

Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Dne:

27. 2. 2013

Bod programu:

17

Věc:

SPZ Triangle – vypořádání smluvních vztahů se společností ČEZ Distribuce, a.s.

Důvod předložení:

Návrh kupní smlouvy - vypořádání majetkových vztahů k pozemku zastavěnému technickou infrastrukturou společností ČEZ Distribuce, a.s.

Návrh smlouvy o zřízení věcného předkupního práva a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy – vypořádání budoucích majetkových vztahů k pozemku potřebnému k doplnění technické infrastruktury společností ČEZ Distribuce, a.s. v rámci realizace plánovaného navýšení kapacity.

Návrh dodatku č. 2 – vypuštění požadavku úhrady vícenákladů ve výši 15 345 tis. Kč ze smlouvy o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele.

Nárok na rozpočet Ústeckého kraje:

bez nároku na rozpočet

Zpracoval:

Bc. Jaroslav Krch,
manager SPZ Triangle, odbor kancelář
ředitele

Předkládá:

Oldřich Bubeníček,
hejtman Ústeckého Kraje

Konzultováno:

Jana Vaňhová,
náměstkyně hejtmána Ústeckého kraje

Ing. Milan Zemaník,
ředitel krajského úřadu ÚK

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

JUDr. Simona Hejnová,
vedoucí odboru LP

Mgr., Ing. Jindřich Šimák,
vedoucí odboru MAJ

Projednáno v Radě Ústeckého kraje:

usnesení číslo: 208/7R/2013

dne:

13. 2. 2012

hlasování:

pro

10

proti

0

zdržel se

0

Předáno OOKÚ:

14. 2. 2013

Expedováno:

Přílohy:

1. Návrh kupní smlouvy (KS)
2. Návrh smlouvy o zřízení věcného předkupního práva a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (SZVPP a SoSBK)
3. Příloha k návrhu SZVPP a SoSBK a současně příloha k návrhu KS - Geometrický plán
4. Zveřejnění záměru prodeje
5. Smlouva o realizaci připojení
6. Technické podmínky připojení - příloha ke smlouvě o realizaci připojení
7. Návrh dodatku č. 2 smlouvy o realizaci připojení
8. Souhlas Správce programu (MPO ČR) s prodejem ze dne 9. 9. 2009

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

rozhoduje

1. **o prodeji (převodu)** nemovitosti z vlastnictví Ústeckého kraje **společnosti ČEZ Distribuce, a.s.**, se sídlem Děčín IV, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČO: 24729035, a to:
 - pozemek: **st.p.č. 148** o výměře 488 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: stavba LV 117 obec Velemyšleves, **k.ú. Minice**, zapsaný na LV č. 111 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec pro Ústecký kraj **za kupní cenu sjednanou 58.075,- Kč** (na podkladě ocenění podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. provedeného ve Znaleckém posudku č. 4441/69/09 ze dne 27. 5. 2009, viz důvodová zpráva), a to za podmínek uvedených v kupní smlouvě dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a za podmínky uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o realizaci připojení č. 833/2006/INV dle přílohy č. 7 tohoto usnesení.
2. **o budoucím prodeji (převodu)** nemovitosti z vlastnictví Ústeckého kraje **společnosti ČEZ Distribuce, a.s.**, se sídlem Děčín IV, Teplická 874/8, PSČ 405 02, IČO: 24729035, a to:
 - pozemek: **p.p.č. 293/58** o výměře 9664 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (pozemek byl oddělen z p.p.č. č. 293/12 díl „e“ o výměře 8748 m², st.p.č. 71 díl „c“ o výměře 11 m², p.p. č. 293/11 díl „d“ o výměře 3 m² a z p.p.č. 457/3 díly „a“ a „b“ o výměře 903 m² dle geometrického plánu č. 139-129/2009 ze dne 11. 6. 2009) obec Velemyšleves, **k.ú. Minice**, zapsáno na LV č. 111 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec pro Ústecký kraj **za kupní cenu sjednanou 176.593,- Kč** (na podkladě ocenění podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. provedeného ve Znaleckém posudku č. 4441/69/09 ze dne 27. 5. 2009, viz důvodová zpráva), a **o zřízení věcného předkupního práva** k těmto nemovitostem, za podmínek uvedených ve Smlouvě o zřízení věcného předkupního práva a Smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy dle přílohy č. 2 tohoto usnesení a za podmínky uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o realizaci připojení č. 833/2006/INV dle přílohy č. 7 tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

Návrh dodatku č. 2 smlouvy o realizaci připojení

Dne 3. 10. 2006 došlo mezi Ústeckým krajem a společností ČEZ Distribuce, a.s. k uzavření smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele (příloha č. 5 předloženého materiálu). Na základě této smlouvy ČEZ Distribuce, a.s. v I. Etapě (Varianta A) zajistila přírodní vedení, spínací stanici a samotný rozvod po SPZ Triangle, a to do celkového požadovaného příkonu ve výši 20 MW/22kW s tím, že přírodní vedení je naddimenzováno pro II. Etapu (Varianta B), tedy pro cílový stav pro SPZ Triangle 75MW/22kW. S tímto naddimenzováním vznikly společnosti ČEZ Distribuce, a.s. náklady ve výši 15 345 tis. Kč.

Ústecký kraj se uvedenou smlouvou zavázal k uhrazení těchto nákladů v případě, že nedojde k překročení skutečného požadovaného příkonu 20MW do roku 2012 a Etapa II. (Varianta B) nebude realizována.

Rada Ústeckého kraje na svém zasedání dne 13. 2. 2013 rozhodla o uzavření vyjednaného dodatku č. 2, kterým se zcela ze smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení vypouští výše uvedený závazek a z něj plynoucí ujednání o úhradě vícenákladů (příloha č. 7 předloženého materiálu) a současně se doplňuje ujednání upřesňující postup v případě překročení současného rezervovaného příkonu související s případným zvýšením kapacity distribuční soustavy.

Pozn.: Dodatkem č. 1 smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele uzavřeným dne 23. 5. 2011 došlo k dohodě obou smluvních stran o navýšení rezervovaného příkonu z původně ujednaných 20 000 kW na 24 100 kW.

Návrh kupní smlouvy (st.p.č. 148 o výměře 488 m²)

Návrh smlouvy o zřízení věcného předkupního práva a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (p.p.č. 293/58 o výměře 9664 m²)

ČEZ Distribuce, a.s. požádala v lednu 2009 o majetkoprávní vypořádání pozemku pod zrealizovanou spínací stanicí (st.p.č. 148 o výměře 488 m²), která byla realizována v rámci I. etapy (varianta A) dle smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele. Současně požádala o majetkoprávní vypořádání pozemku (p.p.č. 293/58 o výměře 9664 m²) potřebného zejména v souvislosti s plánovanou realizací navýšení celkové kapacity SPZ Triangle na 75 MW v rámci II. etapy (varianta B) dle smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele. Vše za cenu stanovenou podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., resp. za cenu administrativní dle ZP 271 630 Kč (pozn.: podle novějšího ZP č. 4441/69/09 ze dne 27. 5. 2009 činí cena administrativní 224 210 Kč). Ke kupní ceně je připočtena daň z převodu nemovitosti.

Dopisem ze dne 9. 9. 2009 (příloha č. 8 předloženého materiálu) byl prodej Správcem programu - Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR odsouhlasen ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s. v případě, že se na předmětný pozemek nebude vztahovat nedovolená výše veřejné podpory (nevztahuje se) a dále za cenu určenou dle znaleckého posudku vypracovaného v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (výše uváděný znalecký posudek na cenu administrativní). To však za předpokladu, že bude podmínka spojená s výše uvedenou smluvní pokutou za nenaplnění skutečného odběru přesahujícího 20 MW odložena na rok 2019. Ústeckému kraji se však podařilo tuto sankci zcela vypustit, čímž došlo k naplnění provázání souhlasu Správce programu s určením v čí prospěch a za jakou cenu bude tento pro jiné účely nevyužitelný pozemek prodán. Převod pozemků je realizován v souladu se Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace – Změna č.4.

O záměru prodeje bylo rozhodnuto usnesením Rady Ústeckého kraje dne 3. 10. 2012 a záměr

prodeje byl zveřejněn od 5. 10. 2012 do 6. 11. 2012 (příloha č. 4 předloženého materiálu).

Následně navázala jednání mezi Ústeckým krajem a společností ČEZ Distribuce, a.s. ve snaze Ústeckého kraje společně s majetkoprávním vypořádáním výše uvedených nemovitostí vypořádat také pro Ústecký kraj ne zcela výhodná ujednání ze smlouvy č. 833/2006/INV o realizaci připojení odběrného zařízení žadatele. Uvedené nemovitosti jinak nevyužitelné budou v důsledku prodány pro účely zajištění navýšení kapacity SPZ Triangle v rámci Etapy II. (varianty B), která bude pro rozvoj a udržitelnost SPZ Triangle nezbytně nutná. Výsledkem těchto jednání je předložený Návrh kupní smlouvy (příloha č. 1 předloženého materiálu), Návrh smlouvy o zřízení věcného předkupního práva a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (příloha č. 2 předloženého materiálu) a výše zmíněný Návrh dodatku č. 2 smlouvy o realizaci připojení (příloha č. 7 předloženého materiálu).

Stanovisko odboru LP:

Prodej má být realizován za cenu dle znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem. Je dále nepochybné, že ocenění musí odrážet cenu v době prodeje. Jinak by nebylo prodáváno za cenu podle znaleckého posudku. Ceny se vyvíjejí. Použijeme-li přiměřeně ustanovení daňových zákonů, tak dle § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, je základem daně, cit:

„cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,“

Z povahy věci vyplývá, že cena musí být aktuální v době prodeje. Doba prodeje je však vymezena obdobím, a to až do roku 2025. Dle názoru odboru LP je znalecký posudek z roku 2009 nepoužitelný, neboť neodráží cenu předmětu převodu v době jeho prodeje. Předpokládáme, že správce programu svým souhlasem vázaným na prodej za cenu dle znaleckého posudku nemyslel prodej za cenovými předpisy překonanou cenu. Toto by bylo potřeba si se správcem programu vyjasnit.

Otázkou však je, proč je navrženo prodávat nemovitosti až v roce 2025 a ne již nyní, když Ústecký kraj disponuje souhlasem správce programu. Na to navazuje další otázka, jeli nutný k budoucímu prodeji souhlas správce programu, pokud bude prodáváno až v době, kdy již kraj nebude vázán podmínkami programu z důvodu uplynutí lhůty. Je však pravdou, že dle podmínek navrhované smlouvy může být prodáno již do roku 2019, kdy podmínky stále budou platit. Zatížení předkupním právem je nepochybně úkon, který souhlas vyžaduje.

Další podmínkou, která nikdy nebyla v materiálu zmiňována, je podmínka dovolení veřejné podpory. Souhlas správce programu uděluje pouze v případě, že se na prodej nebude vztahovat nedovolená výše veřejné podpory. Vycházíme-li z logického výkladu, jeli prodej za cenu dle znaleckého posudku, nemělo by k nedovolené podpoře dojít. Pravdou však je, že zde mohou být další aspekty veřejnou podporu ovlivňující, které odbor LP nezná. Rozhodně je však nezbytné, se s touto podmínkou zabývat a rozhodujícímu orgánu kraje předložit její vypořádání.

Domníváme se, že souhlas MPO není tak jednoduše aplikovatelný. Ze zkušeností s jednáním s ministerstvy, jako poskytovateli dotací vím, jak je nesmírně obtížné vyložit nejasná ustanovení a přesvědčit o správnosti postupu, který není přesně takový, jaký byl ministerstvem předpokládán a odsouhlasen.

Doporučujeme Vám změnu podmínek prodeje a stanovení kupní ceny nejprve konzultovat se

správcem programu za účelem bezrizikovosti dalšího postupu.

Stanovisko odboru MAJ a KR

Předkládaným návrhem vypořádání smluvních vztahů Ústeckého kraje se společností ČEZ Distribuce a.s. je v první řadě vyhnout se možné úhradě vícenákladů ve výši 15 345 tis. Kč Ústeckým krajem. Tato úprava navržená v uvedeném dodatku č. 2 je podmíněna výší kupní ceny vycházející z ceny administrativní, stanovené na podkladě ocenění podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., provedeného v ZP č. 4441/69/09 ze dne 27. 5. 2009, neboť jednání s ČEZ Distribuce, a.s. započala již v lednu 2009.

Je nezbytné také uvést skutečnost, že na prodávané st.p.č. 148 o výměře 488 m² již od r. 2007 stojí stavba spínací stanice společnosti ČEZ, která byla realizována v rámci Etapy I. (varianty A). Pozemkovou p.č. 293/58 o výměře 9664 m², na kterou se vztahuje předkupní právo, prozatím do vlastnictví společnost ČEZ Distribuce, a.s. nepožaduje, a to zejména v návaznosti na současný vývoj SPZ Triangle a předchozí zkušenosti s dnes připraveným (Etapa. I), avšak nenaplněným odběrem el. energie a pochybnostmi o budoucí realizaci Etapy II. To je důvodem pro stanovení doby předkupního práva do roku 2025. Pozemková p.č. 293/58 je dnes rezervou pro účely zřízení trafostanice 110/22kV v rámci Etapy II. a její jiné využití je mimo jiné i s ohledem na současná ochranná pásma, kterými je zatížena, v podstatě neprodejná jinému subjektu.

Ve vztahu k daňovým zákonům v tomto případě není potřeba znalecký posudek. Dle § 10 odst. 1 písm. e) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, je základem daně, cit.:

„cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku“

Dle § 21 odst. 4 písm. d) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, se znalecký posudek nevyžaduje při podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí, jde-li o úplatný převod vlastnictví k nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku.

Poznámka odboru LP: K tomuto uvádíme, že citace z daňových zákonů byla použita přiměřeně za účelem vysvětlení aktuálnosti znaleckého posudku. Trváme na existenci rizika do doby, než správce programu bude akceptovat znalecký posudek předcházející několik let (zatím nevíme kolik) před skutečným prodejem. Vysvětlení nepoužitelnosti daňových zákonů v případě použití přiměřenosti k vysvětlení považujeme za irelevantní.