

Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Dne:

29. 6. 2015

Bod programu:

18

Věc:

SPZ Triangle – uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 11/SML2917 se společností HARGO a.s.

Důvod předložení:

Uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě se společností HARGO a.s., kterým se zvyšuje nájemné za užívané pozemky, upravují se podmínky uzavření kupní smlouvy a zvyšuje se kupní cena za pozemek o DPH.

Nárok na rozpočet Ústeckého kraje:

Bez nároku na rozpočet Ústeckého kraje

Zpracoval:

Bc. Jaroslav Krch,
ředitel SPZ Triangle, příspěvková
organizace

Mgr. Ing. Jaroslav Pikal,
zástupce ředitele krajského úřadu a
vedoucí odboru kancelář ředitele

Předkládá:

Oldřich Bubeníček,
hejtman Ústeckého kraje

Konzultováno:

JUDr. Simona Hejnová,
vedoucí odboru legislativně právního

Mgr. Ing. Jindřich Šimák,
vedoucí odboru majetkového

Projednáno v Radě Ústeckého kraje:

usnesení číslo: 17/84R/2015

dne:

10. 6. 2015

hlasování:

pro

10

proti

0

zdržel se

0

Předáno OOKÚ:

11. 6. 2015

Expedováno:**Přílohy:**

1. Dodatek č. 3 k Nájemní smlouvě č. 11/SML2917 včetně přílohy č. 1 - upravené znění kupní smlouvy
2. Nájemní smlouva č. 11/SML/2917
3. Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě č. 11/SML/2917
4. Dodatek č. 2 k Nájemní smlouvě č. 11/SML/2917
5. Výpis z obchodního rejstříku
6. Znalecký posudek pro stanovení výše nájemného

7. Tabulka s propočtem
8. Znalecký posudek ke spol. Solar Turbines z roku 2010
9. Znalecký posudek ke spol. JC Interiors Czechia z roku 2010
10. Znalecký posudek ke spol. Gestamp Louny z roku 2010
11. Znalecký posudek ke spol. H a R Komplet z roku 2015
12. Znalecký posudek ke spol. schambeck bohemia z roku 2015
13. Znalecký posudek ke spol. Nexen Tire Corporation z roku 2015

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

rozhoduje

dle § 36 odst. 1 písmeno a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

za podmínky, že ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, jako Správce programu uvedeného v Rozhodnutí o poskytnutí dotace z prostředků státního rozpočtu a zvláštního účtu Ministerstva financí ČR – změna č. 4, evidenční číslo ISPROFIN 222232 0014 (dále jako „Rozhodnutí“), bude vydán souhlas s uzavřením Dodatku č. 3 k Nájemní smlouvě č. 11/SML2917 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení se společností **HARGO a.s., IČ 28212606**, a nebude vydáno vyjádření doporučující provedení změn či doplnění textu uvedené smlouvy, nebo obsahující sdělení, že smlouva není v souladu s Rozhodnutím, o prodeji (převodu) nemovitostí z vlastnictví Ústeckého kraje do vlastnictví společnosti **HARGO a.s., IČ 28212606**, za podmínek uvedených v Nájemní smlouvě se společností HARGO a.s. č. 11/SML2917 ve znění dodatku č. 3 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, prostřednictvím svodného odboru kancelář ředitele předkládá k projednání žádost společnosti HARGO a.s. (dále jen “Společnost”), IČ 28212606, o uzavření Dodatku č. 3 k Nájemní smlouvě č. 11/SML2917.

Dne 3. 11. 2011 byla se Společností uzavřena nájemní smlouva č. 11/SML2917, viz přílohu č. 2 materiálu, na jejímž základě byl v SPZ Triangle vystavěn závod na ekologickou likvidaci pneumatik. Po kolaudaci stavby by měla být uzavřena kupní smlouva na pozemek. Předmětem prodeje je pozemek o výměře 25.012 m² za kupní cenu 10.004.800 Kč bez DPH (400 Kč bez DPH/m²).

V nájemní smlouvě (nájem pozemků v k.ú. Tatinná a k.ú. Nehasice) ze dne 3. 11. 2011 bylo v článku 3. 3. uvedeno, že jestliže nájemce nezíská kolaudaci k 31. 12. 2012, nájem končí dne 31. 3. 2013, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Podle písemného oznámení společnost HARGO a.s. kolaudaci k 31. 12. 2012 nezískala. Dle jejího vyjádření nebylo reálné termín dodržet vzhledem k nutnosti realizace dodatečných opatření nařízených příslušnými správními orgány. Důvodem uzavření dodatku č. 1 nájemní smlouvy, viz přílohu č. 3 materiálu, bylo, že smlouva předpokládá pro případ ohrožení splnění termínu kolaudace dohodu smluvních stran, kterou má být dosaženo účelu smlouvy. Rada Ústeckého kraje proto rozhodla usnesením č. 168/10R/2013 dne 13. 3. 2013 o uzavření dodatku č. 1 nájemní smlouvy, jímž byly upraveny termíny pro získání kolaudace.

Důvodem uzavření dodatku č. 2 k nájemní smlouvě, viz přílohu č. 4 materiálu, pak byla nedostatečná funkčnost výrobní technologie, která nemohla být v termínu do 31. 12. 2013 zkolaudována a výroba běžela ve zkušebním provozu, který byl řádně povolen stavebním úřadem v Žatci. Společnost předpokládala, že technologie bude uvedena do řádného provozu

a zkolaudována v průběhu roku 2014 s tím, že poté by nájemní smlouva skončila a došlo by k uzavření kupní smlouvy na prodej pozemků.

Zkolaudována byla dosud pouze budova administrativy. Ke kolaudaci technologie zatím nedošlo a ta běží ve zkušebním provozu povoleném stavebním úřadem v Žatci. Dle sdělení Společnosti nebyla technologie zatím zkolaudována kvůli nedostatkům na straně dodavatele, kterým je společnost PALLMANN Maschinenfabrik GmbH & Co. Tím, že technologie neběží zatím na plný provoz, negeneruje Společnosti očekávaný zisk.

Po opakovaných jednáních mezi vedením Ústeckým krajem a Společností je předkládán návrh Dodatku č. 3 k nájemní smlouvě, který by prodloužil dobu trvání nájmu pozemku nejpozději do 31. 7. 2022 s tím, že během této doby může být kdykoliv uzavřena kupní smlouva s ohledem na finanční situaci Společnosti.

Nový stav:

Dodatek č. 3 prodlužuje dobu trvání nájmu do 31. 7. 2022. Mění podmínku uzavření kupní smlouvy z kolaudace na zkušební provoz. Dodatek dále zvedá nájemné z 5 na 20 Kč bez DPH/m²/rok, znalecký posudek je přiložen jako příloha č. 6 materiálu, a ke kupní ceně připočítává 21% DPH. Kraj by tím za období 09/2015 (orientační předpoklad uzavření dodatku) až 31. 7. 2022 na zvýšeném nájmu a 21% DPH (kterou by nemusel odvádět ze svého) získal 4.696.003 Kč, podrobný rozpis částky je uveden v přiložené tabulce – viz přílohu č. 7 materiálu. Přepočteme-li uvedenou částku 4.696.003 Kč na 25.012 m² určených k prodeji, musela by kupní cena pozemku stoupnout o 188 Kč/m², tedy na 588 Kč/m². To vše za podmínky, že by spol. HARGO souhlasila s uzavřením nového textu NS a KS, kde by bylo uvedeno, že výše nájemného či kupní ceny bude průběžně prověřována znaleckým posudkem.

Obvyklá kupní cena v SPZ Triangle:

Obvyklá kupní cena se v SPZ Triangle drží stabilně na ceně 400 Kč/bez DPH/m², viz znalecké posudky přiložené jako přílohy č. 8 až č. 12 materiálu k prodeji pozemků spol. Solar Turbines, JCI - I. etapa a Gestamp Louny z roku 2010 či nové znalecké posudky k prodeji spol. H a R Komplet či schambeck bohemia z roku 2015.

S ohledem na vstup společnosti Nexen do SPZ Triangle a s tím spojené předpokládané investice byl v 03/2015 zpracován znalecký posudek na předpokládanou obvyklou kupní cenu, viz přílohu č. 13 materiálu. Ten, minimálně na 65,4 ha pro spol. Nexen, potvrdil do budoucna kupní cenu 400 Kč bez DPH/m², neb plánované investice v SPZT jsou nutné pro zachování stávajícího technického a dopravního standardu zóny.

Shrnutí:

V případě neuzavření stávajícího návrhu dodatku č. 3 vč. úpravy kupní smlouvy přijde kraj o 4.696.003 Kč. Zároveň je třeba vzít v úvahu, že uzavření dodatku č. 3 je ve své podstatě "dobrá vůle" ze strany spol. HARGO, kterou k tomu nic nenutí, neb stávající smlouva trvá, a kraj v současné době nemá žádné "páky", aby spol. HARGO mohl donutit k průběžnému prověřování obvyklé výše nájemného nebo kupní ceny.

Dodatek č. 3 byl prostřednictvím agentury CzechInvest zaslán Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO) s žádostí o souhlas. Udělení souhlasu MPO je odkládací podmínkou pro uzavření smlouvy. Předpokládaný termín udělení souhlasu je 06-07/2015.

Vyjádření legislativně-právního odboru:

K návrhu dodatku č. 3 a jeho příloze č. 1 nemá, za stavu jak uvádí předkladatel v důvodové zprávě, připomínky.

Vyjádření odboru majetkového: nemá připomínek