



MĚSTO HRANICE

MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 14. 11. 2019

Bod programu: 17
Předkládá: Rada města
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: Hradební okruh - výkup pozemků

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

výkup pozemků parc. č. st. 160/2 zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště o výměře 329 m², parc. č. 230/2 zahrada o výměře 131 m², parc. č. 230/3 zahrada o výměře 36 m² a parc.č. 2642/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 369 m² vše k.ú. Hranice z vlastnictví firmy Eko.Prima Fin, spol. s r.o., IČO 255 07 346 do vlastnictví města Hranic za cenu 1.300.000 Kč (odchylka od ceny obvyklé je zdůvodněna v důvodové zprávě) s podmínkou, že současně s kupní smlouvou bude současně uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene popř. smlouva o zřízení věcného břemene věci zajištění přístupu k vykupovaným pozemkům z ulice Komenského přes pozemky parc.č. 228/2, parc.č. 228/4 , parc.č. 229/1, parc.č. 229/2 vše v k.ú. Hranice.

a pověřuje starostu k podpisu smlouvy dle přílohy č. 2 důvodové zprávy

T: 12. 12. 2019

O: Ing. Radomír Bradáč

2. schvaluje/neschvaluje

rozpočtové opatření:

a) odd.Š. 3639 pol. 3111	orj. 7	org. 30 00000 0000 00	+ 700.000 Kč
b) odd.Š. 3639 pol. 2119	orj. 7	org. 30 00000 0000 00	+ 700.000 Kč
c) odd.Š. 3639 pol. 6130	orj. 8	org. 30 0000 36	+1.400.000 Kč

ad a) zvýšení příjmu z prodeje pozemků

ad b) zvýšení příjmu z věcných břemen

ad c) výkup pozemků hradební okruh

T: 12. 12. 2019

O: Ing. Vladimír Zemek

Předcházející usnesení ve věci:
742/2019 - RM 24 ze dne 4.11.2019

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Hranic dne 17.10.2019 usnesením č. 194/2019 - ZM 9 pod bodem č. 1 **vzalo na vědomí** informaci o záměru revitalizace Hradebního okruhu v Komenského ulici a pod bodem č.2 **schválilo záměr o záměru revitalizace Hradebního okruhu v Komenského ulici dle důvodové zprávy:**

Záměr revitalizace předpokládá, že jednotlivé akce budou v rámci procesu přípravy předkládány orgánům města. Protože se však jedná o záměr dlouhodobý, jeví se vhodné projednat rozsah cílového stavu. Předpokládáný průběh jednotlivých akcí (chronologicky):

- Rekonstrukce části Komenského ulice podél Ludiny (zajišťuje město Hranice v roce 2020), výstavba parkoviště u hotelu centrum (zajišťuje společností Eko.Prima Fin v roce 2020).
- Pronájem parkoviště od společností Eko.Prima Fin (na parkoviště již bylo v minulosti vydáno stavební povolení) po jeho dokončení.
- Zajištění veřejného průchodu přes pozemky společností Eko.Prima Fin (například formou věcného břemene)
- **Odkup pozemků hradeb u Pivovarských schodů od společností Eko.Prima Fin.**
- Rekonstrukce hradeb a souvisejících ploch u Pivovarských schodů (projekt, realizace) a jejich zpřístupnění veřejnosti. (Výsledkem bude jednak pobytová plocha, jednak průchod z parkoviště v Komenského ulici na Pivovarské schody).
- Vybudování průchodu přes pozemky hotelu Centrum (kolem hotelu a skrze hotelový dvůr) na Masarykovo náměstí.
- Zajištění veřejného průchodu přes pozemky hotelu Centrum na Masarykovo náměstí.
- Jednání s majiteli dalších hradebních pozemků mezi hotelem Centrum a Pivovarskými schody o jejich zpřístupnění, případně prodeji městu Hranice.
- Rekonstrukce těchto úseků hradeb (projekt, realizace).

U všech akcí se primárně předpokládá finanční zajištění městem Hranice. Vkladem majitelů pozemků je jejich souhlas s veřejným užíváním jejich pozemků. Náklady se budou pohybovat v řádu milionů Kč, harmonogram v řádu let.

Eko.Prima Fin, spol. s r.o., IČO 255 07 346 (dále jen Eko.Prima) je vlastníkem mimo jiné pozemků parc. č. st. 160/2 zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště o výměře 329 m², parc. č. 230/2 zahrada o výměře 131 m², parc. č. 230/3 zahrada o výměře 36 m² a parc.č. 2642/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 369 m² vše k.ú. Hranice. (celkem 865 m²)

Na výše uvedených pozemcích je navržen hradební okruh v rámci projektové přípravy zpracovaného Ing. arch. Tomášem Kratochílou - viz příloha č.1.

Firma **Eko.Prima** předložila městu Hranice návrh kupní smlouvy na výše uvedené pozemky viz příloha č.2. **Za prodávané pozemky požaduje částku 1.300.000 Kč** (tj. 1.502,89 Kč/m²). Splatnost kupní ceny je navržena do 31.1.2020.

Odbor správy majetku

Finanční prostředky na tento výkup nejsou v rozpočtu města na rok 2019 a proto je nutné schválit rozpočtové opatření viz. příloha č. 2 návrhu na usnesení.

Výkup pozemků je podmíněn tím, že s kupní smlouvou bude současně uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene věci zajištění přístupu k vykupovaným pozemkům z ulice Komenského přes pozemky parc.č. 228/2, parc.č. 228/4, parc.č. 229/1, parc.č. 229/2 vše v k.ú. Hranice a to jak s firmou Eko.Prima tak panem.

Záležitost týkající se smluv o zřízení věcných břemen spadá do nevyhrazené pravomoci rady města. V současné době probíhají jednání ve věci stanovení podmínek smluv, vytýčení v terénu a pod. Následně bude radě města předložen materiál ve věci schválení smluv.

Smlouvy budou podepsány současně.

Cena pozemku obvyklá dle znalce činí 1.300 Kč/m².

Rada města Hranic dne 4.11.2019 materiál ve věci výkupu pozemku a usnesením č.

742/2019 - RM 24 **doporučuje zastupitelstvu města schválit výkup pozemků** parc. č. st. 160/2 zastavěná plocha a nádvoří - zbořeníště o výměře 329 m², parc. č. 230/2 zahrada o výměře 131 m², parc. č. 230/3 zahrada o výměře 36 m² a parc.č. 2642/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 369 m² vše k.ú. Hranice z vlastnictví firmy Eko.Prima Fin, spol. s r.o., IČO 255 07 346 do vlastnictví města Hranic **za cenu 1.300.000 Kč s podmínkou**, že s kupní smlouvou bude současně uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene popř. smlouva o zřízení věcného břemene věci zajištění přístupu k vykupovaným pozemkům z ulice Komenského přes pozemky parc.č. 228/2, parc.č. 228/4 , parc.č. 229/1, parc.č. 229/2 vše v k.ú. Hranice.

Odchylka od ceny obvyklé je odůvodněna významem pozemků pro město Hranice:

Jde o dlouhodobě opomenutou lokalitu, připomínající spíše periferii, která však nese mimořádně zajímavý potenciál z hlediska možností revitalizace historického jádra jako celku. Pozemky jsou součástí systému městských hradeb (dva soustředné prstence hradeb a prostor mezi nimi, tzv. parkán). Jejich unikátnost spočívá v několika souvislostech:

Jedná se o pravděpodobně jediný (vzhledem k zastavěnosti území a majetkoprávním souvislostem) prostor na východní straně historického jádra, kam lze umístit pobytovou a rekreační funkci doplněnou veřejnou zelení. Díky přímé návaznosti na Pivovarské schody jej lze bezprostředně zapojit do systému veřejných prostranství určených k pobytu občanům města. Podaří-li se opravit hradební zdi, které se na pozemcích nacházejí, půjde o jediný ucelený a veřejně přístupný úsek hradeb na východní straně historického jádra města. (Vzorem je zpřístupnění hradeb v Zámecké zahradě.)

Navíc, bude-li dosaženo dohody s majiteli pozemků mezi hotelem Centrum a bytovým domem č. p. 449, bude možné skrze tento prostor propojit Pivovarské schody se Skalní ulicí, čímž vznikne nová přístupová pěší trasa, zvyšující dostupnost (a tím atraktivitu) historického jádra města.

Z hlediska územního plánu jde o území smíšené obytné, určené zejména pro bydlení v bytových domech a služby místního i nadmístního významu. Vzhledem k hustotě zastavění v daném místě je však využití pro veřejné prostranství adekvátní a z pohledu užitku pro občany srovnatelné.

Nákup pozemků je prvním v řadě kroků, které by měly následovat (mimo jiné rekultivace ploch, nezbytné opravy hradebních zdí, doplnění vertikálních komunikací (schodiště a rampy) apod.)

Požadavky na zřízení věcných břemen ze stran budoucích povinných ze dne 6.11.2019:

- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene bude uzavřena na dobu určitou 5 let;

- v této době zde město Hranice vybuduje stavbu "Hradební okruh, pěší stezka Pivovarské schody - Komenského". V případě, že v tomto časovém úseku nevybuduje město Hranice výše uvedenou stavbu, tak věcné břemeno zřízeno nebude;

- v případě, že věcné břemeno zřízeno nebude, městu Hranice zůstanou v majetku vykoupené pozemky, které budou přístupné pouze od Pivovarských schodů.

Poznámka:

V současné době probíhá jednání mezi vedením města, panem a jednatelem společnosti Eko.Prima Fin ve věci uzavření smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na parkoviště v Komenského ulici, které vybuduje společnost Eko.Prima Fin.

K uzavření budoucí nájemní smlouvy by mělo dojít ve stejný den, kdy se bude podepisovat kupní smlouva a smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen.

Bez připomínkového řízení

Přílohy:

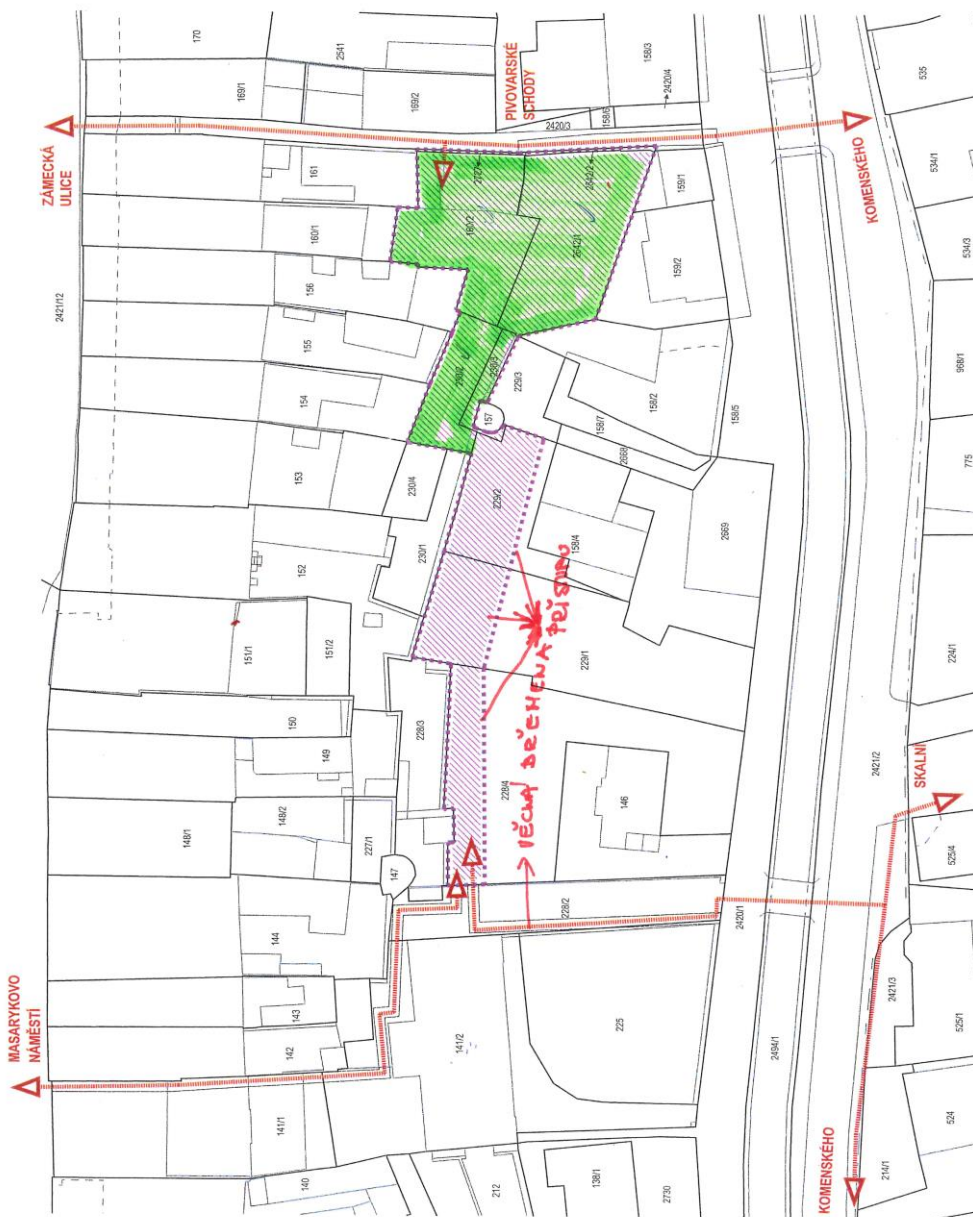
РДІЛОТА 6-1

[illegible]

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
PŘÍSTUPY

POZN.: Tento podklad slouží pro zahájení jednání o nakládání s pozemky. Přesný obrys řešené části bude specifikován v navazující projektové fázi

SCHEMA MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY - MINIMÁLNÍ VARIANTA



/ HRADEBNÍ OKRUH / PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA / Ing. arch. Tomáš Kratochvíla

Kupní smlouva,

kterou mezi sebou uzavřeli :

- **Eko. Prima Fin, spol. s r.o.**, se sídlem Železniční 548/4B, 779 00 Olomouc,
IČO 25507346, zastoupená jednatelem Petrem Čockem
jako prodávající

a

- **Město Hranice**, se sídlem Městského úřadu v Hranicích, Hranice I – Město,
Pernštejnské nám. 1, zast. starostou Ing. Jiřím Kudláčkem, IČO 301311
jako kupující

takto :

I.

Prodávající má ve výlučném vlastnictví, mimo jiných, tyto nemovité věci :

- **pozemek p.č. st.160/2 zastavěná plocha-zbořeniště o výměře 329 m²**
- **pozemek p.č. 230/2 zahrada o výměře 131 m²**
- **pozemek p.č. 230/3 zahrada o výměře 36 m²**
- **pozemek p.č. 2642/1 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 369 m²,**

vše zapsáno u KÚ pro Olomoucký kraj, KP Hranice na listu vlastnictví č. 6335 pro obec a katastrální území Hranice.

Zástupce prodávající prohlašuje, že výše uvedené pozemky společnost Eko. Prima Fin, spol. s r.o. nepozbyla převodem na jinou osobu ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z katastru nemovitostí, že není omezena v nakládání s těmito pozemky a je tudíž oprávněna k tomuto právnímu jednání.

Kupující prohlašuje, že toto právní jednání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Hranice č. ze dne

II.

Prodávající prodává kupujícímu nemovité věci v k.ú. Hranice, a to pozemky par.č. st.160/2 zastavěná plocha-zbořeniště o výměře 329 m², par.č. 230/2 zahrada o výměře 131 m², par.č. 230/3 zahrada o výměře 36 m² a par.č. 2642/1 ostatní plocha-jiná plocha o výměře 369 m², se všemi součástmi a příslušenstvím za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši 1. 300 000,-- Kč, slovy: jedenmilontřístatisíc korunčeských a kupující tyto nemovité věci do svého vlastnictví přijímá a kupuje.

III.

Celou ujednanou kupní cenu ve výši 1. 300 000,--Kč zaplatí kupující prodávající do 31. 1. 2020 na účet vedený u Raiffeisebank č.ú. 5003001677/5500

druhá strana

Účastníci se dohodli, že každá smluvní strana uhradí polovinu nákladů spojených s vypracováním této kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí.

IV.

Prodávající prohlašuje, že upozornila kupujícího na veškeré vady prodáváných nemovitých věcí, pokud jsou jí známy. Kupující naproti tomu prohlašuje, že mu je dobře znám faktický stav kupovaných pozemků, jakož i přístupy na ně a jejich hranice v terénu. Prodávající dále kupujícího upozorňuje, že s přechodem vlastnictví k převáděným pozemkům jako pozemkům panujícím, přechází na kupujícího současně věcné břemeno chůze přes sousední pozemky p.č.St. 158/2 a p.č. 229/3 k.ú. Hranice jako pozemky služebné (povinný z věcného břemene HSG Hranice, s.r.o., IČO 61973033, sídlo Komenského 449, Hranice I-Město, 753 01 Hranice) v rozsahu, jak je vymezen v čl. II odst. 1 a 2 smlouvy o zřízení věcného břemene č. V-121/2010-835 ze dne 14.01.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2010

V.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů a že kupující zajistí uveřejnění této kupní smlouvy v Registru smluv. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

VI.

Kupující nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu, pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.

VII.

Na základě této listiny lze v katastru nemovitostí v k.ú. Hranice provést vklad práva vlastnického k nemovitým věcem popsáným v čl. II této smlouvy, kterého nebylo **Město Hranice**, IČO 00301311

V Hranicích dne

V Hranicích dne

prodávající
Petr Čoček
za Eko.Prima Fin, spol. s.r.o.

kupující
Ing. Jiří Kudláček
za Město Hranice