

6. ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA LIBERECKÉHO KRAJE DNE 26.06.2018

Bod pořadu jednání: 67.

Název : **Majetkoprávní operace – prodej nemovitých věcí v k.ú. Kateřinky u Liberce**

Důvod předložení: Usnesení č. 1238/18/RK

Zpracoval: Mgr. Petr Staněk
vedoucí majetkoprávního oddělení

Projednal: Mgr. René Havlík
ředitel krajského úřadu
rada kraje dne 19. 6. 2018

výbor finanční dne 22. 6. 2018

Předkládá: Ing. Jitka Volfová
statutární náměstkyně hejtmana, řízení rezortu ekonomiky,
správy majetku a informatiky

K jednání přizván:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo kraje po projednání
s c h v a l u j e

- a) prodej p.p.č. 802/1 o výměře 564 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec XVII – Kateřinky, č.p. 165, jiná stavba, p.p.č. 802/2 o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, p.p.č. 803 o výměře 357 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec XVII – Kateřinky, č.p. 166, jiná stavba, p.p.č. 804 o výměře 67 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, p.p.č. 805 o výměře 400 m², trvalý travní porost, p.p.č. 806 o výměře 1007 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, p.p.č. 807/1 o výměře 1819 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, p.p.č. 807/2 o výměře 245 m², ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, nacházejících se v k.ú. Kateřinky u Liberce, obci Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č. 210 u Katastrálního pracoviště Liberec, včetně vodního díla (jezu) na vodním toku Černá Nisa, nacházejícího se na p.p.č. 2240/3 v k.ú. Ruprechtice dle geometrického plánu č. 2494-19/2014 ze dne 19. 3. 2014 a p.p.č. 818/3 v k.ú. Kateřinky u Liberce dle geometrického plánu č. 505-19/2014 ze dne 19. 3. 2014, včetně všech včetně všech součástí a příslušenství, [REDACTED]

[REDACTED], za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 6.180.000 Kč (slovy: šest milionů sto osmdesát tisíc korun českých), z důvodu nepotřebnosti majetku,

- b) úhradu pojistného plnění kupujícím uvedeného v Oznámení o poskytnutí plnění z pojistné události, Kooperativa pojišťovna, a.s., č. 4184012525, ve výši 569 842,00 Kč (slovy: pět set šedesát devět tisíc osm set čtyřicet dva korun českých) včetně DPH ze strany příspěvkové organizace Střední škola strojní, stavební a dopravní, Liberec II, Truhlářská 360/3 a to do 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu k předmětným nemovitostem, z důvodu zborcené zdi náhonu k vodní elektrárně, s tím, že tímto plněním jsou veškerá práva a povinnosti k nemovitostem zcela vypořádaná a kupující nebudou požadovat po prodávajícím a příspěvkové organizace Střední škola strojní, stavební a dopravní, Liberec II, Truhlářská 360/3 další finanční plnění

a u k l á d á

Mgr. René Havlíkovi, řediteli krajského úřadu, zajistit splnění usnesení.

Termín: 31. 12. 2018

Důvodová zpráva

Důvodem předložení této majetkoprávní operace je prodej p.p.č. 802/1 o výměře 564 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec XVII – Kateřinky, č.p. 165, jiná stavba, p.p.č. 802/2 o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, p.p.č. 803 o výměře 357 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Liberec XVII – Kateřinky, č.p. 166, jiná stavba, p.p.č. 804 o výměře 67 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, p.p.č. 805 o výměře 400 m², trvalý travní porost, p.p.č. 806 o výměře 1007 m², zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, p.p.č. 807/1 o výměře 1819 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, p.p.č. 807/2 o výměře 245 m², ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, nacházejících se v k.ú. Kateřinky u Liberce, obci Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č. 210 u Katastrálního pracoviště Liberec, včetně vodního díla (jezu) na vodním toku Černá Nisa, nacházejícího se na p.p.č. 2240/3 v k.ú. Ruprechtice dle geometrického plánu č. 2494-19/2014 ze dne 19. 3. 2014 a p.p.č. 818/3 v k.ú. Kateřinky u Liberce dle geometrického plánu č. 505-19/2014 ze dne 19. 3. 2014, za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 6.180.000 Kč.

Areál kromě pozemků se sestává z hlavní obdélné budovy s rampou na p.p.č. 802/1. K ní je na jihozápadní straně kolmo přistavěna přízemní obdélná budova bývalé kotelny a uhelný s vysokým továrním komínem. Druhá kolmá přistavba v severozápadním nároží hlavního objektu, díky svažitému terénu, je pod úrovní suterénu hlavní budovy a je v ní umístěna vodní turbína. K přistavbě bývalé kotelny přiléhá na p.p.č. 802/2 na její užší straně přízemní objekt trafostanice 10/0, 4/0, 231 kV. Na straně východní straně areálu je na p.p.č. 804 nad tokem Černé Nisy situována přízemní kůlna v izolované poloze, která původně sloužila k obytnému domu č.p. 166. Pozemek p.č. 803 je na jižním okraji areálu podél komunikace zastavěn ubytovací budovou č.p. 166 se dvěma nadzemními podlažními a upraveným podkrovím, která je v době ocenění, vzhledem ke svému technickému stavu, bez možnosti využití. Areál doplňuje kopaná studna na p.p.č. 805, vodní přivaděč a betonová žumpa na p.p.č. 807/1. Energetická náročnost areálu je „E“ (nehospodárná).

Výše uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví Libereckého kraje a ve správě příspěvkové organizace Střední školy strojní, stavební a dopravní, Liberec II, Truhlářská 360/3. Správce i Odbor školství, mládeže, tělovýchovy a sportu souhlasí s prodejem výše uvedených nemovitostí z důvodu, že jsou pro správce nevyužitelné, a proto i nepotřebné.

Uvedený nemovitý majetek byl nabídnut ostatním správcům ve vnitřním nabídkovém řízení. Nikdo ze správců neprojevil zájem.

Odbor školství, mládeže, tělovýchovy a sportu nechal na nepotřebný majetek vypracovat znalecký posudek. Cena dle znaleckého posudku č. 2722 – 018/15 ze dne 21. 6. 2015 činí:

- 1) výnosová hodnota 6.863.300 Kč
- 2) srovnávací hodnota 6.598,016 Kč
- 3) zjištěná cena 6.730.660 Kč
- 4) tržní cena v rozmezí 6.598.016 Kč – 6.863.300 Kč.

O areál projevil zájem [REDAKCE]. Záměrem jeho projektu je obnova prostorů „vysloužilé“ průmyslové stavby a správa neudržovaných nebytových prostor. Jednotlivé prostory objektů by měly fungovat jako sdílené prostory pro větší množství osob (využití veřejností) – např. muzeum – prezentace malých vodních děl na řece Černá Nisa, revitalizace malé vodní elektrárny (prohlídka reálného díla), školní prostory pro výuku, ubytovací kapacita. Nesdílené prostory by byly prostory uzavřené veřejnosti, které by výhradně sloužily k realizaci podnikatelských činností. Za tuto nemovitost [REDAKCE] nabízel částku ve

výši 5.000.000 Kč, která zohledňuje aktuální špatný technický stav, který si vyžádá nemalé investiční prostředky a čas do nutných rekonstrukcí jednotlivých částí průmyslového areálu.

Komise Rady Libereckého kraje pro nakládání s nemovitým majetkem kraje svým usnesením č. 40/2017 dne 31. 1. 2017 doporučila Radě Libereckého kraje schválit záměr prodeje předmětných nemovitých věcí za minimální kupní cenu ve výši 6.863.300 Kč. Rada kraje schválila dne 7. 2. 2017 svým usnesením č. 251/17/RK záměr prodeje za minimální kupní cenu ve výši 6.863.300 Kč.

Záměr prodeje za minimální cenu ve výši 6.863.300 Kč byl na úřední desce zveřejněn od 10. 2. 2017 do 31. 3. 2017. Ve stanoveném termínu uvedeném ve zveřejněném záměru obdržel Liberecký kraj jedinou nabídku od zájemců [REDAKCE]. Hodnotící komise (zasedání dne 28. 4. 2017) po prostudování zveřejněného záměru M/14/2017 konstatovala, že zájemce o koupi nemovitých věcí nesplnil jednu z podmínek záměru spočívající v podepsání Dohody o složení jistiny na kupní cenu do 31. 3. 2017. Z důvodu nesplnění podmínek záměru a to v době před samotným otevíráním obálek hodnotící komisí, se hodnotící komise usnesla, že za této situace není nutné obálku s cenovou nabídkou otevírat. Hodnotící komise se usnesla na celkovém zrušení otevřeného nabídkového řízení vedeného pod záměrem M/14/2017.

Na základě výše popsaného byl záměr předložen znovu k projednání do majetkové komise, která dne 30. 5. 2017 svým usnesením č. 113/2017 doporučila Radě Libereckého kraje schválit záměr prodeje předmětných nemovitých věcí za sníženou minimální kupní cenu ve výši 6.300.000 Kč. Rada kraje dne 20. 6. 2017 usnesením č. 1169/17/RK schválila daný záměr za minimální kupní cenu ve výši 6.300.000 Kč. Záměr prodej byl zveřejněn na úřední desce od 28. 6. 2017 do 30. 9. 2017. V daném termínu nepřišla žádná nabídka, ale v době zveřejnění záměru si areál prohlédli dva další investoři, kteří po zhodnocení realizovatelnosti svého podnikatelského záměru nabídku ke koupi nepodali, kdy jejich rozhodnutí limitovala minimální kupní cena.

Odbor školství, mládeže, tělovýchovy a sportu následně požádal o snížení kupní ceny na částku ve výši 5.985.000 Kč (snížení o 315.000 Kč). Komise Rady Libereckého kraje pro nakládání s nemovitým majetkem kraje zhodnotila dosavadní průběh prodeje areálu v Kateřinkách a dospěla k odlišnému závěru od návrhu Odboru školství, mládeže a tělovýchovy a svým usnesením č. 162/2017 dne 31. 10. 2017 doporučila Radě Libereckého kraje schválit záměr prodeje předmětných nemovitých věcí za minimální kupní cenu ve výši 5.500.000 Kč (snížení o 800.000 Kč). Záměr prodeje výše uvedeného nemovitého majetku Libereckého kraje byl schválen na 20. zasedání Rady Libereckého kraje konaného dne 21. 11. 2017, číslo usnesení 2224/17/RK. Záměr byl zveřejněn na úřední desce a webových stránkách Libereckého kraje dne 7. 12. 2017 a sejmuto byl dne 31. 1. 2018.

Ve stanoveném termínu obdržel odbor investic a správy nemovitého majetku dvě nabídky od: společnosti TAFFOLI TRADE s.r.o., se sídlem Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 128 00 Praha, IČO 02620405 a dále [REDAKCE]

[REDAKCE]. Obálky byly otevřeny dne 9. 3. 2018 v 10:45 hod a obsahovaly cenové nabídky ke koupi nemovitostí zveřejněných k prodeji v záměru č. M/86/2017 – k.ú. Kateřinky u Liberce.

Nabídka společnosti TAFFOLI TRADE s.r.o. splňovala podmínky zveřejněné v záměru, tj. nabízející souhlasí se zveřejněnými podmínkami, cenová nabídka je stejná jako minimální cena v záměru, je uvedeno finanční krytí a doba zaplacení kupní ceny, nabídka byla doručena písemně dne 31. 1. 2018, jistina na kupní cenu ve výši 250.000 Kč byla zaplacena dne 6. 3. 2018.

Nabídka

splňuje podmínky zveřejněné v záměru, tj. nabízející souhlasí se zveřejněnými podmínkami, cenová nabídka je stejná jako minimální cena v záměru, je uvedeno finanční krytí a doba zaplacení kupní ceny, nabídka byla doručena písemně dne 31. 1. 2018, jistina na kupní cenu ve výši 250.000 Kč byla zaplacená dne 23. 2. 2018.

Tabulka **hodnocení obdržených nabídek** je v příloze č. 1.

Návrh pořadí vybraných zájemců

	JMÉNO
1	
2	TAFFOLI TRADE s.r.o.

Hodnotící komise doporučuje prodej výše uvedených nemovitostí

za kupní cenu ve výši 6.180.000 Kč.

Po uskutečnění otevřeného nabídkového řízení, došlo ke zborcení opěrné zdi náhonu k vodní elektrárně, kdy nastalou situaci se podaří vyřešit tím, že pojistné plnění ve výši uvedené v Oznámení o poskytnutí plnění z pojistné události, Kooperativa pojišťovna, a.s., č. 4184012525 (ve výši 569.842 Kč včetně DPH), uhradí střední škola kupujícím do 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu k předmětnému areálu. Úhradou pojistného plnění považují smluvní strany veškerá svá práva a povinnosti v souvislosti se zborcenou zdí náhonu k vodní elektrárně za zcela vypořádaná a kupující nebudou požadovat po Libereckém kraji a střední škole další finanční plnění. Tento postup je nejefektivnější, a to z důvodu, že opěrnou zeď si opraví již kupující a nebude nutné tuto opravu realizovat ze strany střední školy.

O majetkových záležitostech kraje, jakými jsou nabytí a převod nemovitých věcí, rozhoduje ve smyslu ustanovení § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů, zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Předtím jsou návrhy předkládány k projednání radě kraje.

Přílohy: - tabulka hodnocení obdržených nabídek
- foto, mapa
- oznámení o poskytnutí plnění z pojistné události