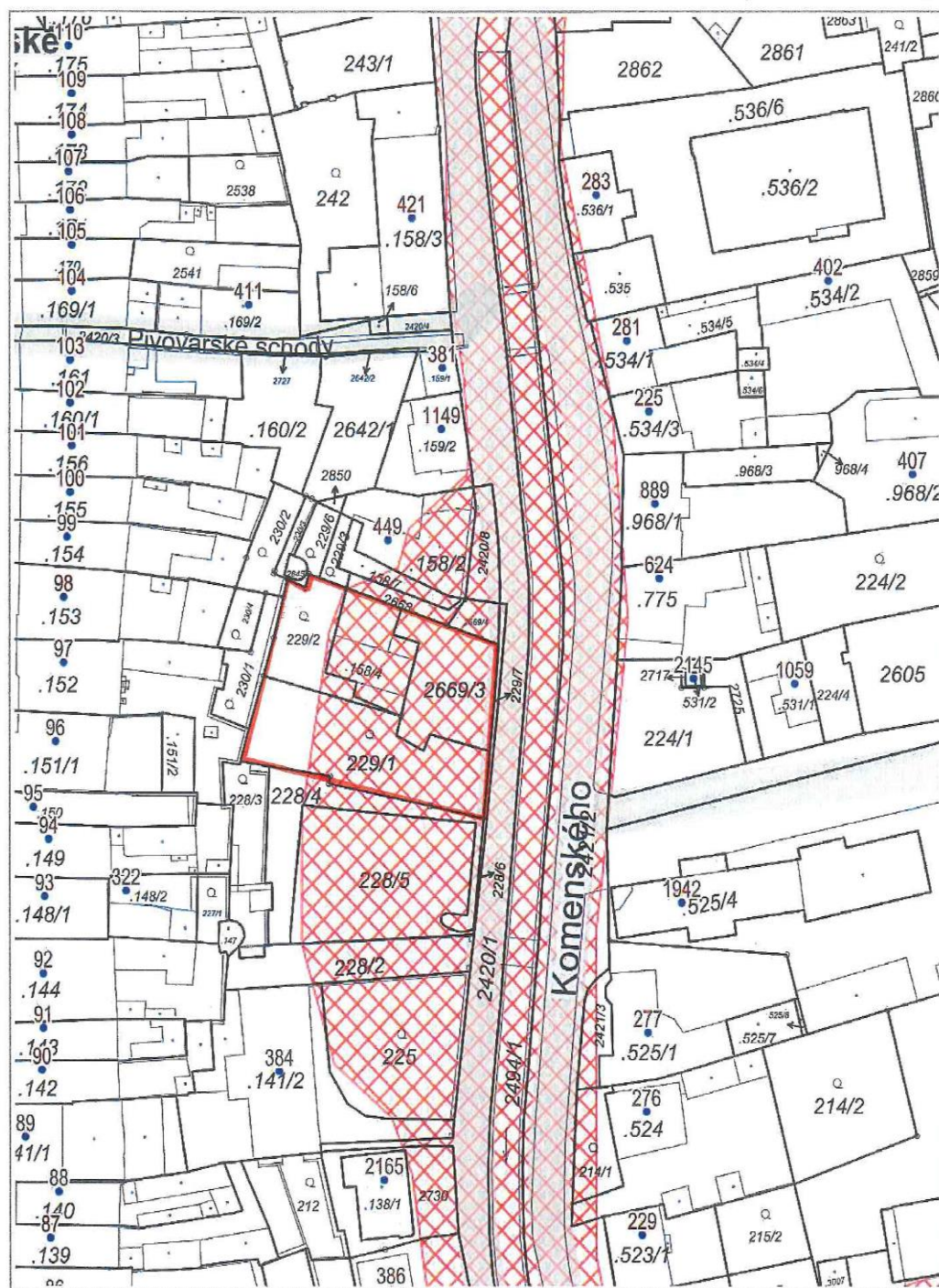
# PRÍLOHA Č. 5

OPTICKÝ KABEL - ZEAL s.r.o.



18. 5. 2022

PŘÍLOHA č.6



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

PRÍLOHA č. 7

| Položkový rozpočet stavby   |   |      |                       |
|---|---|------|-----------------------|
| Stavba: 011/22 Přípojky Kropáčova   |   |      |                       |
| Objednatel:   | Město Hranice<br>Pernštejnské nám. 1, Hranice | IČO: | DIČ:                  |
| Zhotovitel:   |   | IČO: | DIČ:                  |
| Vypracoval:   | Martina<br>Pantůčková                         |      |                       |
| Rozpis ceny   |   |      | Celkem                |
| HSV   |   |      |                       |
| PSV   |   |      |                       |
| MON   |   |      |                       |
| Vedlejší náklady  |   |      |                       |
| Ostatní náklady   |   |      |                       |
| <b>Celkem</b>   |   |      | <b>158 847,81</b>     |
| Rekapitulace daní   |   |      |                       |
| Základ pro sníženou DPH   | 15 %  |      | 0,00 CZK              |
| Snížená DPH   | 15 %  |      | 0,00 CZK              |
| Základ pro základní DPH   | 21 %  |      | 158 848,00 CZK        |
| Základní DPH  | 21 %  |      | 33 358,00 CZK         |
| Zaokrouhlení  |   |      | CZK                   |
| <b>Cena celkem s DPH</b>  |   |      | <b>192 206,00 CZK</b> |
| <div style="text-align: center;">           v _____ dne _____<br/> <br/> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div>_____</div> <div>_____</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div>Za zhotovitele</div> <div>Za objednatele</div> </div> </div> |   |      |                       |

# Rekapitulace dílčích částí

| Číslo            | Název              | Základ pro sníženou DPH | Základ pro základní DPH | DPH celkem | Cena celkem | %  |
|------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------|-------------|----|
| 011a             | Spl.kanalizace     | 0                       | 63 131                  | 13 257     | 76 388      | 40 |
| 011b             | Vodovodní přípojka | 0                       | 62 992                  | 13 228     | 76 220      | 40 |
| 011c             | Plynová zařízení   | 0                       | 32 725                  | 6 872      | 39 597      | 21 |
| Celkem za stavbu |                    | 0                       | 158 848                 | 33 358     | 192 206     | 92 |

