

Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Dne:

27. 2. 2013

Bod programu:

18

Věc:

SPZ Triangle - záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí ÚK společnosti Neturen Czech, s.r.o.

Důvod předložení:

Záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí ÚK společnosti Neturen Czech s.r.o.

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:

Ing. Milan Zemaník,
ředitel krajského úřadu ÚK

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

JUDr. Simona Hejnová,
vedoucí odboru legislativně-právního

Mgr., Ing. Jindřich Šimák,
vedoucí majetkového odboru

Projednáno v Radě Ústeckého kraje:

usnesení číslo: 207/7R/2013

dne:	hlasování:		
	pro	proti	zdržel se
13.2.2012	10	0	0

Předáno OOKÚ:

14. 2. 2013

Expedováno:**Přílohy:**

1. Smlouva o nájmu nemovitosti mezi Ústeckým krajem a společností Neturen Czech s.r.o.
2. Záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí z vlastnictví Ústeckého kraje zveřejněný dne 17. 10. 2012
3. Zplnomocnění společnosti Takenaka Europe GmbH o.s. od společnosti Neturen Czech s.r.o.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

rozhoduje

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 kupní cenou uvedenou v kupní smlouvě tvořící přílohu Nájemní smlouvy, smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen dle přílohy č. 1 tohoto usnesení se společností Neturen Czech s.r.o. a nebude vydáno vyjádření doporučující provedení změn či doplnění textu uvedených smluv, nebo obsahující sdělení, že smlouvy nejsou v souladu s Rozhodnutím,

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

1. o převodu vlastnictví k nemovitosti:

- pozemek **p.p.č. 836/82** o výměře 2 409 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (pozemek byl oddělen z p.p.č. 836/2 o výměře 144 276 m², dle geometrického plánu č. 371-3443/2012 ze dne 20. 11. 2012)

obec Staňkovice, **K.Ú. STAŇKOVICE U ŽATCE**, zapsaného na LV č. 338 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

- pozemek **p.p.č. 801/81** o výměře 45 446 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: sportoviště a rekreační plocha (pozemek byl oddělen z p.p.č. 801/7 o výměře 87 200 m², dle geometrického plánu č. 185-3443/2012 ze dne 20. 11. 2012)

obec Bitoveves, **K.Ú. NEHASICE**, zapsaného na LV č. 115 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

- pozemek **p.p.č. 554/66** o výměře 5 725 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: sportoviště a rekreační plocha (pozemek byl oddělen z p.p.č. 554/6 o výměře 56 248 m², dle geometrického plánu č. 152-3443/2012 ze dne 20. 11. 2012)

obec Bitoveves, **K.Ú. TATINÁ**, zapsaného na LV č. 31 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

na společnost Neturen Czech s.r.o., se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 291 55 193

2. o uzavření smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy (část Nájemní smlouvy, smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen) dle přílohy č. 1 předloženého materiálu.

Důvodová zpráva:

Odbor kanceláře ředitele předkládá k projednání Nájemní smlouvu, smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen mezi Ústeckým krajem a společností Neturen Czech s.r.o. (dále jen „Neturen“) jejíž nedílnou součástí je mimo jiné i specifikace projektu společnosti a výpis z obchodního rejstříku.

V první fázi jednání o umístění byla společnost Neturen zastupována společností Takenaka Europe GmbH o.s. (dále jen „Takenaka“), která pro svého klienta dne 9.10.2012 požádala o pronájem předmětných pozemků s následným prodejem. V této době ještě bylo konkrétní jméno

klienta společnosti Takenaka na základě jeho podnikatelských důvodů utajováno, nicméně společnost Takenaka od prvních vstupních jednání s Ústeckým krajem avizovala, že zastupuje japonského investora, což následně doložila i Plnou mocí (viz příloha č. 3 předloženého materiálu).

Ve druhé fázi již samotná společnost Neturen vstoupila do vyjednávání smluvních podmínek o umístění jejich investice v SPZ Triangle.

Žádost o projednání umístění společnosti Neturen byla dne 5. 2. 2013 se všemi náležitostmi v souladu s Podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace z prostředků státního rozpočtu a zvláštního účtu Ministerstva financí ČR – změna č. 4, evidenční číslo ISPROFIN 222232 0014 postoupena Určené organizaci - Agentuře pro podporu podnikání a investic CzechInvest s žádostí o předložení zaslaného materiálu Správci programu - Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Materiál bude projednán v nejbližší meziresortní hodnotitelské komisi. V době přípravy tohoto materiálu do ZÚK nebyl termín tohoto projednání znám.

Předmětem záměru investora je výstavba nového závodu na výrobu kalených ocelových drátů pro výrobu pružin dále používaných v automobilovém průmyslu a vytvoření až 40ti nových pracovních pozic. Bližší informace jsou uvedeny v příloze č. 1 nájemní smlouvy – specifikace projektu.

S ohledem na skutečnost, že nedílnou součástí nájemní smlouvy je i ujednání smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k pronajatým pozemkům a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen, rada dne 13. 2. 2013 rozhodla o uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen. Toto rozhodnutí o uzavření smlouvy je rozhodnutím, vztahujícím se pouze na otázky spadající do kompetencí rady. Nevztahuje se proto k otázkám, souvisejícím se smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy k pozemkům. Z tohoto důvodu je navrhováno také usnesení zastupitelstva o rozhodnutí o uzavření budoucí kupní smlouvy, které je vázáno rovněž na kompetenci zastupitelstva. Rozhodnutí zastupitelstva se proto fakticky bude vztahovat k ujednáním smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k pozemkům. Ke střetu kompetencí rady a zastupitelstva proto nedojde. Zvolená formulace usnesení, jak rady, tak i zastupitelstva, kdy projev vůle je vázán na zákonné kompetence těchto orgánů, zabezpečuje dostatečnou určitost a právní jistotu. Všechna navrhovaná rozhodnutí orgánů kraje jsou vázána na odkládací podmínku v podobě vydání stanoviska MPO ČR.

K vlastnímu uzavření předmětné smlouvy proto může dojít pouze a výhradně až po schválení navržených usnesení zastupitelstvem kraje.

Záměr pronájmu a následného prodeje dotčených nemovitostí z vlastnictví Ústeckého kraje byl schválen dne 17. 10. 2012 usnesením RÚK č. 29/115R/2012 a zveřejněn dne 17. 10. 2012 (příloha č. 2 předloženého materiálu). **Vyjádření odboru MAJ:**

Upozorňujeme na skutečnost, že v podstatě nejde o nájemné a nájemní smlouvu, ale o náhradu daně z nemovitosti a fakticky o smlouvu o výpůjčce (s tím, že daň platí vypůjčitel).

Doporučujeme s předstihem v kupní smlouvě řešit možnou změnu stavu v katastru nemovitostí v důsledku zápisu geometrického plánu po dokončení stavby investora.

Vyjádření odboru LP:

Smlouva, která je uvedena v příloze č. 1 předloženého materiálu obsahuje ve své podstatě smlouvy tři – nájemní smlouvu, smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen a smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy. Je předkládáno oddělené rozhodnutí v návaznosti na kompetence rady a zastupitelstva. Rozhodnutí jsou přísně podmíněná. Smlouva uvedena v příloze č. 1 je výsledkem vyjednávání stran a je v souladu s platnými právními předpisy a podmínkami

programu (rozhodnutí).

K vyjádřením odboru majetku:

Z pohledu přínosu pro kraj je nájemné opravdu pouze vyjádřením výše daně z nemovitostí, přesto však se jedná o nájemní smlouvu.