



jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

25. 4. 2018

bod programu:

věc:

Nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov

důvod předložení:

Nabídka

zpracoval:

Ing. Petr Hlávka – vedoucí oddělení evidence majetku ODM MmÚ

Ing. Rudolf Jakubec – vedoucí FO MmÚ

předkládá:

Pavel Dufek – náměstek primátorky

projednáno:

Ing. Dalibor Dařílek – vedoucí odboru dopravy a majetku MmÚ

Ing. Věra Nechybová – primátorka

Rada města Ústí nad Labem dne 13. 4. 2018

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání

A) schvaluje

1. nabytí pozemků p.č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4, 538/6 v k.ú. Vaňov, včetně příslušenství, od společnosti Kongresové centrum ILF a.s., IČ: 63999871, za podmínek:
 - a) kupní cena ve výši 89 000 000,- Kč
 - b) nemovitosti nebudou zatížené, kromě již uvedených omezení daných Smlouvou o věcném břemeni V3 747/1997 a Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 26.8.2009, dalšími omezeními či závazky
 - c) prodávající předloží kupujícímu veškeré aktivní smluvními vztahy, které se k předmětu koupě vztahují

2. uzavření smlouvy o přijetí úvěru do výše 53 400 tis. Kč na úhradu 3/5 kupní ceny za nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov s tím subjektem, který nabídne dle zadávacích podmínek nejnižší cenu s těmito základními parametry:
 - čerpání úvěru se uskuteční v r. 2018
 - úroková sazba 1M PRIBOR + odchylka
 - splácení úvěru se uskuteční ve třech rovnoměrných částkách v letech 2020 až 2022
 - úvěr bez zajištění

3. rozpočtové opatření ve výši 2/5 kupní ceny na nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov:
 - a) zvýšení investiční části výdajového rozpočtu odboru dopravy a majetku ve výši 35 600 tis. Kč ve sk. 3 na investiční akci nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov
 - b) změna stavu na bankovních účtech MmÚ – zapojení volných prostředků ve výši 35 600 tis. Kč,

B) zmocňuje

1. Radu města Ústí nad Labem
 - a) v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., § 102, odst. 2, písm. a) o obcích v platném znění, schválit rozpočtové opatření k navýšení investiční části výdajového rozpočtu o 53 400 tis Kč na investiční akci nabytí nemovitosti v přístavu Vaňov zapojením úvěru po podpisu úvěrové smlouvy

Důvodová zpráva:

Z jednání mezi vedením města a zástupci společnosti Kongresové centrum ILF a.s. vzešla nabídka této společnosti na odkup pozemků v jejím vlastnictví, které se nachází v areálu přístavu Vaňov, o celkové výměře 25 654 m².

Příslušenstvím tohoto areálu je železniční vlečka s výhybkou a napojením na vlakové nádraží Ústí nad Labem – jih, dále betonová plocha o rozměru cca 4 400 m² a ocelový přístřešek. V těsné blízkosti areálu je na břehu Labe vybudována přístavní hrana o délce 306,5 metru, která je ve vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR. Na pozemcích je zřízeno věcné břemeno právo chůze a jízdy právě k této hraně.

Na pozemcích má společnost vypracován podnikatelský záměr na výstavbu logistického centra a překladiště pro lodní, železniční i kamionovou dopravu.

Funkční využití pozemků je dle Územního plánu Ústí nad Labem z větší části OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (cca 20 000 m²), částečně pak DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní, podmíněné projektem autorizovaného architekta. Dle záplavového území jsou pozemky částečně zasažené 100letou vodou.

Po dohodě nechala společnost vypracovat u znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals s.r.o. znalecký posudek na určení ceny obvyklé pozemků vč. příslušenství a určení hodnoty připravovaného podnikatelského záměru.

Posudkem č. 142-3834/2018 ze dne 21.3.2018 byla určena hodnota:

pozemků vč. příslušenství 70 308 990,-Kč

podnikatelského záměru 39 797 320,-Kč

Výsledná tržní hodnota je ve výši 110 106 000,-Kč

K posudku byly ze strany města vzneseny připomínky, neboť ten uvádí funkční využití pozemků dle platného územního plánu jen OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá, přičemž na části pozemků (cca 5 000 m²) je funkční využití DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní. Dále je u veškerého příslušenství uváděna doba pořízení 2013.

Dle vyjádření zpracovatele posudku neovlivňuje využití DI-V cenu stanovenou posudkem. Veškeré příslušenství prošlo v roce 2013 rekonstrukcí.

Po vypracování posudku proběhlo jednání, ze kterého vzešla nabídková cena ve výši 89 000 000,-Kč.

Město následně nechalo zpracovat porovnávací znalecký posudek na hodnotu pozemků vč. příslušenství Mgr. Otou Zemanem. Posudkem č. 4885-075/18 ze dne 3.4.2018 byla určena výsledná cena obvyklá pozemků (bez podnikatelského záměru) ve výši 39 743 500,-Kč.

Rozdíl v ceně je dán mimo jiné porovnáním s obdobnými prodeji. Posudek Equity Solutions Appraisals s.r.o. porovnával obdobné pozemky v Ústeckém kraji, kdežto v posudku Mgr. Oty Zemana byly porovnávané obdobné pozemky ve městě Ústí nad Labem.

Důvodem zamýšleného odkupu pozemků je zamezení vybudování zejména překladiště minerálních olejů, o které společnost usiluje, zamezení zvýšení intenzity kamionové dopravy v této lokalitě a rozvoj této lokality. Do budoucna je na těchto pozemcích možnost vybudování ubytovacích zařízení, mariny, další občanskou vybavenost v rámci veřejného přístavu, apod.

Záměr „Logistické centrum - překladiště minerálních olejů“ je v současné době posuzován Krajským úřadem Ústeckého kraje v rámci posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Zastupitelstvo města dne 20.9.2017 usnesením č. 458/17 trvalo v působnosti samosprávy na již dříve vyjádřeném nesouhlasu daným usnesením č. 216/16 ze dne 26.9.2016 se záměrem společnosti.

Majetková komise Rady města na svém jednání dne 9.4.2018 doporučila souhlasit s nabytím pozemků za cenu 89 milionů Kč.

Rada města Ústí nad Labem na svém jednání dne 13.4.2018 souhlasila s nabytím nemovitostí za částku 89 000 000,-Kč a navrženým financováním.

Finanční zdroje na úhradu kupní ceny nemovitostí v přístavu Vaňov v úhrnné výši 89 000 tis. Kč se navrhuje ze dvou zdrojů:

první 2/5 kupní ceny, tj. 35 600 tis. Kč se navrhuje profinancovat z přebytku vzniklého z hospodaření za r. 2017

zbývající 3/5 kupní ceny, tj. 53 400 tis. Kč se navrhuje pokrýt novým úvěrem, který vyplyne z výběrového řízení. Splatnost tohoto úvěru se navrhuje ve třech rovnoměrných splátkách od r. 2020 do r. 2022, tj. 17 800 tis. Kč ročně.

Přílohy:

- 1) zápis z jednání
- 2) zakres v KM, výpis z KN
- 3) informace OIÚP/OÚP pro potřeby EIA
- 4) zakres záplavové území
- 5) znalecký posudek č.142-3834/2018 – pouze v elektronické podobě
- 6) vyjádření k připomínkám ke znaleckému posudku č.142-3834/2018
- 7) znalecký posudek č. 4885-075/18 – pouze v elektronické podobě
- 8) usnesení MK 42/2018
- 9) usnesení RM 232/18