

Důvodová zpráva:

Oddělení majetku (dále jen "OM") předkládá radě města k projednání uzavření **Smlouvy o vybudování technické a dopravní infrastruktury a budoucím převodu vlastnického práva k ní a souvisejícím pozemkům na město Jeseník** (dále jen „Smlouva“) mezi městem Jeseník jako budoucím vlastníkem a M.K., H. N. a J. V. jako společnými žadateli a budoucími dárci části budované infrastruktury.

Důvod budování infrastruktury v zájmové lokalitě: záměrem žadatelů je v nezastavěné části Jeseníku – lokalitě Lipovského kopce realizovat bytovou výstavbu v rozsahu 18 rodinných domů včetně veškeré potřebné infrastruktury. Stavební lokalita – konkrétně resort Pod Předním vrškem se nachází na okraji katastru města Jeseník a je pokračováním ulice Lipovské. V lokalitě byly již městem schváleny názvy ulic vč. vložení do registru – ul. Smrková, ul. Modřínová.

Území pro stavbu bylo zatravněnou loukou využívanou zemědělci za účelem kosení a sečení. Lokalita má značně svažité charakter stávajícího terénu. Kromě vedení VTL plynovodu nejsou v místě žádné sítě. Dopravní napojení je zajištěno na silnici III/45319 (Správa silnic Olomouckého kraje, p.o.).

Z důvodu rozšíření výstavby na Lipovském kopci došlo již ke změně – přesunu dopravních značek Začátek a Konec obce a to o 440 m směrem k obci Lipová – lázně. Mapa s vyznačením lokality – příloha č. 1.

Návrh Smlouvy:

Předmět smlouvy: Smlouva se týká pouze převodu části žadateli budované infrastruktury do majetku města a to komunikací (plus 18 parkovacích stání) vč. odvodnění a veřejného osvětlení. Ostatní sítě budou převedeny jejich příslušným správcům a provozovatelům.

Vzhledem k tomu, že účelem Smlouvy je stanovení, upravení a vymezení pravidel a způsobů financování budované infrastruktury a závazků města k převzetí pozemku a převzetí a provozování vybudované infrastruktury, **žadatelé navrhuje následující:**

z hlediska financování: žadatelé hradí veškeré náklady na vybudování potřebné infrastruktury. Město se tedy nebude na vybudování infrastruktury finančně spolupodílet.

z hlediska závazků města:

1. Město převezme žadateli vybudované komunikace a veřejné osvětlení **bezúplatně na základě darovací smlouvy** do svého vlastnictví a následně bude tuto infrastrukturu provozovat.
2. Město převezme pozemek pod vybudovanou infrastrukturou – komunikacemi vč. přidruženého prostoru (veřejného prostranství) **bezúplatně na základě darovací smlouvy**.

Situace s vyznačením převáděné plochy (pozemku) pod infrastrukturou – viz příloha 2.

Dotčení pozemků města:

K dotčení pozemků města nedojde – vyjma dotčení chodníku na ul. Lipovské při napojení veřejného osvětlení, kde je poslední napojovací bod osvětlení.

Další body – ujednání smlouvy:

- Sankce za každé porušení smluvních podmínek ve výši 100 tis. Kč v případě, že stavební objekty převáděné infrastruktury nebudou žadateli realizovány v souladu s harmonogramem.
- Infrastruktura bude v celém rozsahu využívána nejpozději od 31.12.2027.
- Poskytnutí záruky na převáděnou infrastrukturu v délce 60 měsíců od uzavření darovací smlouvy.
- Smlouva zaniká, pokud nedojde k vybudování celé infrastruktury do režimu předčasného užívání stavby do 31.12.2023.
- Převod infrastruktury je možno uskutečnit při splnění min. 50% zastavěnosti lokality rodinnými domy.
- Město do 6 měsíců od obdržení výzvy žadatelů uzavře s žadateli smlouvu o převodu infrastruktury a pozemku (po splnění všech smlouvou a Pravidly daných podmínek).

Městem vypracovaný návrh znění smlouvy, který je v příloze č. 3, je již oboustranně odsouhlasen městem i žadateli.

Návrh Smlouvy je v souladu s dokumentem města „Pravidla města Jeseník pro výstavbu a přijetí nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města“ (dále jen „Pravidla“).

Uvádíme orientační odhad výše nákladů na převáděnou infrastrukturu, kterou by město na základě smlouvy mělo převzít do majetku: 7.1 mil. Kč vč. 21% DPH – zahrnuje komunikace (cca 5.2 mil. Kč), odvodnění (cca 1.3 mil. Kč) a veřejné osvětlení (cca 660 tis. Kč). Odhad vychází z aktuálních nabídek dodavatelů.

Dále doplňujeme, že záměr budování infrastruktury v prostoru lokality Pod Předním vrškem byl projednáván také v příslušných poradních orgánech RM (dopravní komise 04.02.2019), ZM (Komise pro rozvoj města dne 07.03.2019). Výsledkem diskusí bylo přijetí souhlasných doporučení.

Parametry staveb a jejich provádění tzn. požadavky z hlediska stavebně – technického byly řešeny v rámci územního a stavebního řízení (nejsou předmětem Smlouvy).

Aktuální stav výstavby v lokalitě (dle e-mailového sdělení ze dne 18.03.2022):

Práce na stavbě vodovodu a kanalizace byly ukončeny v listopadu a stavba byla fakticky předána. Momentálně probíhá příprava na kolaudaci.

Přípojky NN řeší ČEZ bez možnosti ovlivnění z naší strany, došlo k posunu termínu dokončení stavby na 27.06.2022.

V této chvíli jsme dále zadali zpracovat úpravu dokumentace a vyřízení potřebných formalit na změnu stavby před dokončením ohledně změny povrchu na komunikacích.

Výstavbu komunikací, vsaků na dešťovou vodu a veřejného osvětlení předpokládáme realizovat ve druhém pololetí 2022.

Kontrolní činnost prováděná městem v lokalitě (ing. Orlová, odd. majetku): zástupce města se účastní předem stanovených kontrolních dnů s písemnými výstupy (zápisy). Poslední kontrolní den proběhl 22.10.2021.

Stanovisko OM k návrhu žadatelů:

OM nemá námitky proti převzetí a provozování veřejné infrastruktury - vybudované komunikace vč. odvodnění a veřejného osvětlení. Důvod: jedná se o stavby veřejného zájmu, které obvykle vlastní a provozuje město.

Připomínáme, že obdobné smlouvy byly již v minulosti městem schváleny (lokalita – prodloužení ul. Sládkova, Erbenova, lokalita Váchalova, lokalita Luční II – ul. Heřmánková).

Žadatelé s městem od začátku přípravy výstavby v lokalitě spolupracují, komunikují a jednají s městem jako partnerem. Ze strany žadatelů dochází k průběžné informovanosti a provádění kontrolní činnosti při výstavbě zástupcem města dle dohodnutého postupu.

Předložená smlouvy je v souladu s „Pravidly“.

Oddělení majetku proto **doporučuje RM** schválit uzavření Smlouvy mezi městem Jeseník a investory stavby „Technická vybavenost RD Lipovský kopec“ za podmínek, jak je uvedeno.

Pozn.: časová prodleva v uzavření smlouvy byla způsobena zdlouhavým řešením pozůstalosti po M. M. – jednateli společnosti PROFÍ spol. s r.o., která byla původním žadatelem o uzavření smlouvy.

Rada města na svém 116. zasedání dne 12.04.2022 přijala usnesení, citujeme:

Rada města **doporučuje** zastupitelstvu města schválit uzavření Smlouvy o zabezpečení vybudování technické a dopravní infrastruktury a budoucím převodu vlastnického práva k ní a souvisejícím pozemkům na město Jeseník č. MJ-SML/0265/2022 týkající se stavby „Technická vybavenost RD Lipovský kopec“ – resort Pod Předním vrškem, s M.K., H.N., J.V., jako žadateli.

Oddělení majetku **doporučuje ZM schválit uzavření Smlouvy** mezi městem Jeseník a žadateli týkající se stavby „Technická vybavenost RD Lipovský kopec“ za podmínek, jak je v ní uvedeno.

Návrh znění smlouvy a usnesení byl konzultován s Mgr. Danou Joanidu.

Dopad na rozpočet města: nyní bez dopadu

výhledově (při dodržení harmonogramu) r. 2029 – výdaj na provoz a údržbu

Přílohy:

1. Mapa lokality
2. Situace převáděné infrastruktury a pozemku (plochy) městu
3. Návrh znění plánovací smlouvy (bez příloh)