

Zpráva pro 25. zasedání Zastupitelstva města Varnsdorf, které se koná dne 14. května 2026

1.06 Návrh na prodej p. p. č. 519/1, p. p. č. 571, p. p. č. 573, p. p. č. 570, p. p. č. 569, p. p. č. 574 a p. p. č. 567 vše v k. ú. Varnsdorf

Předkládá: Ing. Jaroslav Beránek, vedoucí OSMI

Odůvodnění:

Společnost TR Development Gamma s.r.o. požádala o prodej výše uvedených pozemků za účelem výstavby přízemního nákupního centra s nepotravinářským zbožím. Pozemky o celkové výměře 11.084 m² se nachází při výpadové komunikaci směr SRN v ul. 5. května a jsou v územním plánu určeny jako plochy pro smíšenou městskou výstavbu. Svůj záměr společnost TR Development Gamma s.r.o. odprezentovala na jednání v červnu 2025 (společnost SONALIN) za účasti zástupců vedení města a zastupitelů. Záměr společnost dále upravovala dle připomínek KSMV a architekta města.

Společnost nabízí uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě za nabídkovou cenu ve výši 18.000 000,-Kč. Kupní smlouva bude uzavřena po vydání právoplatného povolení záměru (stavební povolení), nejdéle však do 36 měsíců od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní cena bude splatná dle podmínek kupní smlouvy do 7 dnů od podpisu kupní smlouvy. Zároveň společnost nabízí Městu Varnsdorf v rámci prodeje těchto pozemků finanční příspěvek ve výši 1.000.000,- Kč na rozvoj infrastruktury, který bude uhrazen současně v rámci úhrady kupní ceny předmětných pozemků.

Návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě je po připomínkování oběma smluvními stranami předložen jako příloha jednání Zastupitelstva o převodu předmětných nemovitostí. Smlouva obsahuje zajišťovací podmínky ve prospěch města pro případy odstoupení investora od záměru či rozhodnutí stavbu nerealizovat. Smlouva mimo jiné obsahuje např. tyto základní podmínky:

Předmět a účel prodeje: Soubor 7 pozemků v k. ú. Varnsdorf o celkové výměře dle LV č. 2990 za účelem výstavby „Komerční stavby“ definované jako přízemní nákupní centrum s nepotravinářským zbožím o ploše do 4 000 m² včetně parkoviště a infrastruktury.

Kupní cena pozemků: 18.000 000 Kč.

Příspěvek na rozvoj infrastruktury: 1.000.000 Kč (plnění za zhodnocení území nad rámec kupní ceny).

Časové milníky a podmínky uzavření koupě: Nabytí právní moci povolení záměru pro Komerční stavbu.

Maximální lhůta pro získání povolení: 36 měsíců od podpisu SoSBK, jinak smlouva automaticky zaniká.

Platební a vkladové podmínky (v Kupní smlouvě): Kupní cena i Příspěvek (celkem 19 mil. Kč) musí být uhrazeny do 7 dnů od podpisu Kupní smlouvy. Návrh na vklad podává **výhradně město** a to až po úplném připsání obou částek na svůj účet.

Zajištění zájmů města a věcná práva: Kupující nesmí pozemky převést na jinou osobu do doby kolaudace, nejdéle však po dobu 8 let. Město má právo na vrácení pozemků za původní kupní cenu po dobu 10 let, pokud kupující:

- požádá o změnu stavby na jiný než dohodnutý účel,
- nezhájí výstavbu do 36 měsíců od podpisu KS,

- nezíská kolaudaci do 5 let od podpisu KS.

Smluvní sankce: Za neuhrazení ceny/příspěvku včas, za pokus o neoprávněný vklad do katastru, za porušení zákazu zcizení nebo za nepovolenou změnu účelu stavby v KS. Za porušení závazku k účelu stavby nebo zákazu postoupení ve fázi smlouvy o smlouvě budoucí. Za bezdůvodné odmítnutí uzavřít Kupní smlouvu po splnění podmínek.

Zákaz postoupení smlouvy: Budoucí kupující nesmí smlouvu převést na jiný subjekt bez souhlasu zastupitelstva.

Změna ovládnání: Prodej obchodního podílu v kupujícím subjektu (změna majitele firmy) je možný bez souhlasu města až po nabytí právní moci povolení záměru a s podmínkou převzetí všech povinností novým nabyvatelem.

Rada města rozhodla zveřejnit záměr pronajmout a prodat dne 11. 09. 2025.

Vyvěšeno: 26. 09. 2025 Sejmuto: 13. 10. 2025

Územní plán: plochy smíšené městské

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města rozhodlo uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě na prodej p. p. č. 519/1 – zahrada o výměře 2.709 m², p. p. č. 567 – trvalý travní porost o výměře 1.268 m², p.p. č. 569 – trvalý travní porost o výměře 3.015 m², p. p. č. 570 – ostatní plocha, komunikace o výměře 432 m², p. p. č. 571 – zahrada o výměře 298 m², p. p. č. 573 – zahrada o výměře 808 m² a p. p. č. 574 – trvalý travní porost o výměře 2.554 m² vše v k. ú. Varnsdorf, za účelem výstavby Komerčního obchodního centra, se společností TR Development Gamma s.r.o., zastoupené panem Ing. Rudolfem Skočkem, IČO 06103448 dle předloženého návrhu.

