

Ing. JIŘÍ SRBA	DOŠLO 24 -01- 2012	Č. DOPOR. R
UZ. ČÍSLO 312	PRÍLOHY	POČET LISTŮ 5
SK. ČÍSLO AM05M017438/12		

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí č. 8
729 30 Ostrava

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA magistrát - kancelář primátora		Č. dop.
Desto 16.01.2012		Zprac.
Č. j.: AM01017438/12		Okł.zn. 312
Prílohy:		

[Handwritten signature]
Srba
Kolková

V Praze dne 12. ledna 2012

K rukám **Ing. Petr Kajnar**
primátora statutárního města Ostravy
Ing. Jiří Srba
Náměstka primátora statutárního města Ostravy

Věc: **Výstavba v lokalitě proluka Německý dům – Obchodní dům OSTRAVICA**

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVA odbor majetkový		Č. dop.
Došlo: 25. 01 2012		Zpracov. TD
Č. j.: AM01017438/12		Okł.zn.
Prílohy:		

Vážený pane primátore, vážený pane náměstkú,

obracíme se na Vás v souvislosti s pokračujícími pracemi na realizaci záměru dle Kupní smlouvy a smlouvy o předkupním právu, která byla mezi statutárním městem Ostrava a naší společností AMÁDEUS REAL, a.s. uzavřena dne 29. května 2009, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 22. října 2009 (dále jen „Kupní smlouva“).

Předem tohoto dopisu si dovolíme shrnout aktuální situaci v rámci projektu předpokládaného Kupní smlouvou:

- ve věci byla mezi naší společností a statutárním městem Ostrava od května do října roku 2010 vedena korespondence týkající se zejména stavu projektu a jeho pokračování. Ze strany statutárního města Ostrava byly vůči projektu – ve fázi dokumentace územního řízení – vzneseny připomínky, které město požadovalo zohlednit v dokumentaci.
- Za účelem zohlednění těchto změn v dokumentaci územního řízení (dále jen „DUR“), požádala společnost AMÁDEUS REAL, a.s. příslušný stavební úřad o přerušeni územního řízení. To bylo přerušeno do 31.12.2011.

- (c) Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. velmi intenzivně jednala se zástupci statutárního města Ostrava, zejména pak s útvarem hlavního architekta. Ke konci tohoto roku bylo dosaženo shody na podobě projektu a DUR. **Vizuální a technická podoba projektu nyní dle našeho názoru plně vyhovuje požadavkům statutárního města Ostrava.**

Předem tohoto vyjádření bychom rádi opakovaně potvrdili naši připravenost se statutárním městem Ostrava spolupracovat na realizaci našeho obchodního záměru, který je vtělen do Kupní smlouvy. Jsme pravidelně s odbory města Ostrava v kontaktu osobně nebo prostřednictvím společnosti JS PROPERTY, spol. s r.o. a architektonickým ateliérem PROJEKTSTUDIO EUCZ, s.r.o. Pomocí tohoto našeho velmi aktivního přístupu se nyní podařilo odstranit již většinu překážek v pokračování projektu.

Dovolujeme si Vás níže informovat o některých překážkách, které vznikly v rámci realizace projektu. Jejich řešení bude mít dle našeho názoru přímý vliv na plnění Kupní smlouvy.

1. Vyjádření Statutárního města Ostrava - městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Nejzásadnější překážkou realizace projektu je nyní absence souhlasu s umístěním a realizací stavby dle DUR na pozemcích statutárního města Ostrava – tj. prodávajícího dle Kupní smlouvy.

Statutární město Ostrava - městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „MO“) byl požádán o souhlas s umístěním a realizací stavby předpokládané Kupní smlouvou v souladu s žádostí příslušného stavebního úřadu. Žádost je nyní evidována pod sp. zn. MoaP/57661/11/OM/VAR s tím, že dosud nemáme k věci žádné stanovisko – pouze potvrzení o tom, že žádost je evidována a bude řešena.

Jedná se o velmi zásadní překážku v rámci pokračování projektu. Souhlas s umístěním stavby dle Kupní smlouvy byl již ze strany MO jednou dán. Nyní však byl souhlas ze strany stavebního úřadu vyžádán znovu.

Předpokládáme, že souhlas vydán bude. K tomu jsme zároveň poskytli MO maximální součinnost. Pokud by však byl vydán nesouhlas, byl by tento v přímém rozporu s uzavřenou Kupní smlouvou a statutární město Ostrava by tak z pozice prodávajícího v zásadě znemožnilo její realizaci.

2. pan Král

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. v průběhu roku 2011 aktivně vyjednávala s panem Králem o odkupu jeho nemovitosti, stojící na pozemku parc. č. 405/4 k.ú. Moravská Ostrava. O vstřícném přístupu společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. svědčí i to, že přes ujištění statutárního města Ostrava v Kupní smlouvě o tom, že nájemní smlouva, která je na předmětný pozemek mezi panem Králem a městem Ostrava uzavřena dne 31.5.2007, obsahuje 3 měsíční výpovědní lhůtu, nabídla společnost AMÁDEUS REAL, a.s. panu Králi odkup jeho nemovitosti. I přes tato jednání žádáme statutární město Ostrava, aby dala panu Královi výpověď nájemní smlouvy na předmětný pozemek.

V návaznosti na tento aktivní a vstřícný přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. pan Král vydal souhlas s umístěním stavby dle projektu dle DUR a je s ním aktivně jednáno dále o odkupu jeho nemovitosti.

3. Paní Hautová

Skutečností, kterou společnost AMÁDEUS REAL, a.s. nemohla v době uzavření Kupní smlouvy rozumně předvídat, je vývoj jednání o odkupu jednoho z pozemků nutných pro výstavbu projektu¹, který je ve vlastnictví paní Ivany Hautové.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. na základě předchozích zkušeností s výstavbou mnoha obchodních center důvodně předpokládala, že se se všemi stavbou Objektu dotčenými osobami dohodne na odkupu jejich nemovitostí, za cenu určenou znalcem zvýšenou o případný bonus ve výši 10-15 % z odhadnuté ceny nemovitosti. Ve 100% případech se tento přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. vyplatil a vždy se podařilo nemovitosti potřebné pro realizaci projektů vykoupit. Problém s odkupem nemovitostí však nastal pouze v tomto jediném případě, kdy paní Hautová požaduje po společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. za prodej nemovitostí uhrazení částky, která je několikanásobkem ceny obvyklé.

Nicméně i paní Hautová v návaznosti na aktivní a vstřícný přístup společnosti AMÁDEUS REAL, a.s. vydala souhlas s umístěním stavby dle projektu dle DUR a je s ní aktivně jednáno dále o odkupu jejich nemovitosti.

¹ Pozemek parc. č. 405/2 a budova bez č.p. občanská vybavenost, na pozemku parc.č. 405/2 (stánek s květinami), zapsaných na LV č. 2061, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava.

4. Památkové řízení

Už jsme uváděli, že situaci může nově ovlivnit i předběžné vyjádření vydané Národním památkovým ústavem, územní pracoviště v Ostravě ze dne 9.7.2010, č.j. NPU-381/1708/2010, které obsahuje negativní vyjádření k návrhu na výstavbu projektu AMÁDEUS REAL, a.s.

Za účelem odstranění této překážky podala společnost AMÁDEUS REAL, a.s. podnět na Ministerstvo kultury, které zahájilo dne 8.6.2011 řízení o zrušení prohlášení věci za kulturní památku – souboru budov v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město, a to konkrétně budovy č.p. 241 na pozemku p.č. 410/1 a budovy č.p. 3099 na pozemku p.č. 410/3 (dále jen „**Nemovitosti**“). Toto řízení je vedeno pod sp. zn. č. j. MK 30875/2011 OPP.

V rámci tohoto řízení se společnost AMÁDEUS REAL, a.s. domáhá výmazu Nemovitostí ze seznamu kulturních památek nebo omezení statutu kulturní památky na uliční trakt Nemovitostí směrem do ulice 28.října. K tomu obdrželo ministerstvo i souhlasné vyjádření Magistrátu města Ostrava a Krajského úřadu Severomoravského kraje. Situaci však nadále komplikuje stanovisko Národního památkového ústavu, územní pracoviště v Ostravě.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. si v tomto řízení zajistila stanovisko renomovaného historika architektury Ing. Arch. Zdeňka Lukeše, dlouholetého architekta správy Pražského hradu, který záměr společnost AMÁDEUS REAL, a.s. jednoznačně potvrdil.

Společnost AMÁDEUS REAL, a.s. předpokládá ukončení tohoto řízení na začátku roku 2012. Výsledek tohoto řízení pak může mít velmi podstatný vliv na výslednou podobu projektu.

Jak jsme již uvedli v naší korespondenci, existují tedy objektivní a v době podpisu Kupní smlouvy nepředvídatelné skutečnosti, které mají přímý vliv na termíny plnění smluvních povinností dle Kupní smlouvy. Existence těchto překážek, má za následek stavění lhůt, s jejichž marným uplynutím jsou spojeny důsledky předvídané Kupní smlouvou.

Přes výše uvedené máme zato, že v projektu je možné pokračovat a většina překážek již byla odstraněna. Domníváme se, že za takto zodpovědný přístup nemůže být společnost AMÁDEUS REAL jakkoliv sankcionována.

V tuto chvíli podle našeho názoru záleží zejména na dohodě AMÁDEUS REAL, a.s. a statutárního města Ostrava, zda bude v zahájeném územním řízení pokračováno, nebo bude zahájeno územní řízení nové. Zároveň navrhuje ve vztahu ke Kupní smlouvě uzavření příslušného dodatku č. 2, který by nastalou situaci řešil, zejména pak ve vztahu k sjednaným lhůtám, které potřebují aktualizaci a rádi bychom navrhli posun některých z nich. Jsme kdykoli připraveni k jeho projednání.

S pozdravem,

AMÁDEUS REAL, a.s.
Václav Klán, předseda představenstva

