



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

4. zasedání zastupitelstva města dne: 30. 4. 2009

Bod pořadu jednání:

Městské lázně Liberec-zrušení záměru prodeje nemovitosti

Zpracoval: Ing.Dana Štefanová
odbor, oddělení: odbor rozvojových projektů, oddělení dotací
telefon: 48 524 502

Schválil: vedoucí oddělení
vedoucí odboru Ing. Martin Čech, pověřený funkcí vedoucího odboru rozvojových projektů

Projednáno: v RM 21.4.2009

Poznámka:

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města
Ing. František Hruša, náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

b e r e n a v ě d o m í

informaci o stavu vyjednávání se společností BEIT AMZALEG LTD.

a

z r u š u j e

usnesení č. 11/08 zastupitelstva města ze dne 31.1.2008 ve znění:

USNESENÍ Č. 11/08

Městské lázně Liberec – podnikatelský záměr společnosti BEIT AMZALEG LTD (ISRAEL)

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

- 1) záměr prodeje nemovitosti Městské lázně a souvisejících nemovitostí dle varianty č. 1,
- 2) udělení exkluzivity předloženému podnikatelskému záměru společnosti BEIT AMZALEG LTD., 14 MEVO HADAS ST.(P.O.B.311) KOCHAV YAIR, ISRAEL 44864, na odkup a využití nemovitostí bývalých městských lázní,

p o v ě ř u j e

Ing. I. Palouše, náměstka primátora,

- 1) k dalšímu jednání se společností BEIT AMZALEG LTD., s cílem dále upřesnit oboustranné podmínky převodu nemovitostí formou smlouvy o nájmu a koupi najaté věci,
- 2) předložit tuto smlouvu ke schválení zastupitelstvu města.

Termín: kontrola 30. 9. 2008

Důvodová zpráva

V červnu 2007 město obdrželo negativní zprávu o nedoporučení projektu rekonstrukce městských lázní z tzv. “Norských fondů“, kam byla předložena první etapa rekonstrukce za cca 150 mil Kč. Na přípravě rekonstrukce se dále pokračovalo a získali jsme stavební povolení pro obě etapy rekonstrukce, protože platné stavební povolení je podmínkou pro podání žádosti o jakoukoli dotaci. Zpracovatel studie proveditelnosti doporučil projekt řešit buď projektem PPP (public private partnership) – čili hledat soukromého partnera investora či případně i provozovatele nebo najít zdroje v EU na spolufinancování. Celkový finanční objem rekonstrukčních prací dle zpracované projektové dokumentace činí 465,5 mil. Kč (I. a II. etapa: celá historická budova – bez přístavby v cenové úrovni 2007).

Koncem června 2007 byl odbor rozvojových projektů kontaktován prostřednictvím mailu izraelským podnikatelem p. Zvikou Gurem (BEIT AMZALEG LTD), že má zájem o lázně.

Dne 3.7.2007 proběhlo po předcházejících výměnách mailů, osobní jednání mezi zástupci města a konkrétní společností BEIT AMZALEG LTD. Pan Zvika Gure, ředitel společnosti, se seznámil podrobně s rozpracovaným projektem Rekonstrukce městských lázní, prohlédl si vlastní nemovitost i související pozemky a následně jednal s projektantem, společností SIAL o možnostech rozšíření projektu. (Společnost SIAL vypracovala projektovou dokumentaci pro stavební povolení pro první dvě etapy pro město.) Podnikatel byl vyzván k předložení svého podnikatelského záměru a k přednesení případných svých požadavků ze své strany tak, aby mohly být projednány v orgánech města, komisích rady, radě a zastupitelstvu města.

Rada města na svém 14. zasedání 4.9.2007 jeho podnikatelský záměr projednala. Po zvážení všech argumentů v nabídce rada uložila pokračovat v jednání s touto společností tak, aby mohl být následně schválen v zastupitelstvu města záměr prodeje.

Následně bylo vedení radnice osloveno p. Dzikosem a JUDr. J. Kašparem, spoluvlastníkem sousední nemovitosti, s tím, že mají zájem o objekt lázní také a jsou schopni podat konkurenční projekt. Této žádosti bylo ze strany města vyhověno a město obdrželo konkurenční projekt i od těchto zájemců.

Oba projekty na využití objektu bývalých Městských lázní byly následně předloženy k posouzení Komisi pro investice a výběr investorů, konané dne 14.11.2007. Komise pro investice a výběr investorů doporučila udělit exkluzivitu společnosti BEIT AMZALEG LTD. Izraelský podnikatel byl vyzván doplnit reference společnosti, upřesnit podnikatelský záměr, navrhnout harmonogram projektu a navrhnout podmínky smlouvy přijatelné městem.

Doporučení komise, která slouží jako poradní pro radu města, znělo, že pokud by podnikatel podklady nedodal, doporučuje jednat s druhým zájemcem. O průběhu jednání komise byla rada města informována 4.12.2007.

Dne 24.12.2007 pan Zvika Gur doplnil požadované informace a 15.1.2008 byla rada informována o těchto skutečnostech.

Proto byl zastupitelstvem města dne 31.1.2008 schválen záměr prodeje nemovitosti a dopracování smlouvy k předložení zastupitelstvu města.

Původní dohoda mezi městem a p.Gurem zněla, že nemovitost město prodá za náklady, které do nemovitostí vložilo od pořízení v 5/2005 (cca 50 mil. Kč) a ve smlouvě bude dohodnuto věcné břemeno – umožnění plaveckého výcviku pro školní mládež v dopoledních hodinách v rekonstruovaném bazénu v budově lázní na min. 30 let. Aby nedošlo k porušení zakázané veřejné podpory při prodeji nemovitostí, byly pozemky a budovy oceněny nezávislým znal-

cem. Účelem bylo stanovit tržní cenu – odhadní cenu jakožto minimální prodejní cenu na základě obecně uznávaných tržních indikátorů a standardů oceňování.

Na základě tohoto posudku se město rozhodlo změnit své požadavky a na jednání byl podnikatel informován, že město netrvá na umožnění plaveckého výcviku pro školy v rekonstruované budově lázní, ale požaduje kromě nákladů, které do nemovitosti vložil, i náklady na pořízení – výstavbu menšího plaveckého bazénu na vybraném jiném místě pro školní výcvik a pro veřejnost. Město předložilo podnikateli návrh smlouvy zpracovaný pražskou právní kancelář. Na základě urgencye námi najaté právní kanceláře v Praze, právní zástupce pana Gura sdělil 23.3.2009, že společnost Beit Amzaleg není připravena na zvýšení ceny na požadovaných 100 mil. Kč.

Tedy po neúspěšných jednání se společností Beit Amzaleg, která proběhla na základě doporučení komise pro výběr investorů (ne výběrovým řízením), město není dále vázáno pokračovat v jednání s druhým zájemcem.

Právní zástupce nás též upozornil, že by bylo lepší postupovat při rekonstrukci lázní dle koncesního zákona s nutností vyhlásit otevřené výběrové řízení, do kterého by se mohly přihlásit další subjekty.

Toto odbor rozvojových projektů navrhoval již v roce 2007, ale v té době ještě nebylo mnoho zkušeností s koncesemi a koncesním zákonem č. 139/2006 Sb. (ten nabyl účinnosti 1.7.2006).

Koncesí je rozhodnutí o poskytnutí práva zhotovit stavbu na vlastní náklady nebo zajistit její zhotovení, v průběhu koncesní doby ji na vlastní náklady provozovat, udržovat a přisvojovat si výnos. Jedná se zejména o zhotovení veřejně prospěšné stavby, a to do vlastnictví České republiky nebo územního samosprávného celku. Zadavatelem tedy může být i město, koncesionářem pak fyzická nebo právnická osoba, které byla udělena koncese.

Koncesní smlouva má tyto znaky:

1. závazek koncesionáře poskytovat služby nebo provést dílo; a
2. závazek zadavatele umožnit koncesionáři brát užítky vyplývající z poskytování služeb nebo s využíváním provedeného díla, případně i poskytnutí části plnění v penězích jako část protiplnění zadavatele koncesionáři, za poskytování služeb nebo provedení díla koncesionářem.

Pokud jsou tyto znaky naplněny, pak se jedná o koncesní smlouvu a podmínky jejího uzavření a výběr koncesionáře zadavatelem musí být provedeny v souladu s koncesním zákonem.

Dalšími náležitostmi koncesní smlouvy jsou:

1. podstatnou část rizik, které jsou spojené s braním užitek vyplývajících z poskytování služeb nebo s využíváním provedeného díla, musí nést koncesionář;
2. ostatní rizika, která vyplývají z koncesní smlouvy než ta uvedená v bodě 1, musí být rozdělena mezi zadavatele a koncesionáře;
3. koncesní smlouva musí obsahovat:
 - a) důvody, na jejímž základě může dojít k předčasnému ukončení smlouvy
 - b) vymezení právních vztahů smluvních stran k majetku, který je určen k realizaci koncesní smlouvy včetně pravidel jeho vypořádání, pokud dojde k předčasnému ukončení smlouvy dle bodu a. Tzn., že v koncesní smlouvě musí být vždy přesně stanoveno, kdo majetek určený k realizaci koncesní smlouvy vlastní, kdo a jaká má práva tento majetek užívat atd.;
4. koncesní smlouva musí být na dobu určitou;
5. písemná forma;
6. podpis všech smluvních stran na téže listině.

Tento postup je pro získání investice a další provozování lázní velmi vhodný, ale výběrové řízení a celý postup je velmi náročný nejen na správné určení zadání, ale první zkušenosti měst – zadavatelů ukazují, že se prodraží především příprava.