

6. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA LIBERECKÉHO KRAJE DNE 24.06.2014

- Bod pořadu jednání: 17.
- Název : **Majetkoprávní operace – předběžný záměr koupě areálu Výzkumného ústavu textilních strojů v k.ú. Liberec:**
- a) **předběžný záměr koupě nemovitých věcí v k.ú. Liberec (areál VÚTS)**
 - b) **souhlas s kupní cenou a s dojednanými podmínkami**
- Důvod předložení: Usnesení č. 913/14/RK
- Zpracoval: Bc. Petr Staněk
vedoucí majetkoprávního oddělení
- Projednal: Mgr. René Havlík
ředitel krajského úřadu
rada kraje dne 5.6.2014
- Předkládá: Marek Pieter
náměstek hejtmána, řízení resortu ekonomiky, investic,
správy majetku a informatiky

K jednání přizván:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo kraje po projednání

s c h v a l u j e

- a) předběžný záměr koupě areálu VÚTS:
 - p.p.č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba, v části obce Liberec IV – Perštýn
 - p.p.č. 4009/1 o výměře 5958 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
 - p.p.č. 4009/2 o výměře 344 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba,
 - p.p.č. 4012 o výměře 489 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
 - p.p.č. 4014/4 o výměře 108 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
 - p.p.č. 4016/1 o výměře 535 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
 - p.p.č. 4016/2 o výměře 12 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba,
 - p.p.č. 4035/16 o výměře 66 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

vše v katastrálním území Liberec, v obci Liberec, evidováno na listu vlastnictví č. 2667 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec, od [REDACTED], za kupní cenu ve výši 120.000.000 Kč (slovy: sto dvacet milionů korun českých).

- b) s tím, že daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena kupujícím, energetický štítek nemovitých věcí (budov) zpracuje kupující,

Důvodová zpráva

Na 1. zasedání Zastupitelstva Libereckého kraje konaného dne 29.01.2013 usnesením číslo 13/13/ZK, bylo uloženo Martinu Půtovi, hejtmanovi Libereckého kraje, mimo jiné zahájit jednání s vlastníkem objektu Výzkumného ústavu textilních strojů.

V souvislosti se zahájeným jednáním s vlastníkem objektu areálu VÚTS zadalo majetkoprávní oddělení, odboru investic a správy nemovitého majetku, vypracování dvou znaleckých posudků a to na cenu administrativní a na cenu obvyklou.

Znalecké posudky vyhotovil [REDAKCE], IČ: 72714204, znalec v oboru - ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí - stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové

Znalecký posudek č. 515-02/2014 byl vyhotoven za účelem zjištění administrativní ceny. Celková výše takto stanovené ceny je **122.477.870 Kč**.

Znalecký posudek č. 543-31/2014 byl vyhotoven za účelem zjištění ceny obvyklé. Tržní (obvyklá) cena souboru nemovitých věcí, (jako celku) byla stanovena ve výši **100-120 mil. Kč**. Tato obvyklá cena bude platná za předpokladu, že podmínky trhu výrazně nezmění 6 měsíců ode dne 15.5.2014.

Dne 21.5.2014 představitelé Libereckého kraje a Krajského úřadu Libereckého kraje na jednání s vlastníkem objektu Výzkumného ústavu textilních strojů (dále jen „VÚTS“) [REDAKCE] došli po několika předchozích schůzkách k níže rozvedené dohodě v rámci připravované koupě níže uvedených nemovitých věcí:

p.p.č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba, v části obce Liberec IV - Perštýn

p.p.č. 4009/1 o výměře 5958 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

p.p.č. 4009/2 o výměře 344 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba,

p.p.č. 4012 o výměře 489 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

p.p.č. 4014/4 o výměře 108 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,

p.p.č. 4016/1 o výměře 535 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

p.p.č. 4016/2 o výměře 12 m², zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba,

p.p.č. 4035/16 o výměře 66 m², ostatní plocha, manipulační plocha, vše v katastrálním území Liberec, v obci Liberec, evidováno na listu vlastnictví č. 2667 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec.

Dohoda mezi oběma zúčastněnými stranami zní takto:

-Kupní cena ve výši 120 mil. Kč

-Daň z nabytí nemovitých věcí bude přenesena na kupujícího

-Energetický štítek zpracuje kupující

-Úhrada kupní ceny bude provedena do několika týdnů (např. do 4 týdnů) od podpisu kupní smlouvy smluvními stranami s podmínkou zápisu vlastnických práv u příslušného katastrálního úřadu tak, že nejprve bude provedena platba zástavních závazků, které na objektu VÚTS váznou, a po výmazu zástavních práv bude uhrazen doplatek kupní ceny na účet prodávajícího.

Předběžně dohodnutá kupní cena ve výši 120 mil. Kč odpovídá zjištěné administrativní ceně dle znaleckého posudku, snížené o cca 50 % podíl prodávajícího na dani z nabytí nemovitých věcí, kterou bude hradit kupující v plné vyměřené výši.

V rámci zamýšlené koupě areálu VÚTS zpracoval v roce 2013 Ateliér SIAL studii na rekonstrukci bývalého VÚTS, ve které budou sídlit organizace, které se podílejí na rozvoji Libereckého kraje. Celkové náklady byly odhadovány na 230.194.900 Kč, z toho:

- a) Administrativní budova - 63.329.600 Kč
- b) Budova dílen - 157.442.800 Kč
- c) Venkovní úpravy, parkoviště, komunikace - 9.422.500 Kč

K aktuální situaci možného využití budov areálu VÚTS zpracoval materiál odbor regionálního rozvoje a evropských projektů. Z tohoto materiálu vyplývá, že odbor regionálního rozvoje a evropských projektů pro zjednodušení rozdělil budovy na dva celky, a to na přední menší administrativní budovu (dále jen „administrativní budova“) a na zadní větší budovu mechanických dílen pevně spojenou s budovou kraje a malou budovu na pozemku p.č. 4009/2 (dále jen „budova dílen“). K možnému využití administrativní budovy se odbor regionálního rozvoje a evropských projektů vyjádřil v tom smyslu, že tato budova by byla vhodná k vybudování tzv. „Evropského domu“

Tyto Evropské domy by měly vzniknout ve všech krajích ČR a jejich cílem je zvýšit efektivní a hospodárné nakládání s finančními prostředky EU při implementaci jednotlivých operačních programů, a to i očekávanými úsporami na provozních nákladech. V maximální možné variantě by se jednalo o umístění následujících institucí - Úřad Regionální rady NUTS II Severovýchod, agentura CzechInvest, Centrum pro regionální rozvoj, Státní zemědělský intervenční fond, Státní fond životního prostředí a Eurocentrum. Podrobnější informace o této myšlence byly členům rady a zastupitelstva kraje představeny v únoru 2014 a budou v následujících týdnech a měsících projednávány a upřesňovány na připravovaných schůzkách krajů s Ministerstvem pro místní rozvoj.

Jako vhodný objekt pro vytvoření Evropského domu v Libereckém kraji se nabízí využití administrativní budovy bývalého VÚTS. V současné době v této budově již sídlí dvě krajské organizace, a to ARR - Agentura regionálního rozvoje a Korid. V případě, že by Evropský dům nevyužil celý zbývající prostor této budovy, tak by mohly být volné prostoty nabídnuty dalším subjektům působících především v oblasti EU. Předběžně je tato varianta předjednána s Euroregionem Nisa.

Jako zdroj finančních prostředků na vybudování Evropského domu Ministerstvo pro místní rozvoj předpokládá využití prostředků Operačního programu Technická pomoc 2007 - 2013 s 15% spolufinancováním ze strany kraje. Konkrétní finanční prostředky nejsou v současné době stanoveny. Hrubý odhad hovoří o 20 - 30 mil. Kč na každý kraj. Tyto finanční prostředky by bylo možné využít pouze na vnitřní stavební úpravy a vybavení. Realizace by musela proběhnout nejdéle do podzimu 2015.

V případě vnější rekonstrukce administrativní budovy se jako nejvhodnější zdroj nabízí finanční prostředky připravovaného Operačního programu Životní prostředí 2014 - 2020 na zateplení objektu. V ideálním případě by bylo možné vyměnit okna a dveře, zateplit fasádu, rekonstruovat střechu budovy, popř. vyměnit zdroj tepla. Přesné podmínky operačního programu nejsou zatím schváleny, ale jistě by bylo vyžadováno spolufinancování ze strany kraje minimálně ve výši 15 %. S ohledem na zkušenost projektů z období 2007 - 2013 by bylo spolufinancování ale nejspíše vyšší, a to kolem cca 40 % celkových nákladů projektu.

K možnému využití budovy dílen se odbor regionálního rozvoje a evropských projektů vyjádřil v tom smyslu, že tato budova by byla vhodným objektem na vybudování tzv. podnikatelského inkubátoru. Tento inkubátor by bylo možné umístit právě v budově dílen a financování případně zajistit z Operačního programu Výzkum, vývoj a vzdělávání 2014 - 2020 a z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014 - 2020. Spolufinancování Libereckého kraje by s největší pravděpodobností bylo ve výši 15 % způsobilých výdajů projektu. Tato aktivita by následně mohla na sebe nabalit další připravované aktivity v oblasti podpory podnikání a inovací. Ostatní nevyužité prostory by

bylo vhodné využít pro potřeby organizací podílejících se na rozvoji Libereckého kraje včetně neziskových organizací. Koupí celého areálu VÚTS bude mít také Liberecký kraj možnost postupně zkulturnit okolí kolem budovy Libereckého kraje a dále by byla rozšířena možnost parkování v blízkosti budovy kraje pro veřejnost.

Budova včetně přílehlých nemovitostí by v případě koupě byla svěřena do správy krajskému úřadu, konkrétně odboru kancelář ředitele, který spravuje stávající budovu sídla Libereckého kraje. Tento odbor by rovněž zajišťoval provoz a nezbytnou údržbu i v době před rekonstrukcí objektu (dodávky energií a vody, pojištění, zabezpečení objektu, základní údržbu včetně přílehlých pozemků apod.). Náklady na provoz v době před rekonstrukcí jsou předpokládány ve výši cca 6,2 mil. Kč za rok. V budově VÚTS je nyní v nájmu pět subjektů, které hradí na nájemném ročně cca 4,2 mil Kč. Rozdíl příjmů a předpokládaných nákladů tedy činí přibližně 2 mil. Kč za rok. Vzhledem k tomu, že stávající technologické vybavení budovy je již značně zastaralé a budova není zateplena, lze očekávat, že provozní náklady se po rekonstrukci a zateplení budovy sníží.