



jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

20. 6. 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 86 500 000,- 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 69 200 tis. Kč na úhradu 4/5 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 čtyřech rovnoměrných částkách v letech 2019 až 2022
 - úvěr bez zajištění
3. rozpočtové opatření ODM ve výši 1/5 kupní ceny na nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov takto:
 - a) zvýšení investiční části výdajového rozpočtu odboru dopravy a majetku ve výši 17 300 tis. Kč ve sk. 3 určené na investiční akci nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov
 - b) změna stavu na bankovních účtech MmÚ – zapojení volných prostředků ve výši 17 300 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 69 200 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.

Při přípravě podkladů bylo na základě výzvy zjištěno, že k areálu přístavu, resp. provozu vlečky jsou uzavřené smluvní vztahy:

- Smlouva o nájmu pozemků číslo O800170042 ze dne 24.8.2017, uzavřená s Povodím Labe, státní podnik, dle které je hrazeno roční nájemné za kolejiště železniční vlečky a seřadiště a oplocení na pozemcích pronajímatele ve výši 361 280,-Kč bez DPH, ročně
- Mandátní smlouva o provozování soukromé dráhy – vlečky ze dne 11.4.2013, mezi společnostmi Přístav Vaňov, spol. s r.o. a JOANNES, s.r.o., dle které činí měsíční odměna 3 450,-Kč bez DPH, ev. další náklady, které jsou vynakládány na činnost ve prospěch mandanta.

Dále má společnost Kongresové centrum ILF a.s. platné stavební povolení na „Výstavbu podkolejové výsypky v areálu veřejného přístavu Vaňov včetně logistického centra“, které bylo naposledy prodlouženo rozhodnutím č.j. DUCR-75373/17/Ce ze dne 28.12.2017 Drážního úřadu, jako speciálního stavebního úřadu, do 31.12.2019.

Zastupitelstvo města na svém jednání dne 25.4.2018 schválilo nabytí nemovitostí s tím, že Radě města uložilo vytvořit pracovní skupinu za účelem jednání s majitelem o úpravě kupní ceny a podmínek prodeje.

Pracovní skupina jmenovaná Radou města na svém řádném jednání dne 9.5.2018 se sešla dne 16.5.2018. Po jednání skupiny byl společnosti Kongresové centrum ILF a.s. zaslán dopis

s žádostí o úpravu znaleckého posudku s ohledem na existující smluvní vztahy, které nebyly při tvorbě posudku předloženy a s návrhem osobního setkání s vyjednávacím týmem.

Společnost Equity Solutions Appraisals s.r.o., jako zpracovatel posudku, ve svém vyjádření ze dne 29.5.2018 sděluje, že uvedené smluvní vztahy nemají na konečnou cenu vliv.

Společnost Kongresové centrum ILF a.s. ve svém vyjádření ze dne 31.5.2018 sděluje, že snižuje nabídkovou cenu na 86 500 000,-Kč s tím, že nabídka je časově omezena do konce června 2018 a v případě, že nebude cena akceptována, bude v průběhu září zahájena výstavba v souladu s pravomocným stavebním povolením.

V pozdější reakci ještě společnost doplnila, že na základě vyjádření Ministerstva dopravy může společnost získat dotaci až 60% na výstavbu areálu, viz https://ekonomika.idnes.cz/pristavy-dotace-lodni-doprava-dkh-/eko-doprava.aspx?c=A180606_406829_eko-doprava_div

Finanční zdroje na úhradu kupní ceny nemovitostí v přístavu Vaňov v úhrnné výši 86 500 tis. Kč se navrhuje ze dvou zdrojů:

první 1/5 kupní ceny, tj. 17 300 tis. Kč se navrhuje profinancovat z přebytku vzniklého z hospodaření za r. 2017

zbývající 4/5 kupní ceny, tj. 69 200 tis. Kč se navrhuje pokrýt novým úvěrem, který vylpne z výběrového řízení. Splatnost tohoto úvěru se navrhuje ve čtyřech rovnoměrných splátkách od r. 2019 do r. 2022, tj. 17 300 tis. Kč ročně.

Přílohy:

- 1) zápis z jednání
- 2) zákres v KM, výpis z KN
- 3) informace OIÚP/OÚP pro potřeby EIA
- 4) zákres 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) stavební povolení a prodloužení stavebního povolení – pouze v elektronické podobě
- 9) usnesení MK 42/2018
- 10) usnesení RM 232/18
- 11) usnesení ZM 520/18
- 12) dopis MmÚ ze dne 18.5.2018
- 13) vyjádření k námitkám ke znaleckému posudku č.142-3834/2018 ze dne 29.5.2018
- 14) vyjádření společnosti Kongresové centrum ILF a.s. ze dne 31.5.2018