

Materiál na jednání Zastupitelstva města Mimoň

Jednání zastupitelstva města dne: 18. 6. 2020

Věc: Prodeje areálu vepřína – budoucí kupní smlouva

Předkládá: Petr Král, starosta města

Zpracoval: Ing. Blanka Fialová, vedoucí odboru správy majetku
Datum zpracování materiálu: 10. 6. 2020

Rada města projednala materiál dne 9. 6. 2020 a usnesením č. R20/465 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení.

Zodpovědnost za smlouvu: JUDr. Bernard, Ing. Fialová

Návrh usnesení

„Zastupitelstvo města Mimoň dle důvodové zprávy schvaluje:

a) **prodej pozemků** v areálu bývalého velkokapacitního vepřína v Mimoni v k.ú. Mimoň:

- parcela pč. 4343 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3173 m²,
- parcela pč.. 4344 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3103 m²,
- parcela pč. 4345 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3676 m²,
- parcela pč. 4346 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3028 m²,
- parcela pč. 4347 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 717 m², jehož součástí je budova čp. 138 – zemědělská stavba
- parcela pč. 4348 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m²,

- parcela pč. 4349 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 60 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, stavba technologického vybavení (vodárna)
- parcela pč. 4350 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46728 m²,
- parcela pč. 4351 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3064 m²,
- parcela pč. 4352 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3105 m²,
- parcela pč. 4353 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3043 m²,
- parcela pč. 4354 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3031 m²,
- parcela pč. 4355 ostatní plocha o výměře 13436 m², neplodná půda
- parcela pč. 4356 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 595 m²,

zapsané na listu vlastnictví č.1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Mimoň, za cenu dle znaleckého posudku zpracovaného znalcem Ing. Zdeňkem Millerem ve výši 28.000.000,- Kč + DPH platné v době uzavření kupní smlouvy, za účelem realizace výstavby skladových nebo výrobních hal pro výrobu, která bude v souladu s územním plánem města Mimoň včetně všech přípojek a přístupové komunikace společnosti LA POCHELLE a.s., se sídlem Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, IČO 28217217 za podmínek uvedených ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní a

b) **Smlouvu o budoucí smlouvě kupní** na realizaci budoucího prodeje pozemků s LA POCHELLE a.s. v předloženém znění s tím, že společně s touto smlouvou se schvaluje zároveň návrh řádné kupní smlouvy (Smlouva o převodu nemovitostí), která je přílohou D Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a návrh Smlouvy o zřízení služebnosti cesty a stezky, která je přílohou CH Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a

c) **zřízení věcného práva zákazu zcizení a zatížení** k Předmětu prodeje dle článku 1, odstavec 1.1. Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a **Smlouvu o zřízení zákazu zcizení a zatížení v předloženém znění**, která je přílohou I Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a

d) **ukládá** starostovi města Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, která je přílohou tohoto usnesení podepsat.“

Důvodová zpráva

Vzhledem k tomu, že likvidace hal v areálu bývalého velkokapacitního vepřína byla dokončena, je potřeba projednat jeho další využití nebo zpeněžení.

V nedávné době projevila zájem o koupi pozemků v bývalém areálu vepřína investiční firma LA POCHELLE a.s., která má vážný zájem o jejich koupi a realizaci výstavby skladů a hal pro výrobu, která by byla v souladu s územním plánem města Mimoň.

Po dlouhém jednání o podmínkách případné budoucí kupní smlouvy a záměrech firmy byl dne 26.5.2020 předložen radě města materiál s návrhem záměru prodeje, který byl schválen.

Zveřejnění záměru pozemky prodat právě probíhá, a to od 27.5.2020 do 17.6.2020, což je 21 dní.

Je možné tedy prodej předložit zastupitelstvu města s tím, že v případě, že by se objevili další zájemci nebo připomínky, budou tyto vypořádány před jednáním ZM a zastupitelstvu navržen aktuální postup.

Areál se dle Územního plánu nachází v zastavěném území města v „Plochách s funkčním využitím Plochy výroby a skladování“.

Pozemek dle směrnice města Mimoň Zásady pro prodej a pronájem nemovitostí z majetku města Mimoň spadá do Pásma II., kde je stanovena minimální cena za 1 m² prodáváného pozemku 300,- Kč pro stavební pozemky (RD, zahrady, garáže) a 200,- Kč za pozemky ostatní, ale v tomto velkém rozsahu pozemků bylo nutné zajistit znalecký posudek. Posudek zpracoval Ing. Zdeněk Miller a cena obvyklá byla zjištěna ve výši 27.800.000,- Kč. K ceně bude připočítáno DPH platné v době prodeje.

Prodejní cena 28 miliónů Kč odpovídá 300,- /m² a byla navržena jako cena kupní a za tuto minimální cenu byl zveřejněn záměr prodeje.

K prodeji jsou nabízeny pouze pozemky v areálu vepřína. Pozemky mimo areál, které byly ale zároveň s areálem zakoupeny – zejména pozemek, na kterém se nachází vrt, prodávány nejsou (pč. 4211, pč. 4246 a pč. 4248).

Základní podmínkou prodeje je naprostý soulad záměru výstavby s územním plánem a dále jednou z příloh budoucí kupní smlouvy je seznam ze strany města povolených průmyslových odvětví. Firma musí na své náklady vybudovat přístupovou komunikaci k areálu, kterou následně předá městu za symbolickou cenu 5 tis. Kč z důvodu daňového. Město naopak zřídí po této komunikaci ve prospěch firmy služebnost cesty za symbolickou cenu 1.000,- Kč (nikoli dle směrnice z důvodu toho, že společnost komunikaci sama postaví). Kupní cena bude z větší části uhrazena před uzavřením řádné kupní smlouvy.

Zásadní ustanovení budoucí kupní smlouvy a co řeší:

Článek 1 – popis prodávaných pozemků – zajištění přístupu a užití technologie vodárny pro město formou služebnosti (věcné břemeno) a podmínky odběru vody

Článek 2 – závazek uzavřít řádnou kupní smlouvu po splnění podmínek uvedených dále ve smlouvě

Článek 3 – povinnost uzavřít řádnou kupní smlouvu do 50 dnů od výzvy jedné ze smluvních stran pod pokutou 5 mil. Kč při nesplnění této povinnosti a tzv. odkládací podmínky pro uzavření smlouvy, které musí být splněny, aby výzva byla platná:

- budou vydána a nabydou právní moci správní povolení ke stavbě plánovaného projektu a ke stavbě pozemní komunikace
- doba trvání smlouvy je 3 roky – tato doba může být prodloužena za podmínek uvedených dále v článku 3 – například bude nutná EIA, bude podáno odvolání do správních řízení apod.

Článek 4 – kupní cena a její úhrada:

- kupní cena (dále KC) ve výši 28.000.000,- Kč + DPH
- 1.část KC ve výši 2.000.000,- Kč bez DPH (1.záloha) – úhrada do 10 dnů po uzavření této budoucí kupní smlouvy
- 2.část KC ve výši 10.000.000,- Kč bez DPH (2.záloha) – úhrada do 10 dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí na projekt stavby a územního rozhodnutí na pozemní komunikaci a město bude vlastníkem pozemku pod pozemní komunikací (bezúplatné nabytí od SPÚ)
- 3.část KC ve výši 10.000.000,- Kč bez DPH (3.záloha) – úhrada do 10 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu a stavebního povolení na pozemní komunikaci
- 4.část KC ve výši 6.000.000,- Kč bez DPH – bude dána do úschovy u advokáta a bude uvolněna po zápisu vkladu vlastnického práva k pozemkům na kupujícího, resp. po předložení výpisu listu vlastnictví, kde bude uveden kupující

Článek 5 – prohlášení a záruky – obsahuje obvyklá prohlášení prodávajícího (města) o různých skutečnostech vztahujících se k pozemkům a dopady včetně pokut, pokud by prohlášení byla nepravdivá nebo nebyly splněny závazky. Jedním ze závažných závazků je také to, že v případě, že se zjistí, že ekologická zátěž pozemků je vyšší než současný předpoklad a bude nutno udělat sanaci, pak se město bude podílet polovinou nákladů ovšem jen do maximální výše 10 mil. Kč.

Článek 6 – další závazky – např. součinnost – důležitý je závazek kupujícího vybudovat na své náklady a svojí činností pozemní komunikaci, kterou pak předá se všemi právy a dokumentací za 5 tis. Kč prodávajícímu a ten zase pro kupujícího zřídí věcné břemeno jízdy po komunikaci – v článku je to podrobně popsáno, a i sankce v případě nesplnění

Článek 7 – závěrečná ustanovení – kromě obvyklých je zde zákaz převodu práv kupujícího na jinou osobu vyjma spol. [REDAKCE] a dále je zde zákaz zcizení a zatížení ze strany prodávajícího po dobu platnosti smlouvy s tím, že v případě, že by smlouva pozbyla z jakéhokoli důvodu platnosti, je budoucí kupující pod pokutou 500.000,- Kč povinen provést výmaz tohoto práva z katastru

Součástí této budoucí kupní smlouvy je aktuální výpis z LV, návrh znění řádné kupní smlouvy (běžná praxe), předběžná situace budoucího zastavění – projekt, seznam vyloučených záměrů z realizace projektu, předběžná situace pozemní komunikace dle ÚP, návrh smlouvy o zřízení služebnosti cesty po pozemní komunikaci, smlouva o zřízení zákazu zcizení a zatížení (budoucí kupující se tímto chce pojistit, aby nedošlo k tomu, že by město jednalo s jiným zájemcem a prodalo před uzavřením řádné kupní smlouvy pozemky jinému zájemci – s ohledem na obrovské náklady, které musí budoucí kupující vynaložit na všechna správní řízení a povolení před uzavřením řádné kupní smlouvy, trvá na této ochraně, i když již pouhé uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní zajišťuje vymahatelnost tohoto práva soudně) a další doklady.

Na základě jednání rady města je tedy k projednání předložen vlastní prodej pozemků v areálu, a to za cenu dle znaleckého posudku, tedy 28.000.000,- Kč + DPH.

Návrh budoucí kupní smlouvy připravilo právní oddělení budoucího kupujícího a za město jej podrobně připomínkoval a upravoval JUDr. Bernard, své připomínky přednesl Mgr. Štěpánek a Ing. Fialová. Zodpovědnost za předloženou smlouvu má JUDr. Bernard a Ing. Fialová.

Přílohy v čistopisu jsme obdrželi těsně před odevzdáním materiálu a budou ještě podrobně pročteny z důvodu dohledání překlepů a v konečném znění konzultovány ještě s JUDr. Bernardem pro potvrzení správnosti zpracování všech našich připomínek. Některé drobné odchylky mohou v textu tedy ještě nastat, nicméně všechny zásadní principy byly již pevně stanoveny a jsou uvedeny v předkládaných textech smluv a příloh.

Vyjádření odborů:

OVÚPaD: Ing. Petr Tadlek - Areál se dle Územního plánu nachází v zastavěném území města v „Plochách s funkčním využitím Plochy výroby a skladování“.