

## Důvodová zpráva

Odbor výstavby a životního prostředí obdržel žádost společnosti 3E PROJEKT, a.s., IČO: 253 89 092, se sídlem Mjr. Nováka 1490/14, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, o prodej částí pozemků v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava – příloha č. 1.

V původní žádosti se jednalo o dvě části pozemku p. č. 3558/1 o výměrách 265 m<sup>2</sup> a 25 m<sup>2</sup>, a část pozemku p. č. 3563/5 o výměře 60 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Poruba. Na základě následných jednání investora stavby se zástupci městského obvodu Poruba došlo ke změně rozsahu prodávaných částí pozemků s tím, že byla snížena výměra převáděné části pozemku p. č. 3558/1 v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, z původních 265 m<sup>2</sup> nově na 40 m<sup>2</sup>. Na zbylé části uvedeného pozemku (tj. 225 m) investor vybuduje veřejná parkovací stání, která předá městskému obvodu Poruba.

Záměrem investora je rekonstruovat objekt bývalé „Zuzany“ pro potřeby bydlení. Části pozemků, které jsou předmětem žádosti o prodej, jsou dle záměru určeny k parkování, příjezdu a přístupu k budově. Investor nechal vyhotovit objemovou studii k rekonstrukci objektu – příloha č. 5.

Zastupitelstvo městského obvodu Poruba usnesením čís. 161/ZMOb2226/11 ze dne 4.3.2025 vydalo souhlas k prodeji částí pozemků:

p. č. 3558/1 - ostatní plocha, část o výměře cca 40 m<sup>2</sup> – v situačním výkresu označena písmenem "A1", část o výměře cca 25 m<sup>2</sup> – v situačním výkresu označena písmenem "B",

p. č. 3563/5 - ostatní plocha o výměře cca 60 m<sup>2</sup> – v situačním výkresu označena písmenem "C",

vše v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřeno městskému obvodu Poruba, dle situačního výkresu – příloha č. 11.

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 17.9.2025 usnesením č. 1582/ZM2226/25 rozhodlo o záměru města prodat části nemovitých věcí v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu Poruba, a to

části pozemku parc. č. 3558/1 o výměře cca 40 m<sup>2</sup> (v situačním výkresu označena písmenem „A1“), parc. č. 3558/1 o výměře cca 25 m<sup>2</sup> (v situačním výkresu označena písmenem „B“), část pozemku parc. č. 3563/5 o výměře cca 60 m<sup>2</sup> (v situačním výkresu označena písmenem „C“) – příloha č. 12.

Záměr prodat předmětné nemovité věci byl zveřejněn na úřední desce v období od 24.9.2025 do 10.10.2025.

V situačním výkresu, ve kterém je vyznačen předmět prodeje, jsou rovněž vyznačeny plochy, které budou předmětem pronájmu. Jedná se o část pozemku p. č. 3558/1 o celkové výměře 290 m<sup>2</sup> označenou ve výkresu jako „A1, A2, B“, a část pozemku p. č. 3563/5 o celkové výměře 120 m<sup>2</sup> označenou ve výkresu písmenem „C, D“, vše v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava. Tyto části pozemku budou řešeny nájmem po dobu výstavby do doby předání parkovacích ploch obci a převodu vlastnického práva k převáděným nemovitým věcem – příloha č. 4.

Kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku ve výši ceny v místě a čase obvyklé v době uzavření kupní smlouvy.

V souvislosti se zajištěním přístupu občanů městského obvodu Poruba na veřejná parkovací stání (vybudoje investor na části pozemku p. č. 3558/1 k. ú. Poruba, obec Ostrava, v situační výkresu označeno jako „A2“) bude v kupní smlouvě zřízena služebnost stezky a cesty. Služebnost stezky a cesty bude zřízena k tíži pozemků parc. č. 3558/3, parc. č. 3556, a části pozemku parc. č. 3563/5 označené v Situaci písm. C, vše v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, v rozsahu, který bude vymezen geometrickým plánem. Budoucí služebnost stezky a cesty bude zřízena ve prospěch panujícího pozemku parc. č. 3558/1 v k. ú. Poruba-sever, obec Ostrava, v rozsahu nezbytném pro spojení části pozemku parc. č. 3558/1 v k. ú. Poruba-sever na Situaci označené písmenem A2 s veřejnou komunikací na pozemku parc. č. 3563/5 v k. ú. Poruba-sever, v rozsahu nezbytném pro zajištění možnosti řádného užívání části pozemku parc. č. 3558/1 v k. ú. Poruba-sever na Situaci označené písmenem A2 ze strany veřejnosti včetně zajištění jeho celoroční údržby. Situační výkres, na který je odkazováno je v příloze č. 4 tohoto materiálu.

Služebnost inženýrské sítě (vedení zařízení veřejného osvětlení, podzemní vedení kanalizační stoky) bude zřízena ke služebným pozemkům (části převáděných nemovitých věcí) ve prospěch budoucího oprávněného. Rozsah této služebnosti bude upřesněn dle v budoucnu aktualizovaných zaměření.

Současně s navrženou budoucí kupní smlouvou a smlouvou nájemní bude uzavírána smlouva o budoucí darovací smlouvě, jejímž předmětem má být předání vybudovaných komunikací městskému obvodu Poruba. Tato smlouva je řešena odborem dopravy ÚMOB Poruba. Všechny tři smlouvy jsou obsahem smlouvami na sobě závislémi a vznik každé z nich je podmínkou vzniku ostatních.

Návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní a o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen byl připravován útvarem právní podpory ve spolupráci s advokátní kanceláří. V průběhu kontraktačního procesu byla vyřešena většina připomínek protistrany na úpravy smlouvy, avšak na jednom z ujednání dosud nenastala shoda. Právní zástupce budoucího kupující navrhuje do smlouvy vložení následujícího ujednání, a to konkrétně tohoto závazku:

*„Budoucí prodávající se proto zavazuje poskytnout budoucímu kupujícímu nezbytnou potřebnou součinnost k investičnímu záměru budoucího kupujícího specifikovaného v článku I. odst. 3. tohoto smlouvy realizovaného v souladu se Studií a Situaci, zejména souhlas vlastníka pozemků dle stavebních předpisů“ - (čl. III., odst. 2 návrhu smlouvy)*

K návrhu tohoto závazku bylo budoucímu kupujícímu prostřednictvím útvaru právní podpory sděleno, že uvedenou revizi nelze přijmout, budoucí prodávající se nemůže zavázat k udělení souhlasu se stavbou již ve fázi rozpracování projektu na úrovni pouhé studie. Míra podrobnosti projektové dokumentace k povolení stavebního záměru je mnohem vyšší, teprve tehdy může budoucí prodávající učinit kvalifikované rozhodnutí. Nepředpokládá se nesouhlas, pokud se stavba nebude odchylovat od Studie a Situace, nicméně některá technická řešení mohou být předmětem diskuze, což nelze v tomto stádiu předvídat.

Na výše uvedené však právní zástupce budoucího kupujícího odpověděl, že na navrženém závazku trvá a požaduje ve smlouvě ponechat. Konkrétně uvádí, že *„v daném případě nejde o souhlas dotčeného orgánu, ale o souhlas majitele pozemku, který je nezbytný pro celý proces realizace projektu, a proto bez něj není akceptovatelné, aby klient investoval čas a prostředky do něčeho, kde majitel sousedního pozemku v zásadě nebude souhlasit s realizací. Máme jasně nastavené parametry tohoto projektu, které vyplývají ze studie a situačního výkresu, a proto klient požaduje, aby majitel s takovým projektem souhlasil a bude souhlasit. To samozřejmě neznamená, že správní orgán, resp. dotčené orgány a odbory možnosti, aby se v rámci procesu správního řízení k záměru vyjádřili, resp. tento připomínkovali“.*

Upozorňujeme však, že se jedná o závazek, který by v budoucnu mohl zkomplikovat další jednání o případných změnách stavby, pokud projektová dokumentace bude věcně odpovídat nyní předložené studii. Mimo to se souhlas vlastníka v souladu s platnými stavebními předpisy vyznačuje na situačním výkresu dokumentace, který aktuálně není k dispozici. V praxi by takový budoucí závazek mohl znamenat požadavek stavebníka na potvrzení situačního výkresu, který zde dosud nebyl předložen. Mimo to městský obvod již svými kroky, které vedou k prodeji řešených částí pozemků, vyjadřuje vůli poskytnout v budoucnu kupujícímu součinnost, což ostatně plyne i z dalšího obsahu smlouvy.

Na stanovisko k řešenému rozporu byla dotázána i konzultující Mgr. Jana Wraniková, advokátka, která vyjádřila souhlas s argumentací ÚPP a předkládajícího odboru, s akcentací zejména toho, že městský obvod již svými kroky, které vedou k prodeji řešených částí pozemků, vyjadřuje vůli poskytnout v budoucnu kupujícímu součinnost, což ostatně plyne i z dalšího obsahu smlouvy, výslovně např. z čl. I. odst. 1. a čl. III. odst. 8. smlouvy, v nichž se uvádí: *„Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu za účelem umožnění realizace investičního záměru budoucího kupujícího spočívajícího v přestavbě komerčního objektu Zuzana na objekt určený pro bydlení a za účelem ochrany práv a oprávněných zájmů smluvních stran souvisejících s realizací tohoto investičního záměru.“*, a *„Smluvní strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost k naplnění účelu této smlouvy...“*. V této fázi zpracovanosti investičního záměru, kdy není zpracovaná projektová dokumentace DSP, nelze spravedlivě po městském obvodu požadovat, aby se zavázal bezpodmínečně k udělení souhlasu z titulu vlastníka dotčených pozemků.

V návaznosti na uvedené Rada městského obvodu Poruba na schůzi dne 28.11.2025 usnesením čís. 2565/RMOb2226/76 doporučila Zastupitelstvu městského obvodu Poruba rozhodnout o schválení návrhu smlouvy, který nezahrnuje závazek udělení budoucího souhlasu vlastníka pozemku – příloha č. 16.