

Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Dne:

24. 4. 2013

Bod programu:

18

Věc:

SPZ Triangle – dodatek k nájemní smlouvě společnosti JC Interiors Czechia s.r.o.

Důvod předložení:

závěry z jednání se zástupci společnosti JC Interiors Czechia s.r.o. a následně zaslaný návrh smluvní dokumentace Ústeckému kraji.

Nárok na rozpočet Ústeckého kraje:

bez nároku na rozpočet kraje.

Zpracoval:

Ing. Jaroslav Pikal,
vedoucí odboru kancelář ředitele a
zástupce ředitele KÚÚK

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

Předkládá:

Oldřich Bubeníček,
hejtman Ústeckého kraje

Konzultováno:

Ing. Milan Zemaník,
ředitel krajského úřadu Ústeckého kraje

JUDr. Simona Hejnová,
vedoucí odboru legislativně právního

Mgr. Ing. Jindřich Šimák,
vedoucí majetkového odboru

Projednáno v Radě Ústeckého kraje:

usnesení číslo: 201/13R/2013

dne: 10.4.2013

hlasování:

pro

proti

zdržel se

8

0

0

Předáno OOKÚ:

11. 4. 2013

Expedováno:**Přílohy:**

1. Dodatek k nájemní smlouvě mezi Ústeckým krajem a společností JC Interiors Czechia s.r.o.
2. Záměr prodeje nemovitostí z vlastnictví Ústeckého kraje zveřejněný dne 17. 10. 2012.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

A) *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 II jež je součástí

předloženého dodatku k nájemní smlouvě dle přílohy č. 1 tohoto usnesení se společností JC Interiors Czechia s.r.o. a nebude vydáno vyjádření doporučující provedení změn či doplnění textu uvedeného dodatku, nebo obsahující sdělení, že dodatek není v souladu s Rozhodnutím, v souladu s ustanovením § 36 písmeno a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **o převodu vlastnictví k nemovitosti:**

- pozemek: **p.p.č. 554/26**, výměra 20724 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha (pozemek byl oddělen z p.p.č. 554/1, díl „a“ o výměře 2797 m², p.p.č. 554/7, díl „f“ o výměře 5159 m² a p.p.č. 554/8 díl „d“ o výměře 12768 m² dle geometrického plánu č. 139-361/2011.

obec Bitozeves, **k.ú. Tatinná**, zapsané na LV č. 31 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec pro Ústecký kraj

na společnost JC Interiors Czechia s.r.o., se sídlem Bitozeves 50, PSČ 440 01, IČ 287 39 817 **a o uzavření dodatku nájemní smlouvy** mezi Ústeckým krajem a společností JC Interiors Czechia s.r.o., se sídlem Bitozeves 50, PSČ 440 01, IČ 287 39 817 dle přílohy č. 1 tohoto usnesení.

B) ukládá

panu Oldřichu Bubeníčkovi, hejtmanovi Ústeckého kraje, zajistit veškeré náležitosti spojené s uzavřením Dodatku **nájemní smlouvy** mezi Ústeckým krajem a společností JC Interiors Czechia s.r.o.

Termín: 31. 5. 2013

Důvodová zpráva:

Odbor kancelář ředitele předkládá k projednání Dodatek nájemní smlouvy (dále jen jako Dodatek) společnosti JC Interiors Czechia s.r.o. (dále jen jako „JCI“) Předmětem Dodatku je zejména ujednání o budoucí kupní smlouvě na tzv. pozemek pro expanzi o celkové výměře 2,0724 ha, který má JCI v současné době pouze ve stavu nájmu. Tento pozemek bude chtít v blízké budoucnosti využít pro výstavbu již IV. etapy (další výrobní hala o velikosti 10 000 m²) v návaznosti na svůj již v minulosti předkládaný investiční záměr v SPZ Triangle (40 000 m² výrobních ploch pro výrobu plastových komponentů pro automobilový průmysl - palubní desky, dveřní výplně, plastové výlisky, apod.). Společnost JCI požádala o možnost uzavřít Dodatek co nejdříve z důvodu možnosti zahájení prací na přípravě realizace projektu. JCI realizací IV. etapy v průmyslové zóně Triangle naplní své předpoklady, které však byly původně datovány až na období 2015 - 2016.

Jelikož nedílnou součástí Dodatku je i ujednání smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy k pronajatým pozemkům, bylo je navrhováno, aby rada rozhodla o uzavření Dodatku. Toto rozhodnutí o uzavření Dodatku je rozhodnutím vztahujícím se pouze na otázky spadající do kompetencí rady. Nevztahuje se proto k otázkám souvisejícím s ujednáním o uzavření budoucí kupní smlouvy k pronajatým pozemkům. Z tohoto důvodu je navrhováno také usnesení zastupitelstva o rozhodnutí o uzavření Dodatku, které je vázáno rovněž na kompetenci zastupitelstva. Rozhodnutí zastupitelstva se proto fakticky bude vztahovat k ujednáním Dodatku 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.

K vlastnímu uzavření předmětného Dodatku může dojít pouze a výhradně až po schválení navržených usnesení zastupitelstvem kraje, a po splnění podmínek vydání potřebných souhlasů ze strany Ministerstva obchodu a průmyslu, které jsou podmínkami odkládající účinnost rozhodnutí orgánů kraje (MPO ČR bude rozhodovat o předložených dokumentech v dnes neznámých termínech).

Navrhované rozhodnutí rady i zastupitelstva je dále vázáno na odkládací podmínku v podobě vydání stanoviska MPO ČR, neboť MPO ČR bude rozhodovat o předložených dokumentech v dnes neznámých termínech.

Předmětný Dodatek mezi Ústeckým krajem a JCI jsou spolu s dalšími povinnými náležitostmi dle čl. 25 Rozhodnutí předloženy Správci programu (MPO ČR).

Předpokládaná prodejní cena pozemků pro IV. etapu byla stanovena v minimální výši 400,- Kč za m² na základě vypracovaného znaleckého posudku panem Jiřím Holmanem, znalcem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Oceněno ke dni 30. října 2012. **Finanční výnos z případného prodeje pozemků pro uvažovanou IV. etapu na ploše 20 724 m² bude tedy činit cca 8 289 600,- Kč.**

Historie společnosti JCI v SPZ Triangle:

Společnost JCI (tehdy zastoupená společností Panattoni Czech Republic Services s.r.o.) vstoupila do SPZ Triangle na základě uzavřené Nájemní smlouvy ze dne 22.12.2010. Předmětem této Nájemní smlouvy bylo majetkové vypořádání pozemků pro I. etapu a již v této smlouvě byla také ujednání týkající se pozemků pro II. etapu.

Smlouvou o postoupení práv a převzetí povinností z Nájemní smlouvy ze dne 11.3.2011 byla postoupena práva a převedeny povinnosti z Panattoni Czech Republic Services s.r.o. na JC Interiors Czechia s.r.o.

Dne 27.10.2011 společnost JCI uzavřela s Ústeckým krajem Nájemní smlouvu č. 11/SML2743 na majetkové vypořádání pozemků pro II. III. a IV etapu svého investičního záměru. Ujednání o budoucí koupi se však týkala pouze pozemků pro II. a III. etapu.

Každá jednotlivá etapa řeší samostatně 10 000 m² výrobních ploch.

Současnost JCI v SPZ Triangle:

V současné době již společnost JCI zrealizovala a ukončila I. a II. etapu (celkem 20 000 m² výrobních ploch s předpokladem 320 pracovních pozic), na III. etapu má již vydáno stavební povolení a samotná realizace III. etapy bude zahájena již v průběhu dubna a na IV. etapu je již společnost ve fázi přípravy projektové dokumentace k územnímu řízení. **Celkový předpoklad JCI je realizace 40 000 m² výrobních ploch a celkem 660 zaměstnanců.**

Celkový výnos s prodeje pozemků společnosti JCI pro všechny plánované IV. etapy v součtu činí 34,16 mil. Kč

Stanovisko odboru MAJ:

Ve věci pronájmu a budoucího prodeje nemovitosti nemá odbor majetkový žádné připomínky. Pro případné právní dopady navrženého postupu je rozhodující stanovisko odboru LP.