

## Zastupitelstvo města Přerova

Přerov 02.06.2022

**Návrh pro 25. zasedání Zastupitelstva města Přerova, které se uskuteční dne 13. 6. 2022**

Zpravodaj: **Michal Zácha**, neuvolněný člen Rady města Přerova

Navrhovatel: **Rada města Přerova 2018 - 2022**

Zpracovatel: **Ing. Miloslav Dohnal**, vedoucí odboru

### Název návrhu:

**Úplatný převod nemovitých věcí – pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova**

### Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Přerova po projednání

1. **neschvaluje** úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 (orná půda) o výměře 3 018 m<sup>2</sup> a p.č. 6505/42 (orná půda) o výměře 34 802 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova jako prodávajícího do vlastnictví společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČ 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, jako kupujícího za celkovou kupní cenu ve výši 32.147.000,- Kč (tj. 850,- Kč/m<sup>2</sup>), s tím, že pokud by převod podléhal ke dni uzavření kupní smlouvy dani z přidané hodnoty, byla by kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně.

Na převod měla být nejprve uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi statutárním městem Přerov jako budoucím prodávajícím a společností CTP Invest spol. s r.o. jako budoucím kupujícím. Kupní smlouva měla být uzavřena nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu, kterou měl být budoucí kupující povinen doručit budoucímu prodávajícímu do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného v územním řízení nebo do 30 dnů ode dne nabytí právní moci společného povolení vydaného ve společném územním a stavebním řízení, které mělo být vydáno příslušným stavebním úřadem budoucímu kupujícímu jako žadateli, o umístění stavby průmyslového parku CTPark Přerov, tj. umístění dvou průmyslových hal na pozemcích p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, včetně umístění veřejně přístupné příjezdové komunikace mj. na pozemku p.č. 6599 v k.ú. Přerov, která měla zajišťovat veřejně přístupné dopravní napojení průmyslového parku na pozemní komunikaci III/01857, umožňující rovněž přístup na všechny pozemky sousedící s veřejně přístupnou příjezdovou komunikací (sjezdy ke všem stávajícím bránám na těchto pozemcích), nejpozději však do 3 let od účinnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

2. **schvaluje** úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 (orná půda) o výměře 3 018 m<sup>2</sup> a p.č. 6505/42 (orná půda) o výměře 34 802 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova jako prodávajícího do vlastnictví společnosti Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu, IČ 11649216, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, jako kupujícího za celkovou kupní cenu ve výši 34.038.000,- Kč (tj. 900,- Kč/m<sup>2</sup>), s tím, že pokud bude převod podléhat ke dni uzavření kupní smlouvy dani z přidané hodnoty, bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně.

Na převod bude nejprve uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi statutárním městem Přerov jako budoucím prodávajícím a společností Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu, jako budoucím kupujícím. Kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu, kterou bude budoucí kupující povinen doručit budoucímu prodávajícímu do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného v územním řízení nebo do 30 dnů ode dne nabytí právní moci společného povolení vydaného ve společném územním a stavebním řízení, které bude vydáno příslušným stavebním úřadem budoucímu kupujícímu jako žadateli, o umístění stavby průmyslového parku, tj umístění výrobní a distribuční haly, včetně veškerého napojení na infrastrukturní sítě na pozemcích p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov a včetně umístění veřejně přístupné příjezdové komunikace mj. na pozemku p.č. 6599 v k.ú. Přerov, která bude zajišťovat veřejně přístupné dopravní napojení průmyslového parku na pozemní komunikaci III/01857, umožňující rovněž přístup na všechny pozemky sousedící s veřejně přístupnou příjezdovou komunikací (sjezdy ke všem stávajícím bránám na těchto pozemcích), nejpozději však do 3 let od účinnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

## **Vyjádření dotčeného odboru, orgánu nebo organizace:**

### **Koordinanční skupina:**

S ohledem na časovou tíseň nebyl záměr statutárního města Přerova - převod nemovitých věcí, které jsou uvedeny v návrhu na usnesení, projednáván v koordinanční skupině.

### **Komise pro majetkové záležitosti:**

Komise pro majetkové záležitosti přijala na svém 28. jednání konaném dne 4.8.2021 usnesení č. UZKMZ/28/2/4/2021, kterým doporučila Radě města Přerova podat návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit záměr statutárního města Přerova – úplatný převod nemovitých věcí ve vlastnictví statutárního města Přerova - pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov.

### **Rada města Přerova:**

Rada města Přerova přijala na své 68. schůzi konané dne 19.8.2021 usnesení č. 2505/68/7/2021, kterým podala návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit záměr statutárního města Přerova – úplatný převod nemovitých věcí ve vlastnictví statutárního města Přerova - pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov.

Rada města Přerova přijala na své 86. schůzi konané dne 26.5.2022 usnesení č. 3190/86/8/2022, kterým podala návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit usnesení v navrženém znění.

### **Zastupitelstvo města Přerova:**

Zastupitelstvo města Přerova přijalo na svém 20. zasedání konaném dne 6.9.2021 usnesení č. 2299/20/4/2021, kterým v bodě 1. schválilo záměr statutárního města Přerova – úplatný převod nemovitých věcí ve vlastnictví statutárního města Přerova - pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, a v bodě 2. uložilo Radě města Přerova projednat podmínky úplatného převodu s přihlédnutím k Plánu udržitelné mobility a Adaptační strategii města Přerova. Občanská veřejnost byla

se záměrem úplatného převodu seznámena jeho uveřejněním na úřední desce obce ve dnech 10.9. – 26.9.2021 a opětovně ve dnech 3.5. – 19.5.2022.

### **Odbor koncepce a strategického rozvoje:**

Ve vyjádření odboru koncepce a strategického rozvoje ze dne 28.7.2021, které bylo podkladem pro 28. jednání Komise pro majetkoprávní záležitosti konané dne 4.8.2021, byly odborem koncepce a strategického rozvoje konstatovány k pozemkům p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, následující skutečnosti:

- částečně návrhové plochy výroby /VP/ - výroba a skladování, v souladu s ust. § 11 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
- částečně návrhové plochy veřejných prostranství /UD/ - plochy veřejně přístupných prostranství pro dopravu, v souladu s ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- pozemky jsou zasaženy veřejně prospěšnými stavbami - trasami hlavních řadů technické infrastruktury pro zásobování zastavitelných ploch médii, a to STL plynovodem, splaškovou a dešťovou kanalizací a rozvody tepla (parní potrubí),
- v návrhových plochách a plochách přestavby je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu. U ploch výroby je stanoven 20% podíl zastoupení zeleně na terénu. Uvedený podíl je stanoven pro každou jednotlivou plochu a zároveň pro každého stavebníka,
- pozemky se nachází mimo zastavěné území.

Pozemky p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, ve vlastnictví města leží v rozvojové lokalitě pro výrobu a skladování a část ve veřejně přístupných plochách pro dopravu, které má sloužit ke zpřístupnění celé rozvojové lokality vč. sousedních pozemků. Za předpokladu, že součástí smlouvy na převod pozemků bude jednoznačně zakotveno vybudování veřejně přístupné komunikace ke zpřístupnění všech okolních pozemků, Odbor koncepce a strategického rozvoje souhlasí s prodejem pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov investorovi průmyslového parku. Doporučujeme postupovat smlouvou budoucí, s převodem až po získání územního rozhodnutí na stavbu navrhovaných hal vč. veřejně přístupného dopravního napojení.

### **Důvodová zpráva:**

Statutární město Přerov je vlastníkem pozemků **p.č. 6505/36 (orná půda) o výměře 3 018 m<sup>2</sup> a p.č. 6505/42 (orná půda) o výměře 34 802 m<sup>2</sup>, oba v k.ú. Přerov**, které se nachází v lokalitě Rybníky ve vzdálenosti cca 300 m od pozemní komunikace III/1857 spojující místní části Přerov II-Předmostí a Přerov V-Dluhonice a cca 150 m od železniční trati spojující Ostravu a Olomouc. Pozemky p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, nejsou v současné době předmětem žádných užívací vztahů.

Dne 28.6.2021 byla statutárnímu městu Přerov doručena žádost společnosti CTP Invest, spol. s r.o., IČ 26166453, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, o spolupráci ve věci zajištění pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov ve vlastnictví statutárního města Přerova pro budoucí rozvoj lokality „Staré Rybníky“ (dle ÚP 01-1.26-VP), která byla podle svého obsahu posouzena jako žádost o převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov.

Společnost CTP Invest, spol. s r.o. ve své žádosti uvedla, že by ráda připravila lokalitu v souladu s požadavky města a územního plánu pro výstavbu průmyslového parku dle standardů společnosti CTP Invest, spol. s r.o., s tím, že v měsíci červnu začala s realizací odkupu dotčených pozemků od

soukromých vlastníků.

Cena pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, v místě a čase obvyklá byla v roce 2021 stanovena znaleckým posudkem č. 6301-45/2021, který vyhotovil znalec Ing. Přemysl Klas dne 8.10.2021, na částku **17.019.000,- Kč**, s tím, že cena pozemku p.č. 6505/36 v k.ú. Přerov v místě a čase obvyklá činí **1.358.000,-Kč (tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup>)** a cena pozemku p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov v místě a čase obvyklá činí **15.660.900,- Kč (tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup>)**.

Vzhledem k tomu, že Zastupitelstvo města Přerova přijalo na svém 20. zasedání konaném dne 6.9.2021 usnesení č. 2299/20/4/2021, kterým v bodě 2. uložilo Rdě města Přerova projednat podmínky úplatného převodu pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, s přihlédnutím k plánu udržitelné mobility a Adaptační strategii města Přerova, požádal odbor správy majetku a komunálních služeb svým sdělením ze dne 18.10.2021 odbor koncepce a strategického rozvoje o zaslání sdělení, jaké podmínky Plánu udržitelné mobility a Adaptační strategie města Přerova by měly být ze strany společnosti CTP Invest, spol. s r.o. splněny v rámci prodeje pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov.

Odbor koncepce a strategického rozvoje svým sdělením ze dne 18.10.2021 odboru správy majetku a komunálních služeb sdělil, že **v akčních plánech Adaptační strategie města Přerova na změnu klimatu pro období 2021-2030 a Plánu udržitelné mobility města Přerova nejsou uvedeny žádné konkrétní aktivity pro převáděné pozemky**. Adaptační strategie města na změnu klimatu zanalyzovala dopady změn klimatu, vyhodnotila možná rizika a doporučení pro město v různých hospodářských sektorech, přičemž v oblasti průmyslu a energetiky je obecně doporučeno v průmyslových areálech řešit přehřívání budov a nakládání s dešťovými vodami, vytvořit plán pro případ nedostatku vody pro provoz průmyslových zařízení, realizovat opatření v oblasti energetických úspor, obnovitelných zdrojů energie, energetického managementu. Z návrhové části adaptační strategie nevyplývají přímá doporučení pro soukromé investory, nicméně z cílů, které si město ve strategii nastavilo, můžeme v širším kontextu doporučit investorům na území města Přerova zabývat se opatřeními přispívajícími zlepšování mikroklimatických podmínek na snižování rizik spojených s vysokými teplotami zejména instalací vertikální zeleně, zelených střech na budovaných stavbách, zajištěním dostatečně velkého prokořenitelného prostoru pro výsadbu stromů, vedením inženýrských sítí v polohách, které umožní výsadbu stromů.

Stejně významné je hospodaření s vodou např. stavbou retenční nádrže pro zásobu vody v období sucha, také cíleným budováním zelených pásů sloužících pro zadržení dešťové vody z chodníků a využíváním propustných povrchů/dlaždic u parkovacích ploch.

Odbor koncepce a strategického rozvoje dále uvedl, že v rámci snižování emisí v oblasti dopravy formou bezmotorové dopravy, nízkoemisní a bezemisní dopravy, lze doporučit podílet se na vybudování stezky pro chodce a cyklisty. Lze také požadovat vybudování odstavných ploch se stojany pro jízdní kola v rámci CT Parku. Stezka/cyklostezka podél silnice III/01857 je součástí návrhu v oblasti cyklodopravy Plánu udržitelné městské mobility města Přerova.

**Vzhledem k tomu, že sdělení odboru koncepce a strategického rozvoje ze dne 18.10.2021 obsahuje ve vztahu k Adaptační strategii města Přerova na změnu klimatu pro období 2021-2030 a Plánu udržitelné mobility města Přerova pouze obecná doporučení pro investory, která jsou z hlediska jejich zapracování do smluvní dokumentace na převod pozemků nepoužitelná, nebylo k nim při přípravě smluvní dokumentace přihlíženo.**

Poté, co bylo mezi odborem správy majetku a komunálních služeb a společností CTP Invest, spol. s r.o. dohodnuto znění smlouvy o smlouvě budoucí kupní, na jejímž základě měly být pozemky p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, převedeny z vlastnictví statutárního města Přerova do vlastnictví společnosti CTP Invest, spol. s r.o. za kupní cenu ve výši 17.019.000,- Kč s tím, že pokud bude převod podléhat ke dni uzavření kupní smlouvy dani z přidané hodnoty, bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty v platné sazbě daně, připravil odbor správy majetku a komunálních

služeb na 79. schůzi Rady města Přerova, která se konala dne 17.2.2022, předlohu týkající se úplatného převodu pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova do vlastnictví společnosti CTP Invest, spol. s r.o.

Podle předlohy měla být na převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní mezi statutárním městem Přerov jako budoucím prodávajícím a společností CTP Invest, spol. s r.o. jako budoucím kupujícím, s tím, že kupní smlouva měla být uzavřena nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy budoucímu prodávajícímu, kterou bude budoucí kupující povinen doručit budoucímu prodávajícímu do 30 dnů ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí vydaného v územním řízení nebo do 30 dnů ode dne nabytí právní moci společného povolení vydaného ve společném územním a stavebním řízení, které bude vydáno příslušným stavebním úřadem budoucímu kupujícímu jako žadateli, o umístění stavby průmyslového parku CTPark Přerov, tj. umístění dvou průmyslových hal na pozemcích p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, včetně umístění veřejně přístupné příjezdové komunikace mj. na pozemku p.č. 6599 v k.ú. Přerov, která bude zajišťovat veřejně přístupné dopravní napojení průmyslového parku CT Park Přerov na pozemní komunikaci III/01857, umožňující rovněž přístup na všechny pozemky sousedící s veřejně přístupnou příjezdovou komunikací (sjezdy ke všem stávajícím bránám na těchto pozemcích), nejpozději však do 3 let od účinnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní mělo být ujednání, že pokud v průběhu projektové přípravy investičního záměru vyjde najevo, že vybudování přístupové pozemní komunikace v zamýšlené podobě není možné (například z důvodu nesouhlasu příslušných orgánů státní správy), je společnost CTP Invest, spol. s r.o. jako budoucí kupující oprávněna zvolit a územně povolit jiné vhodné umístění této pozemní komunikace tak, aby bylo možné investiční záměr a jeho dopravní připojení povolit a realizovat.

Součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní mělo být udělení souhlasu ze strany statutárního města Přerova jako budoucího prodávajícího společnosti CTP Invest, spol. s r.o. jako budoucímu kupujícímu s umístěním stavby průmyslového parku CTPark Přerov (tj. umístěním dvou průmyslových hal na pozemcích p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, včetně umístění veřejně přístupné příjezdové komunikace na pozemku p.č. 6599 v k.ú. Přerov, která bude zajišťovat veřejně přístupné dopravní napojení průmyslového parku CTPark Přerov na pozemní komunikaci III/01857) ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlas s vydáním všech rozhodnutí, souhlasů, stanovisek, vyjádření nebo jiných opatření souvisejících s přípravou realizace výše uvedeného stavebního záměru a souhlas se vstupem budoucího kupujícího a jím pověřených třetích osob na pozemky p.č. 6505/36, p.č. 6505/42 a p.č. 6599, vše v k.ú. Přerov, v souvislosti s přípravou realizace výše uvedeného stavebního záměru.

Dne 8.2.2022 byla primátorovi Ing. Petru Měřínskému a neuvolněnému radnímu Michalu Záchovi doručena žádost společnosti Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu, IČ 11649216, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jako „Accolade“), o společnou schůzku za účasti zástupců statutárního města Přerova a společnosti Accolade ve věci investice v průmyslové zóně Staré Rybníky v Přerově. V žádosti je uvedeno, že společnost Accolade převzala od společnosti Panattoni Czech Republic Development s.r.o. původní projekt v lokalitě Staré Rybníky i s veškerými již získanými povoleními (Závěr zajišťovacího řízení EIA) a projektovou dokumentaci k tomuto historickému projektu (viz níže), s tím, že společnost Accolade v posledních dvou měsících v této lokalitě již koupila několik pozemků o celkové výměře 55.322 m<sup>2</sup>, což představuje přibližně poloviční část plochy pro průmysl v této lokalitě. Společnost Accolade má za to, že je v dané lokalitě progresivnější a že dokáže danou průmyslovou zónu zrealizovat ve výrazně rychlejším čase než druhý zájemce, a to především z důvodu již postoupených povolení a zajištění klíčových pozemků nutných pro smysluplný rozvoj celého území průmyslové zóny.

Společnost Accolade ve své žádosti ze dne 8.2.2022 dále uvedla, že v portfoliu nájemců Accolade nalezneme společnosti s mnoha zaměřeními, a to od GE Aviation, vývojáře a výrobce leteckých

motorů, přes Kion, který je mateřskou společností pro výrobce vysokozdvíhových vozíků Linde Material Handhill, Still a automatických přepravníků a robotů společnosti dematic, až společnosti z oblasti ecommerce, která je budoucností nakupování – např. Tchibo, s tím, že společnost Accolade by chtěla realizovat výstavbu nového průmyslového parku, který bude určen pro lehkou výrobu v konceptu Průmyslu 4.0, skladování a ecommerce.

**V návaznosti na doručení žádosti společnosti Accolade ze dne 8.2.2022 byla předloha na 79. schůzi Rady města Přerova, která se konala dne 17.2.2022 (viz výše), z programu jednání Rady města Přerova stažena.**

Poté, co byla společnost CTP Invest, spol. s r.o. informována o stažení předlohy z programu jednání 79. schůze Rady města Přerova, která se konala dne 17.2.2022, bylo odboru správy majetku a komunálních služeb doručeno dne 11.3.2022 sdělení společnosti CTP Invest, spol. s r.o., ve kterém společnost CTP Invest, s.r.o. uvedla, že její zájem na úplatném převodu pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, nadále trvá, s tím, že je připravena odkoupit tyto pozemky za celkovou kupní cenu ve výši **32.147.000,- Kč (tj. 850,- Kč/m<sup>2</sup>)**.

Dne 19.5.2022 bylo odboru správy majetku a komunálních služeb doručeno sdělení společnosti Accolade, ve kterém společnost Accolade uvedla, že je připravena nabídnout za pozemky p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, celkovou kupní cenu ve výši **34.038.000,- Kč (tj. 900,- Kč/m<sup>2</sup>)** a dále, že je připravena plně podporovat dětské sportovní kluby, neziskové organizace a kulturní život ve městě Přerov.

Vzhledem k časové prodlevě od vyhotovení znaleckého posudku č. 6301-45/2021, který vyhotovil znalec Ing. Přemysl Klas dne 8.10.2021, byla u znalce Ing. Přemysla Klase objednána aktualizace tohoto znaleckého posudku, s tím, že cena pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, v místě a čase obvyklá byla stanovena znaleckým posudkem č. 6332-18/2022, který vyhotovil znalec Ing. Přemysl Klas dne 13.5.2022, na částku **17.800.000,- Kč**.

Na 86. schůzi Rady města Přerova, která se konala dne 26.5.2022, připravil odbor správy majetku a komunálních služeb předlohu č. 86/8.2.3. týkající se úplatného převodu pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova, ve které byly Radě města Přerova navrženy tři varianty návrhu na usnesení:

1. podle **VARIANTY I** měla Rada města Přerova podat návrh Zastupitelstvu města Přerova schválit úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, do vlastnictví společnosti CTP Invest, spol. s r.o. za celkovou kupní cenu ve výši 32.147.000,- Kč (tj. 850,- Kč/m<sup>2</sup>) navýšenou o příslušnou sazbu DPH v případě, že převod pozemků bude podléhat dani z přidané hodnoty, s tím, že na převod bude mezi statutárním městem Přerov a společností CTP Invest, spol. s r.o. uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní a neschválit úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, do vlastnictví společnosti Accolade za celkovou kupní cenu ve výši 34.038.000,- Kč (tj. 900,- Kč/m<sup>2</sup>) navýšenou o příslušnou sazbu DPH v případě, že převod pozemků bude podléhat dani z přidané hodnoty, s tím, že na převod měla být mezi statutárním městem Přerov a společností Accolade uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní,

2. podle **VARIANTY II** měla Rada města Přerova podat návrh Zastupitelstvu města Přerova neschválit úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, do vlastnictví společnosti CTP Invest, spol. s r.o. za celkovou kupní cenu ve výši 32.147.000,- Kč (tj. 850,- Kč/m<sup>2</sup>) navýšenou o příslušnou sazbu DPH v případě, že převod pozemků bude podléhat dani z přidané hodnoty, s tím, že na převod měla být mezi statutárním městem Přerov a společností CTP Invest, spol. s r.o. uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní a schválit úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, do vlastnictví společnosti Accolade za celkovou kupní cenu ve výši 34.038.000,- Kč (tj. 900,- Kč/m<sup>2</sup>) navýšenou o příslušnou sazbu DPH v případě, že převod pozemků bude podléhat dani z přidané hodnoty, s tím, že na převod bude mezi statutárním městem Přerov a společností Accolade uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní,

3. podle **VARIANTY III** měla Rada města Přerova podat návrh Zastupitelstvu města Přerova vyhlásit výběrové řízení na úplatný převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova s vyhlášovací cenou minimálně 17.800.000,- Kč (dle znaleckého posudku), s tím, že pokud bude převod pozemků podléhat dani z přidané hodnoty, bude ke kupní ceně připočtena příslušná sazba DPH. Podle podmínek výběrového řízení měla být mezi statutárním městem Přerov a vybraným zájemcem uzavřena nejprve smlouva o smlouvě budoucí kupní.

Rada města Přerova přijala na své 86. schůzi konané dne 26.5.2022 usnesení č. 3190/86/8/2022, kterým schválila usnesení dle **VARIANTY II**.

Podle údajů katastru nemovitostí nevlastní společnost CTP Invest, spol. s r.o. v předmětné lokalitě žádné pozemky.

Podle údajů katastru nemovitostí vlastní společnost Accolade CZ 64, s.r.o., člen koncernu, v předmětné lokalitě následující pozemky, vše v k.ú. Přerov:

- p.č. 6505/40 (orná půda) o výměře 20 705 m<sup>2</sup>,
- p.č. 6505/41 (orná půda) o výměře 11 510 m<sup>2</sup>,
- p.č. 6600/3 (orná půda) o výměře 17 791 m<sup>2</sup>,
- p.č. 6600/12 (orná půda) o výměře 555 m<sup>2</sup>,
- p.č. 6610/1 (ovocný sad) o výměře 4 712 m<sup>2</sup>,
- p.č. 6610/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 49 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 301, příslušná k části obce Přerov I-Město.

V této souvislosti upozorňujeme na to, že nelze vyloučit, že výše uvedené společnosti mají s vlastníky pozemků v předmětné lokalitě uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucí kupní, na jejichž základě mají teprve v budoucnosti nabýt vlastnické právo k pozemkům v předmětné lokalitě.

Vzhledem k tomu, že odbor správy majetku a komunálních služeb nevedl se společností Accolade žádná jednání o podobě smluvní dokumentace na převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov (*pozn. jednání se společností Accolade probíhala pouze na úrovni vedení statutárního města Přerova*), není přílohou předlohy návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní, která by měla být uzavřena mezi statutárním městem Přerov jako budoucím prodávajícím a společností Accolade jako budoucím kupujícím.

Pro úplnost uvádíme, že v souvislosti s plánovaným projektem výstavby výrobní a distribuční haly, včetně veškerého napojení na infrastrukturní síť a veřejnou komunikaci, jehož investorem měla být společnost Panattoni Czech Republic Development s.r.o., IČ 28190882, se sídlem V Celnici 1034/6, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jako „Panattoni“), byly v minulosti uzavřeny mezi statutárním městem Přerov jako budoucím prodávajícím a Panattoni jako budoucím kupujícím následující smlouvy o budoucích smlouvách kupních:

1. smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 22.12.2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13.12.2018, na úplatný převod pozemku p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov, na jehož základě měl být převeden pozemek p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov z vlastnictví statutárního města Přerova do vlastnictví Panattoni za kupní cenu **17.226.990,- Kč (tj. 495,- Kč/m<sup>2</sup>)**, která měla být v souladu s právními předpisy platnými a účinnými v době uzavření kupní smlouvy případně navýšena o daň z přidané hodnoty. Kupní cena byla stanovena dohodu smluvních stran na základě znaleckého posudku č. 5891-36/2016, který vyhotovil znalec Ing. Přemysl Klas dne 17.5.2016, jako cena v místě a čase obvyklá.

2. smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 10.7.2018 na úplatný převod pozemku p.č. 6505/36 v k.ú. Přerov, na základě této smlouvy měl být v budoucnu převeden pozemek p.č. 6505/36 v k.ú. Přerov z vlastnictví statutárního města Přerova do vlastnictví Panattoni za kupní cenu **1.493.910,- Kč (tj. 495,-**

Kč/m<sup>2</sup>), která měla být v souladu s právními předpisy platnými a účinnými v době uzavření kupní smlouvy případně navýšena o daň z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu, že cena pozemku p.č. 6505/36 v k.ú. Přerov v místě a čase obvyklá byla stanovena znaleckým posudkem č. 6078-120/2017, který vyhotovil znalec Ing. Přemysl Klas dne 27.11.2017, na 1.358.000,- Kč (tj. 450,- Kč/m<sup>2</sup>), byla kupní cena stanovena dohodou smluvních stran tak, aby se rovnala kupní ceně za 1 m<sup>2</sup> pozemku p.č. 6505/42 v k.ú. Přerov (tj. 495,- Kč/m<sup>2</sup>).

Vzhledem k tomu, že Panattoni v termínech, které byly obsaženy ve smlouvách o budoucích smlouvách kupních, nevyzvalo statutární město Přerov k uzavření kupních smluv, závazky vyplývající ze smluv o budoucích smlouvách kupních zanikly a převod pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova do vlastnictví Panattoni nebyl realizován.

**Předmětem předlohy je projednání úplatného převodu nemovitých věcí - pozemků p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, z vlastnictví statutárního města Přerova za účelem realizace projektu výstavby průmyslového parku na pozemcích p.č. 6505/36 a p.č. 6505/42, oba v k.ú. Přerov, včetně výstavby veřejně přístupné příjezdové komunikace mj. na pozemku p.č. 6599 v k.ú. Přerov zajišťující veřejně přístupné dopravní napojení průmyslového parku na pozemní komunikaci III/01857.**

Příloha č. 1 – snímek mapy

Příloha č. 2 – snímek ortofotomapy

Příloha č. 3 – návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě se společností CTP Invest, spol. s r.o.

Příloha č. 4 – předpokládané schéma průmyslového parku CTPark Přerov včetně veřejně přístupné příjezdové komunikace (*příloha č. 1 k návrhu smlouvy o budoucí kupní smlouvě se společností CTP Invest, spol. s r.o.*)

Příloha č. 5 – návrh kupní smlouvy se společností CTP Invest, spol. s r.o. (*příloha č. 2 k návrhu smlouvy*

*o budoucí kupní smlouvě se spol. CTP Invest, spol. s r.o.*)

Příloha č. 6 – předpokládané schéma průmyslového parku předložené společností Panattoni Czech Republic Development a.s. v roce 2018

Příloha č. 7 – vnitřní sdělení odboru koncepce a strategického rozvoje ze dne 18.10.2021