

DOŠLO DNE: 20.4.2022 ČÍSLO JEDNACÍ: 16095/18

Žadatel: [REDAKCE]

Věc: Žádost o posunutí termínu ve smlouvách spojených s výstavbou Rezidence ENGLIŠOVA

Předmět: Pan [REDAKCE] žádá o posunutí termínu ve smlouvách spojených s výstavbou Rezidence ENGLIŠOVA z důvodu nemožnosti jeho splnění. Zároveň požaduje změnu kupujícího (z fyzické osoby na právnickou osobu).

V souvislosti s rekonstrukcí stavby na pozemku parc. č. 2530/229, k.ú. Opava - Předměstí vzešel požadavek na vybudování parkovacích míst (jedná se o přestavbu objektu bývalé samoobsluhy Liduška na bytový dům o 12 bytech) V předmětné lokalitě došlo k dohodám mezi SMO, žadatelem a vlastníky okolních nemovitostí, ze kterých vyplynulo vybudování parkovacích míst na pozemku žadatele (parc.č. 2530/229) a dále na pozemku SMO (parc.č. 2530/238 a 2530/134). Žadatel požádal o odkoupení části pozemku parc.č. 2530/238 a pronájem části pozemku parc.č. 2530/134, k.ú. Opava - Předměstí.

Žadatel se zavázal vybudovat podél ulice Gogolova na pozemku SMO - parc. č. 2530/134, k. ú. Opava - Předměstí dvě až pět parkovacích míst (v závislosti na možnostech daných právními předpisy), která mohou být po stanovenou dobu poskytnuta do užívání vlastníkům okolních nemovitostí.

S investorem stavby byla tedy uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, smlouva o právu provést stavbu, smlouva o budoucí směnné smlouvě a nájemní smlouva, ve které se zavázal dokončit výstavbu zpevněných ploch do 30.6.2021. Dodatkem č.1 byl termín dokončení zpevněných ploch prodloužen do 30.6.2022.

Dle investora nelze z důvodu Covidu a rovněž termínu realizace přípojky od společnosti ČEZ (viz žádost) termín dodržet, investor tedy požaduje prodloužení termínu do 31.12.2023.

Termín dokončení zpevněných ploch navazuje rovněž na budoucí kupní smlouvu uzavřenou s [REDAKCE] jejímž předmětem je prodej části pozemku parc.č. 2530/727 a části parc.č. 2530/238, k.ú. Opava - Předměstí. (zbytkové plochy v předmětné lokalitě)

Stanovisko PORG: Změna osoby - smluvní strany u uzavřených smluv týkajících se projektu Rezidence Englišova z pana [REDAKCE] na společnost Rezidence Englišova s.r.o. je po právní stránce "neutrální", bez námitek. Resp. se jeví jako vhodnou, neboť vlastníkem relevantních pozemků, staveb, které jsou jejich součástí je právě nově vzniklá společnost Rezidence Englišova.

Původně žádost o koupi části pozemků parc. č. 2530/727 a 2530/238, k.ú. Opava – Předměstí podali SVJ Gogolova 30 a pan [REDAKCE] (spoluvlastník domu Englišova 41). Odkoupení částí uvedených pozemků požadovali z důvodu zajištění obsluhy svých nemovitostí.

***MK 20. 5. 2019** doporučila odložit projednání výše uvedené žádosti s ohledem na připravenou výstavbu bytového domu na parc. č. 2530/229 (jedná se o přestavbu objektu bývalé samoobsluhy na bytový dům o 12 bytech; investorem je pan [REDAKCE]). V souvislosti s výstavbou nového bytového domu vyvstala potřeba zřídit dvanáct parkovacích míst, které však nelze umístit v celém rozsahu na pozemku soukromého*

investora – pana Vajdy. Část těchto parkovacích míst by měla být umístěna i na pozemku parc. č. 2530/238, k.ú. Opava – Předměstí. Pan [REDACTED] požádal město Opava o odkoupení dotčené části uvedeného pozemku.

Pan [REDACTED] s cílem vyřešit výše uvedenou situaci vstoupil v jednání s vlastníky okolních nemovitostí (zastoupeni panem [REDACTED], kteří vyjádřili ochotu akceptovat výstavbu parkovacích míst (netrvat na své žádosti o odkup) za splnění určitých podmínek. Tyto podmínky spočívají v tom, že pan [REDACTED] část vybudovaných parkovacích míst, která budou v jeho vlastnictví poskytne do užívání vlastníkům sousedních nemovitostí (na základě privátních dohod), a dále že podél ulice Gogolova vybuduje na pozemku města Opava parc. č. 2530/134, k. ú. Opava - Předměstí dvě až pět parkovacích míst (v závislosti na možnostech daných právními předpisy), která mohou být po stanovenou dobu poskytnuta do užívání vlastníkům okolních nemovitostí.

Smlouva byla zpracována s cílem přispět k výstavbě nového bytového domu a racionálně v rámci předběžných dohod uspořádat statickou i dynamickou (v rámci privátních dohod bude řešena i služebnost cesty přes pozemky investora) dopravu v dané lokalitě. Realizaci záměru investora dojde i k celkové revitalizaci dotčené lokality (zpevněných ploch) a rozšíření možností parkování bez okamžitých nároků na rozpočet města Opava (náklady na výstavbu parkovacích míst, která zůstanou v majetku města Opava se budou postupně umořovat a po jejich umoření (cca 10 roků) se předemtná parkovací místa začlení do standardního systému statické městské dopravy.

Smlouva o právu provést stavbu a budoucí smlouva kupní a smlouva u budoucí vychází ze standardních smluv uzavíraných městem Opavou. Po uzavření dotčené smlouvy nabude investor právo vybudovat na části pozemku města parc. č. 2530/238, k.ú. Opava – Předměstí parkovací místa a další zpevněné plochy (viz přílohy návrhu smlouvy – přeložka chodníku, nové stání pro kontejnery na komunální odpad), přičemž za splnění sjednaných podmínek budou pozemky města Opavy, na kterých vzniknou parkovací místa, prodány investorovi za cenu stanovenou znaleckým posudkem.

Spolu se smlouvami byla připravena ke schválení a uzavření i související nájemní smlouva o vybudování dvou až pěti parkovacích míst na pozemku parc. č. parc. č. 2530/134, k.ú. Opava – Předměstí (součást vícestranných dohod k řešení celého území). Jedná se o obdobnou smlouvu jako v případě vybudování dvou parkovacích míst na ulici Ratibořské společností DJUSU Company, s.r.o. Na základě nájemní smlouvy bude investor - pan [REDACTED] oprávněn vybudovat na pozemcích města Opava na své náklady parkovací místa, která pak bude moci po dobu umořování vynaložených nákladů (doba umořování je odvozena od aktuálně platné výši místního poplatku za vyhrazení trvalého parkovacího místa v dané oblasti) užívat výlučně on nebo jím určené osoby.

V souvislosti s řešením celé lokality postupně došlo k:
Díl A1a díl D... prodej panu [REDACTED] (investor přestavby)
Díl C a B ... směna pan [REDACTED] se SMO
Díl A2 a část pozemku 2530/727 (doplnění žádosti)... prodej panu [REDACTED]

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

RMO: 11.5.2022, schvaluje záměr

Záměr: č. 281/22 (12.5. – 28.5.2022)