



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

2. zasedání zastupitelstva města dne: 25. 2. 2003

Bod pořadu jednání: **5**

Věc: Průmyslová zóna Sever (Růžodol) - odstoupení od smlouvy

Zpracoval:

Ing. Stanislava Rejhonová

odbor, oddělení:

rozvoje města a územního plánování

telefon:

5243503

Schválil: vedoucí oddělení

Ing. Dana Štefanová, vedoucí oddělení rozvoje

vedoucí odboru

Ing. Dana Štefanová, pověřená zastupováním funkce vedoucího odboru rozvoje a územního plánování

Projednáno:

Ing. Jiří Veselka, náměstek primátora

Poznámka:

Předkládá:

Ing. Jiří Kittner, v. r.

primátor města

Ing. Jiří Veselka, náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

odstoupení města od smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. HR/1400/98/038 mezi Statutárním městem Liberec a společností Eurocentrum plus, a.s., IČO 25004816

a ukládá

Ing. Jiřímu Veselkovi

- a) vypsát výběrové řízení na developera k zajištění rozvoje zóny Sever (Růžodol)
- b) schválit a zveřejnit kritéria pro návrh developerské smlouvy se zabudovanými sankcemi a povinností hradit oprávněné náklady (určené soudem, popř. mimosoudně dohodnuté) nájemce (Eurocentrum plus, a.s.) proti věcnému plnění ze strany nájemce.

T: 03/03

Důvodová zpráva

Jednou ze základních úloh města a jeho orgánů je řádné hospodaření s majetkem města a vytváření podmínek pro udržení a rozvoj hospodářských aktivit jako základního pilíře zaměstnanosti a ekonomických zdrojů společnosti. Je tedy zcela na místě, že město svoji činnost a podmínky spolupráce s dalšími (zejména soukromými) subjekty vyhodnocuje (zvláště ve významných časových, popř. věcných cyklech) a na základě zhodnocení pak koriguje svoje chování a vztahy tak, aby dostalo co nejlépe svým povinnostem a závazkům. Předložená zpráva se význačným způsobem dotýká jednoho ze stěžejních segmentů činnosti města – vytváření investičního prostředí a pobídek pro tvorbu zaměstnaneckých míst a podnikatelských aktivit v „průmyslových“ zónách. Zatím co zóna „Jih“ pokračuje předpokládaným a kýženým tempem, u zóny „Sever“, přes všechny proklamace, tomu tak není.

Základním problémem z dnešního pohledu je volba smluvního partnera a především pro město nevýhodné a nevymahatelné smluvní závazky a vztahy. Má-li dojít k nápravě a město se má chovat jako hospodář a skutečný partner, je třeba přijmout navržené usnesení a urychleně sjednat nápravu. Bez tohoto kroku je realizace (o časovém plnění nemluvě) silně ohrožena a město se nachází v téměř bezvýchodné situaci. Z tohoto důvodu je Vám předkládána tato zpráva.

Dotyčná smlouva HR/1400/98/038 (viz Příloha č.1) byla městem podepsána v dobré víře a v souladu se smlouvami, dohodami a ujednáními předchozími (třístranné dohody OKÚ, města, HGI – např. smlouva o exkluzivním pověření). Vycházela z principu oboustranného (deklarovaného) zájmu a její koncepce a dikce pramenila ze snahy o výraznou podporu rozvoje podnikání. Měla takto vytvořit příští reálnou investorskou nabídku a jako taková vycházela z časových podmínek té doby a platného prostředí (neexistence státního programu podpory, absence příslušných zákonů). Byla výsledkem mnohaletého procesu (91+ 98) a měla dle všech dohod a proklamací vést k rozvoji celé oblasti, dopravní infrastruktury (letišť manažersko obchodní, průmyslový obchvat, rozvoj železniční a příměstské dopravy, ...), v neposlední řadě i k rozvoji zdrojů městského rozpočtu. Byla podepsána bez výběrového řízení se společností Eurocentrum Plus, a. s. jako původním nositelem myšlenky a následníkem HGI (s nímž byly podepsány výše uvedené smlouvy a dohody).

Z dnešního pohledu a současných legislativních podmínek se jeví tato smlouva jako překonaná, jednostranně a neoprávněně výhodná pro nájemce. To je zřetelné ze změn legislativních i reálných podmínek (podpora státu, aktivita Czech Investu, schválené zákony, přístup investorů, ...) na straně jedné a do současné doby nenaplněných záměrů a deklarovaných cílů (nájemcem zaručovaných – viz materiál rady města a zastupitelstva města z června 1998 – jeho návrhy – Příloha č.2) na straně druhé.

Do současné doby se nenaplnily žádné z těchto deklarovaných základních cílů a předpokladů:

- zvýšení zaměstnanosti celé oblasti a postupná náhrada „padajícího“ průmyslu (textilní strojírenství; textil; automobilový průmysl; ...)
- daňové výnosy (změna rozpočtového určení daní a daňové prázdny – pobídky)

- zvýšení kupní síly (kvantitativně i kvalitativně)
- zvýšení prestiže města (průmyslové centrum s inovačními myšlenkami a progresivní podporou investic)
- rozvoj obchodné manažerského letiště a dopravní infrastruktury (dráha, průmyslový obchvat, důvod pro urychlení výstavby přechodu a propojky na německé dálnice)

Výsledné znění dotyčné smlouvy bylo založeno především na důvěře, předložených referencích (HGI, IPS, ...) a garancích ze strany amerických partnerů a velké stavební společnosti (IPS). Tato důvěra se postupně vytrácela nečinností, neplněním slibů, vytráčením se partnerů ze společnosti ECP a s nimi i referencí a záruk. Také další činnosti nájemce (oficiální i neoficiální) nebudí důvěru ve schopnosti a de facto i ochotu splnit dohodnuté podmínky (snaha o předčasný odkup pozemků města, snaha o obejití podmínek územního rozhodnutí (příjezd); požadavek na změnu etapizace výstavby, ...).

Důvěru dále snižuje:

- neexistence konkrétních podepsaných smluvních vztahů s konkrétním investorem, popř. strategickým partnerem
- absence věrohodných jednání s investory (nemluvě o účasti města) na základě reálných podmínek (pokud jednání se závazným příslibem proběhlo, není o tom doklad a relevantní informace na městě)
- nevyřešené majetkové vztahy (popř. závazné přísliby) a další závazky plynoucí z územního rozhodnutí pro příjezdovou komunikaci
- prakticky nulová podpora Czech Investu (nemá konkrétní nabídku, požadavek – nemá reálného smluvního partnera)
- neplnění termínů vlastního (městu nájemcem předloženého) harmonogramu (bez zásahu vyšší moci, popř. zábran ze strany města), nemluvě o termínech a věcném plnění uváděných v materiálu zastupitelstva města z doby schvalování smlouvy
- postupné snižování zájmu a odchod potencionálních investorů (ztráta důvěry v realizaci záměru v reálném čase, nehledě na časově omezený zájem investorů o ČR)
- změny ve vlastní společnosti (ECP) jak co do složení vlastníků, tak co do pohybu základního jmění (viz. výpis z obchodního rejstříku), sídla společnosti apod.

Pozn.: Pro město jsou to zásadní informace. Současná společnost je diametrálně jiná než ta, s níž byla smlouva podepsána (záruky, reference, licence, sídlo, ...)

- časové i věcné ohrožení územního rozhodnutí pro napojení průmyslové zóny Růžodol na silnici 1/13 a územní rozhodnutí pro vlastní zónu (termíny, stavební povolení, ...)

Jak již bylo výše řečeno, smlouva a její dikce byla založena především na důvěře, na deklarovaných jasných cílech, na rychlém a účinném naplnění záměru,

snaze oboustranně podpořit investice (výhodnost smlouvy pro nájemce), na víře ve společný zájem. S postupujícím časem nezbyvá než konstatovat, že se postupně tyto pilíře smlouvy hrouští. Důvěra je pryč, deklarované cíle jsou nenaplněny, termíny propadlé (popř. se propadají), společný zájem se mění v jednostranný (snaha pana Hodana se udržet ve hře o pozemky a možné zisky). Městu zůstává jen nevyvážená smlouva, která se ze zamýšlené podpory investic mění v jednostrannou, nemorální výhodu nájemce. Pro město tak z exkluzivního vztahu zůstává jen nevýhodný a dále nepřijatelný závazek.

Pro město je tak dále naprosto nepřijatelné:

- nemít nadále nástroje na ovlivnění vývoje zóny, zejména v případě neplnění původních záměrů města
- mít na 56 let zablokované rozlohou a polohou ojedinělé pozemky (rychlostní komunikace, dvoukolejná železnice s možným snadným napojením zóny, letiště, ...) s možností dalších synergických návazností a zároveň mít na 56 let zablokované nakládání se svým majetkem (pozemky města)
- nemít adekvátní výnosy z majetku (přiměřený prospěch) ani z možných aktivit na něm
- nechat odcházet potencionální investory, při růstu nezaměstnanosti v aglomeraci (ztráta důvěry v realizaci, čas, ...)

Za současného stavu věcí a současných podmínek (časových i věcných) je ponechání smlouvy v platnosti nemorální, nemoudré a nevedoucí k požadovanému cíli. Smlouva je v rozporu s dobrými mravy. Pro případnou snahu o její zachování (popř. zachování v této dikci) je třeba si věcně uvědomit i tyto skutečnosti:

- pro stavební povolení není dořešen výkup či převod pozemků (PF, zahrádkáři, Šťastní, ...) a další vztahy
- nejsou provedeny územním rozhodnutím určené studie (např. hluková, apod.)
- účinnost smlouvy je od 1.10. 1999, zánik práva najatou věc koupit je 1.10. 2005. (Pak přechází na nájem na dobu určitou.)
- pro koupi musí být splněna podmínka (čl. VII. odst. 2 písm. b) smlouvy) postavení technické a dopravní infrastruktury v celé zóně a 25 % nadzemních objektů (výrobních hal)
- 31. 12. 2004 lze od smlouvy (bez náhrad a sankcí) jednostranně odstoupit, nebude-li právoplatné stavební rozhodnutí v rozsahu (čl. VII. odst. 2 písm. b))
- není městu (má se za to radě města, zastupitelstvu města) předkládána k odsouhlasení (před předložením stavebnímu úřadu) ke schválení příslušná dokumentace (čl. V. odst. 2 písm. e) smlouvy). Nepředložení je závažné porušení smlouvy. Jde o čas i při prosazení tohoto požadavku.

Výše uvedené skutečnosti, vývoj podmínek v regionu a časové faktory dávají dostatečný prostor pro rozhodné změny v nastavených vztazích.

Návrh řešení dalšího postupu:

S ohledem na to, že smlouva neobsahuje výpovědní důvody a od nájemce nelze očekávat souhlas se zásadní změnou smlouvy, popřípadě výpovědí, je navrhovaným řešením **jednostranné odstoupení od smlouvy**. Jsou pro něj dostatečné politické, ekonomické i věcné důvody. Další trvání smlouvy ohrožuje zájmy města (i z prodlení) a je s ubíhajícím časem čím dál kritičtější. O odstoupení od smlouvy musí rozhodnout město co nejdříve. Protože jde o nájemní smlouvu s podmíněným přechodem na smlouvu kupní a nenaplnění podmínek tohoto přechodu ze smlouvy ještě nenastalo, musí s odstoupením vyslovit souhlas nejen rada města, ale i zastupitelstvo. Proto je navrhováno příslušné usnesení. Z něj je patrný **následný krok** vedoucí k nápravě současného vztahu, zejména pak k urychlenému naplnění cílů a záměrů - **výběrové řízení na developera a s ním uzavření oboustranně výhodné smlouvy**.

Jedním z rizik, plynoucích z jednostranného odstoupení od smlouvy je případná žaloba na neplatnost tohoto kroku a s ní spojené náhrady. Soud však musí mít na zřeteli prokazatelné neplnění podstaty smlouvy a jejích dílčích ustanovení, její jednostrannost a nemravnost. Měl by zvážit i vysokou pravděpodobnost nenaplnění podmínek přechodu na smlouvu kupní, popř. naplnění podmínek pro odstoupení (čekat však nelze, hrozí prodlení).

Pro případné stanovení náhrady škody nájemci z odstoupení jsou však podstatné (kromě ustanovení občanského a obchodního zákona) především čl. VI. odst. 6 smlouvy („...uhradit nájemci co do výše a účelu, které vznikly s přípravou a vlastní realizací investic“) a čl. II. smlouvy, kde se nájemce zavazuje neuplatňovat škody vzniklé před reálným ukončením nájmu Zeob, s. r. o. a vyjmutí pozemků ze ZPF. Tyto náhrady však nemohou být vyšší než ztráty, které městu vznikají z neplnění smlouvy, z nečinnosti a prodlení. Přitom je zřejmé, že **jejich úhrada může být jednou z podmínek výběrového řízení**.

Užité zkratky, termíny, pojmy

HGI	americká obchodní společnost, původní nositel myšlenky, signatář třístranné dohody (OKÚ, města, HGI) o spolupráci a exkluzivitě podpory rozvoje dané oblasti. Nositel garancí, referencí a licencí
IPS	Inženýrsko průmyslové stavby (nyní Skanska) majoritní vlastník Eurocentra Plus. a. s. v době podpisu předmětné smlouvy. Nositel licencí, referencí a ekonomických garancí.
OKÚ	okresní úřad
ÚR	„územní rozhodnutí“ (Rozhodnutí o umístění stavby)
EIA	posouzení vlivu zařízení na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.)
RM, ZM	orgány města (rada města, zastupitelstvo města)
ECP	Eurocentrum Plus. a. s.

ZPF Zemědělský půdní fond
Zeob, s. r. o. původní nájemce od PF ČR - zemědělec

PŘÍLOHA I.

SMLOUVA O NÁJMU A KOUPI NAJATÉ VĚCI

č. HR/1400/98/038

uzavřená dnešního dne, měsíce a roku na podkladě ustanovení § 663 a násl. Občanského zákoníku a § 489 a násl. Obchodního zákoníku

mezi

MĚSTEM LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše I, Liberec I, zastoupeným Ing. Jiřím D r d o u primátorem města

IČO: 262978

bank. spojení: Česká spořitelna a.s. pobočka Liberec. č. ú. 35-9006856-468/0800

/dále jen pronajímatel /

a

EUROCENTRUM PLUS a.s., Švermova 42/12, Liberec

zastoupená: p. Lubomírem Hodanem, předsedou představenstva

a Jiřím Weisgerberem, místopředsedou představenstva a.s.

IČO 25004816

bank. spojení: Komerční banka Praha 10, č. ú. 7399380237/0100

/dále jen nájemce/

I.

Účel nájmu

Účelem smlouvy je na pronajímaných pozemcích zajistit ze strany nájemce v souladu s touto smlouvou výstavbu inženýrských sítí a nadzemních objektů, k využití pro průmyslovou výrobu, obchod, služby a provozy s těmito činnostmi související.

II.

Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem pozemků v k.ú. Růžodol I, zapsaných na LV I v katastru nemovitostí. Soupis pozemků, které jsou předmětem této smlouvy, je přílohou č. I. této smlouvy. Pozemky uvedené v tomto článku této smlouvy jsou ke dni podpisu této smlouvy zapsány jako zemědělské půda, nájemce prohlašuje, že je mu tato skutečnost známa. Dále jsou výše uvedené pozemky k datu podpisu této smlouvy v nájmu s.r.o. ZEOB (IČO 46710868), která na nich provozuje zemědělskou výrobu. Pozemky jsou rovněž vedeny jako zemědělský půdní fond /ZPF/. Nájemce si je vědom, že ke dni podpisu této smlouvy není předmět nájmu způsobilý k účelu uvedenému výše a nebude uplatňovat z tohoto důvodu nároky na náhradu škody.

Pronajímatel pronajímá nájemci pozemky v tomto článku uvedené, přičemž nájemce je oprávněn pronajaté pozemky koupit tak, jak stojí a leží a to v době platnosti této smlouvy a za podmínek sjednaných v ustanovení článku VII. této smlouvy.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2003 s tím, že nebude-li v této době nájemcem uplatněno právo na koupi najatých nemovitostí, mění se doba nájmu dnem 31.12.2003 na dobu určitou v délce 56 let t.j. na dobu končící dnem 1.1.2060.

IV. Cena nájmu

1. Nájemné za užívání pozemků vymezených v článku II. této smlouvy bylo sjednáno takto:

- a) Nájemné za dobu ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do 31.12.2003 činí 1,- Kč/ 1m² ročně.
- b) Nájemné za dobu od 1.1.2004 do 1.1.2005 činí 5,- Kč/1m² ročně.
V případě, že ve lhůtě do 1.1.2004 nenabude právní moci stavební povolení na výstavbu první části objektů průmyslové a obchodní zóny, ruší se výše nájemného 5,- Kč/1m² ročně a nahrazuje se nájemným ve výši 20,- Kč/1m² ročně.
- c) Nájemné za dobu od 1.1.2005 až do ukončení nájmu činí 20,- Kč/1m² ročně.

2. a) Nájemné dle odst. 1. a) tohoto článku za celé období do 31.12.2003 bude zapláceno nájemcem jednou splátkou splatnou do 30.11.2002.

b) Nájemné dle odst. 1.b) a c) tohoto článku bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, za které je nájemné placeno.

3. Počínaje 37 měsícem od uplynutí termínu uvedeného v odst. 1. písm. b) tohoto článku (1.1.2004) bude nájemné valorizováno indexem roční míry inflace oficiálně vyhlášeným českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem k tomu oprávněným.

4. Povinnost nájemce platit pronajímateli sjednané nájemné zaniká dnem, kdy nájemcem bude uplatněno právo na koupi najaté věci dle článku VII. této smlouvy.
Do doby vkladu vlastnického práva nájemce do příslušného katastru nemovitosti na základě uplatněného práva na koupi najaté věci dle této smlouvy je nájemce oprávněn předmětné pozemky užívat.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel

- a) se zavazuje předat nájemci pozemky ve stavu v jakém se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy.
- b) se zavazuje ukončit smluvní vztah k pozemkům, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy se společností ZEOB s.r.o. nejpozději do 30.9.1999
- c) prohlašuje, že uděluje nájemci výslovný souhlas k tomu, aby na pronajatých pozemcích prováděl činnost potřebnou pro přípravu investičního záměru, včetně realizace nezbytných geodetických prací a obdobných výkonů.
- d) je oprávněn požadovat vstup na pronajaté pozemky za účelem kontroly, zda je nájemce užívá k účelu stanovenému touto smlouvou. Jestliže však v době kontroly již pozemek bude stavenišťem, je pronajímatel oprávněn provést kontrolu jen za účasti zástupce nájemce při respektování jeho pokynů s ohledem na dodržení bezpečnostních předpisů
- e) souhlasí s vybudováním veřejných přístupových komunikací k budoucímu areálu včetně příslušného veřejného osvětlení a podzemních sítí.

2. Nájemce

- a) je oprávněn užívat pronajaté pozemky dle této smlouvy, provádět na nich změny nutné k dosažení účelu vybudování průmyslové a obchodní zóny tak, aby nedošlo ke škodě na životním prostředí, na zdraví osob, případně k jiným škodám na majetku pronajímatele a jiných subjektů.
- b) zavazuje se zahájit realizaci výstavby nejpozději do dvou let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení v rozsahu dle bodu VII. 2b
- c) je oprávněn pronajaté pozemky dále pronajmout jiné osobě podílející se na realizaci či provozu průmyslové a obchodní zóny dle § 666 odst. 1. Občanského zákoníku, t.j. právo nájemce poskytnout věc do podnájmu. Při pronájmu delším než jeden rok je oprávněn pronajaté pozemky dále pronajmout jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud pronajímatel do třiceti dnů neoznámí nájemci svůj nesouhlas, má se zato, že souhlas byl udělen.
- d) v souladu s účelem této smlouvy vykonává veškerou inženýrskou a investorskou přípravnou činnost tak, aby v co nejkratší době mohl být postupně a plynule realizován investiční záměr vybudování obchodní a průmyslové zóny na pronajatých pozemcích. Nájemce v souladu se schválenou změnou územního plánu zajistí vykonání inženýrské činnosti pro vydání jak územního rozhodnutí tak navazujících stavebních povolení pro realizaci postupné výstavby objektů průmyslové zóny.
- e) nájemce se zavazuje zajistit zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a dokumentaci pro vydání stavebních povolení na jednotlivé etapy výstavby. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a dokumentaci pro vydání stavebních povolení na jednotlivé etapy výstavby před předložením stavebnímu a dopravnímu úřadu musí být odsouhlasena Městem Liberec. Nájemce zajistí vydání vlastních stavebních povolení a na jejich podkladě realizaci výstavby jednotlivých objektů. Při vlastní výstavbě bude nájemce

dbát na to, aby převážná část stavebních prací prováděných v průmyslové zóně byla realizována místními stavebními a jinými firmami

- f) zpracuje všechny stupně přípravné a projektové dokumentace pro výstavbu obchodní a průmyslové zóny na své náklady (případně na náklady třetích – investujících osob), rovněž na své náklady (případně na náklady třetích – investujících osob), vybuduje vlastní nadzemní objekty na pronajatých pozemcích a inženýrské sítě této zóny.

VI.

Jiná ustanovení

1. do 30-ti dnů po nabytí účinnosti nájemní smlouvy složí nájemce na účet pronajímatele jistinu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilionkorunčeských), která se v případě, že nájemce dohodnutým způsobem koupí pronajatou věc započte na vrub kupní ceny. V případě, že nájemce nevyužije práva koupit najatou věc, započte se jistina na vrub sjednaného nájemného a to ke dni sjednané platby nájemního. V případě odstoupení od smlouvy z důvodu na straně nájemce jistina propadá.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká v těchto případech:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) doručením písemného oznámení nájemce jako strany kupující o uplatnění práva na koupi najatých pozemků
 - c) odstoupením účastníka
 - d) uplynutím doby nájmu
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy:
 - a) jestliže do doby uvedené v čl VI.1. nebude uhrazena jistina
 - b) jestliže do 31.12.2004 nebude vydáno stavební povolení v rozsahu dle bodu VII. 2b
4. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit:
 - a) jestliže se stane splnění účelu smlouvy nemožným
 - b) jestliže přes veškeré úsilí, které lze na nájemci požadovat a s využitím všech zákonných prostředků nebudou vydána příslušná správní rozhodnutí umožňující výstavbu objektů průmyslové a obchodní zóny
5. Odstoupit od smlouvy lze jen písemným oznámením druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu poté, co se odstoupující strana dozvěděla o důvodu odstoupení.
6. V případě, že dojde k ukončení nájemní smlouvy z důvodu na straně pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci odsouhlasené náklady co do výše a účelu, které vznikly s přípravou a vlastní realizací investic.
V případě, že by došlo k ukončení nájemního vztahu dříve, než budou na pronajatých pozemcích vybudovány první objekty, budou pronajaté pozemky předány pronajímateli formou písemného protokolu.

7. V případě ukončení nájemního vztahu v době, kdy již budou vybudovány některé objekty, bude mezi pronajímatelem a nájemcem resp. třetími osobami/vlastníky objektů/ uzavřena dohoda o majetkoprávním vypořádání tak, aby těmto subjektům byl umožněn výkon jejich vlastnických práv.

8. Majetkoprávní vypořádání, resp. zatížení pozemků pronajímatele věcnými břemeny podléhá schválení v příslušných orgánech města.

VII.

Podmínky koupě najaté věci

1. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že nájemce je oprávněn koupit podle této nájemní smlouvy najaté pozemky v kat. území Růžodol I., obec Liberec, zapsané na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem v Liberci, které jsou specifikovány v článku II. této smlouvy a to během platnosti této nájemní smlouvy a za podmínek uvedených v následujících ustanoveních.

2. Nájemce je oprávněn oznámit písemně pronajímateli, že uplatňuje právo na koupi pozemků specifikovaných v článku II. této smlouvy, a to během trvání nájemní smlouvy, nejdříve však po dni, kdy nastaly tyto skutečnosti :

- nájemce uhradil pronajímateli v plném rozsahu nájemné splatné do dne uplatnění práva koupě najaté věci,

- bude dokončena výstavba technické infrastruktury (dopravního napojení a inženýrských sítí po napojovací body k jednotlivým dílčím objektům průmyslové zóny) a dokončena výstavba nejméně 25 % objektů (t.j. zastavěno 25 % plochy území určeného k zástavbě nadzemními objekty dle platného územního rozhodnutí) průmyslové a obchodní zóny na pronajatých pozemcích.

Skutečnosti uvedené pod písm. a) a b) budou potvrzeny souhlasným písemným prohlášením zástupců obou smluvních stran.

3. Při splnění shora uvedených podmínek vznikne dnem doručení písemného oznámení nájemce pronajímateli kupní smlouva o koupi pozemků, které jsou předmětem nájmu a v níž má nájemce postavení kupujícího a pronajímatel postavení prodávajícího.

Vlastnické právo k předmětu kupní smlouvy však na nájemce přechází na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu v Liberci o povolení vkladu s právními účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o vklad vlastnického práva.

4. Jestliže nájemce neuplatní své oprávnění koupit najaté pozemky postupem dle předcházejících ustanovení ani do 6 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, zaniká jeho právo najatou věc koupit. V takovém případě trvá nájemní vztah uzavřený touto nájemní smlouvou na dobu určitou, tak jak je sjednáno v článku III. této smlouvy

5. Kupní cena, za kterou je nájemce jako kupující oprávněn pozemky specifikované v článku této smlouvy koupit, se sjednává ve výši 5,- Kč/m₂ pozemků. Celková kupní cena bude tedy určena jako násobek celkové plochy pronajatých pozemků a této částky 5,- Kč za každý m₂ plochy pozemku.

6. Za tuto cenu převádí pronajímatel v případě uplatnění práva na koupi najaté věci dle předcházejících ustanovení tohoto článku jako prodávající, předmětné pozemky do vlastnictví nájemce, jako kupujícího, a nájemce tyto pozemky do svého vlastnictví přijímá za takto smlouvenou cenu.

7. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má možnost v době pronájmu dle této smlouvy zajistit část finančních prostředků potřebných pro zainvestování obchodní a průmyslové zóny, dohodly se smluvní strany, že vždy předem sjednají účel a formu zainvestování finančních prostředků zajištěných pronajímatelem.

V takovém případě bude celková kupní cena určená způsobem dle odst. 5. tohoto článku smlouvy zvýšena o částku finančních prostředků vložených do zainvestování pozemků průmyslové a obchodní zóny z rozpočtu města Liberec (pronajímatele).

8. Plnou výši sjednané kupní ceny se nájemce zavazuje zaplatit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví těchto smluv do 30 dnů ode dne písemného oznámení nájemce o uplatnění práva koupě najaté věci dle této smlouvy.

Návrh na vklad vlastnického práva nájemce k předmětným pozemkům do katastru nemovitostí bude prodán prodávajícím při splnění všech náležitostí spojených s oprávněním nájemce uplatnit právo koupě najaté věci, a to nejpozději do 10 dnů ode dne zaplacení kupní ceny. Návrh na vklad bude podepsán rovněž nájemcem.

9. Při uplatnění práva nájemce koupit najatou věc, účastníci smlouvy souhlasí, aby v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Liberci pro kat. ú. Růžodol T., obec Liberec na příslušném listu vlastnictví byl proveden vklad vlastnických práv ve prospěch nájemce k nemovitostem uvedeným v článku II. této smlouvy.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Nájem pozemků s jejich následnou koupí dle podmínek této smlouvy byl schválen Zastupitelstvem města Liberec dne 23.6. 1998 pod číslem 56/98. Všechny další závazky podléhající schválení ZM Liberec jsou platné až schválením ZM Liberec. Pronajímatel se zavazuje veškeré další majetkoprávní operace spojené s touto smlouvou, které podléhají schvalování v orgánech města Liberec, předložit těmto orgánům v co nejkratší době.
2. Po dobu pronájmu pozemků dle této smlouvy je nájemce zavázán na základě výzvy pronajímatele uzavřít smlouvu podnájemní, případně smlouvu o budoucím nájmu nebo budoucí kupní smlouvu s třetí osobou určenou pronajímatelem. Nájemce je povinen takovou smlouvu uzavřít za obvyklých podmínek, přičemž jak vlastním určením takové třetí osoby, tak zejména sjednáním ceny podnájmu, budoucího nájmu, respektive budoucí kupní ceny pozemků a ostatních podmínek smluvních vztahů nesmí dojít k ekonomické újmě nájemce ani pronajímatele. Taková třetí osoby musí být bonitním subjektem schopným plnit převzaté závazky a jejich plnění přiměřeným způsobem zajistit.

V případě porušení povinnosti nájemce uzavřít dle těchto podmínek příslušný smluvní vztah je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

3. Závazky v této smlouvě obsažené jsou závazné pro právní nástupce obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinná je od 1.10.1999.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 8 stejnopisech, které jsou originálně podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran před ověřujícím orgánem. Každé smluvní straně náleží 2 podepsané stejnopisy smlouvy.
4 vyhotovení smlouvy budou podány pronajímatelem příslušnému katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, dojde-li k uplatnění práva koupě najaté věci.
5. Změny a doplnění této smlouvy mohou být činěny pouze písemnou formou.

Součástí smlouvy je příloha - výpisy z katastru nemovitostí (LV 1. k.ú. Růžodol I.)

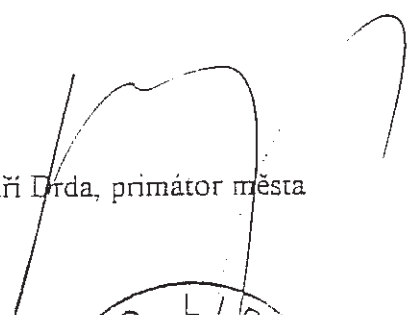
V Liberci dne 2. 11. 1998

za EUROCENTRUM PLUS a.s.

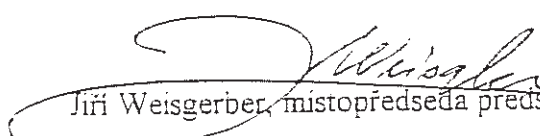


Lubomír Hodan, předseda představenstva

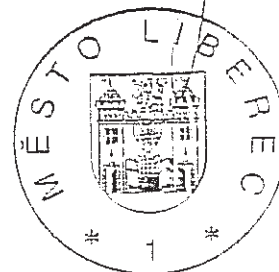
za MĚSTO LIBEREC



Ing. Jiří Drda, primátor města



Jiří Weisgerber, místopředseda představenstva



M Ě S T O L I B E R E C

Zpráva pro 6. zasedání Zastupitelstva města Liberce, konané dne 23. června 1998

Průmyslová a obchodní zóna Růžodol I. - návrh majetkoprávní operace mezi Městem Liberec a a.s. Eurocentrum PLUS, Liberec

Návrh usnesení :

Zastupitelstvo města po projednání předloženého materiálu

s c h v a l u j e

prodej pozemků v k.ú. Růžodol I (seznam viz. identifikační tabulka důvodové zprávy) společnosti EUROCENTRUM PLUS a.s. se sídlem Liberec 10, Švermova 421/12, zastoupená panem Lubomírem Hodanem, předsedou představenstva a panem Jiřím Weisgerberem, místopředsedou představenstva, IČO : 25004816 za účelem realizace průmyslové a obchodní zóny formou nájmu a koupe najaté věci za podmínek dle důvodové zprávy.

RNDr. Zdeněk Kadlák v.r.
náměstek primátora

Ing. Jiří Darda v.r.
primátora města

D ů v o d o v á z p r á v a

Rada města projednala na svém zasedání dne 16. června 1998 materiál týkající se návrhu majetkoprávní operace - prodeje pozemků formou „nájem a koupě najaté věci“ společnosti Eurocentrum PLUS a.s. se sídlem v Liberci za účelem realizace průmyslové a obchodní zóny v Liberci - Růžodol I.

Návrh majetkoprávní operace odsouhlasila a uložila RNDr. Zdeňku Kadlasovi, předložit návrh ke schválení zastupitelstvu města. Historie přípravy projektu včetně podmínek majetkoprávní operace jsou uvedeny dále v textu.

I. Rekapitulace vývoje a příprav záměru průmyslové a obchodní zóny v Liberci - Růžodol I.

V roce 1991 byla zahájena oficiální jednání mezi Městem Liberec a společností Hasting Gold International Inc (HGI) se sídlem v USA, státě a měste New York zastoupenou panem Lubomírem Hodanem. Účelem těchto jednání byl záměr, a způsob jeho realizace, vybudování průmyslového svobodného celního pásma. Pro tento účel byla určena zóna v lokalitě Liberec - Růžodol I. v těsném sousedství současného letiště (viz. situace v příloze). Tato jednání následně vyústila v uzavření „Smlouvy o rozvoji a exkluzivním prověření společnosti HGI“ třemi subjekty - Městem Liberec a Okresním úřadem na straně jedné a společností HGI na straně druhé. Smlouva byla uzavřena v únoru 1992 a jejím obsahem je potvrzení zájmu všech smluvních stran na přípravě, realizaci a následném provozování průmyslové a obchodní zóny a současně pověření jedné i druhé smluvní strany konkrétními úkoly. Současně smlouva vyjadřuje možnost užívání zóny ze strany HGI na dobu nejméně 56 + 43 let ve formě nájemního vztahu k pozemkům o celkové výměře cca 60 ha, které jsou v současné době z převážné části ve vlastnictví Města Liberec.

V následujících letech probíhala přípravná jednání ve věci vypořádání vlastnických vztahů mezi Městem Liberec zastoupeným společností ANTA s.r.o. a Pozemkovým fondem ČR a restitučními vlastníky. Na základě těchto jednání se Město Liberec stalo vlastníkem cca 50 ha pozemků v lokalitě určené pro vybudování zóny, přibližně v průběhu roku 1993 a 1994. V roce 1994 byly zahájeny přípravné práce ve věci změny územního plánu, získání dalších strategických partnerů, ekonomických analýz a návrhů realizace záměru, technického řešení projektu atd.. Tato příprava však byla zbržděna ev. přerušena z důvodu nemožnosti a neschopnosti naplnit primární předpoklad a to změnu územního plánu, což se podařilo až v březnu 1998.

Mezitím byl i na základě požadavku Města, založen nový český právní subjekt - EUROCENTRUM PLUS a.s., se sídlem v Liberci, na který společnost HGI převedla svá práva. Akcionářem společnosti je pan Lubomír Hodan, který je vlastníkem společnosti HGI a akciová společnost Inženýrské a průmyslové stavby Praha (IPS). Tato společnost od roku 1996 pokračuje na přípravě záměru. Současně vystupuje jako smluvní partner vůči Městu Liberec a to na základě usnesení rady města z 07/96, kdy rada města schválila uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní mezi Městem Liberec a spoi. EUROCENTRUM PLUS na základě předchozí transformace smluvních vztahů mezi Městem a HGI. Základní podmínkou této smlouvy je souhlas Města s uzavřením budoucí nájemní smlouvy po schválení změny územního plánu zastupitelstvem města. Od uzavření smlouvy o budoucí smlouvě nájemní (08/96) uběhlo dalších 20 měsíců než se podařilo projednat a schválit změnu ÚP v určené lokalitě. Proto je možné nyní předložit k projednání a schválení návrh majetkoprávní operace v rámci které jsou zohledněny podmínky vyplývající ze Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní.

vedlo k dotčení změny ÚP

Návrh majetkoprávní operace předpokládá uzavření Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci (návrh viz. příloha), což je změna oproti podmínkám ve výše uvedené Smlouvě o budoucí smlouvě nájemní a tzv. Exkluzivní smlouvě, ve kterých bylo ujednáno, že obě smluvní strany uzavřou Nájemní smlouvu za podmínek uvedených v části III. této důvodové zprávy. Důvodem pro tuto změnu byla shoda vedení Města v tom, že je prakticky nemožné sestavit dlouhodobou nájemní smlouvu, na jejímž základě by bylo možné přesně definovat variantní budoucnost vztahu Města a investora. Na tuto změnu přistoupil i investor. Komentář k návrhu Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci z hlediska obsahu i konstrukce smlouvy je uveden v části III. této důvodové zprávy.

II. Stručný popis projektu

Zóna je lokalizována na severním okraji města v dotčené vzdálenosti od rychlostní komunikace I/13 spojující Prahu-Liberec-Děčín, která bude propojena na dopravní síť SRN (komunikace B 178 - Drážďany, Berlín). Zóna má výměru cca 70 ha a není dosud vybavena technickou infrastrukturou, což je základní podmínkou pro realizovatelnost celého projektu. Zóna po dokončení bude nabízet cca 3000 pracovních příležitostí v regionu a jedním z nejvyšších stupňů nezaměstnanosti v ČR a SRN. Současně se vytvoří prostor a podmínky (v návaznosti na projekt mezinárodního letiště) pro umístění moderních výrobních, průmyslových a dalších podnikatelských aktivit zahraničních i tuzemských společností. Celkové náklady na realizaci projektu jsou předpokládány v rozsahu 5 mld. Kč (135 mil. ECU). Náklady na technickou infrastrukturu cca 350 mil. Kč (9 mil. ECU). Realizace a následné fungování zóny vytvoří kromě výše uvedeného, řadu dalších příležitostí pro podnikatelské subjekty v oblasti stavebnictví, dodávek technologií obchodu a služeb, které v tomto regionu již působí ev. se na vstup připravují.

1. Technické řešení projektu

a) technická příprava území

Vybavení zóny inženýrskými sítěmi a dopravním napojením zóny předpokládá realizaci následujících objektů :

- dopravní napojení zóny na rychlostní komunikaci I/13 v délce cca 900 m
- komunikace a chodníky uvnitř průmyslové zóny v délce cca 5000 m
- další technická infrastruktura :
kanalizace (6800m), vodovod (5000m), plynovod VTL a STL (4100m), elektrifikace (kabelové vedení a veřejné osvětlení - 300 bodů), železniční vlečka (700 m), atd..

Rozpočtové náklady v čase

roky	1998	1999	2000	2001	Celkem
celk. mil.Kč	20	60	135	135	350

b) výstavba vlastních objektů v plně zainvestovaném území

na území o rozloze cca 700.000 m² budou vybudovány objekty určené pro výrobu, obchod a skladování o celkové zastavěné ploše cca 260.000 m² s následujícím členěním:

130.000 m² - pro lehký průmysl

předpokládají se haly o výměře 5, 10, 15 tis. m² zastavěné plochy, což odpovídá max. a min. počtu objektů 26 až 9

65.000 m² - skladové obj., překládací a distribuční centra

max. a min. počet objektů 13 až 5 o výměře 5, 10, 15 tis. m²

65.000 m² - občanská vybavenost

objekty typu obchodní centrum, čerpací stanice PHM, administrativní prostory k pronájmu pro doplňkové služby - banka ap.

2. Předpokládaný harmonogram realizace projektu

a) technická příprava území

Fáze realizace projektu	Termín realizace (měsíc/rok)
Zahájení projektu	05/1998
Územní rozhodnutí	03/1999
Stavební povolení - 1. část	06/1999
Stavební povolení - 2. část	10/1999
Výběr dodavatele - 1. část	10/1999
Zahájení prací - 1. část	11/1999
Výběr dodavatele - 2. část	02/2000
Zahájení prací - 2. část	03/2000
Ukončení prací - 1. část	12/2000
Ukončení prací - 2. část	12/2001

b) výstavba vlastních objektů v plně zainvestovaném území

Fáze realizace projektu	Termín realizace (měsíc/rok)
Zahájení projektu - 1. stavba	01/99
Územ. rozhodnutí - ,	07/99
Stavební povolení - ,	10/99
Výběr dodavatele - ,	11/99
Zahájení stavby - ,	12/99
Ukončení stavby - ,	10/2000
Ukončení stavby- posl. stavba	12/2003 (termín platnosti Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci)

c) celkový harmonogram přípravy a realizace

Fáze realizace projektu	Termín realizace (rok)
Projednáni a podpis smlouvy	1991-92
Výkupy pozemků	1992-94
Příprava změny územ. plánu	1994-98
Projektová ořizava	1998-99
Výstavba tech. infrastruktury	2000-01
Výstavba objektů	2000-03
Celý projekt	Σ 12,5 roku

3. Financování

Celkové náklady na realizaci projektu činí cca 5 mld Kč. Z toho je cca 50 mil. Kč určeno na přípravné a průzkumné práce a práce na dokumentaci k územnímu a stavebnímu řízení (tech, infrastruktura a objekty) vč. marketingové podpory přípravy obchodní části záměru v průběhu roku 1998 a 1999. Tyto finanční prostředky jsou hrazeny z vlastních zdrojů investora. Zbývajících 99% celkových nákladů bude financováno prostřednictvím kombinovaných úvěrových zdrojů poskytovaných zahraničními finančními skupinami s celkovou délkou splatnosti 12 let. Úhrada těchto prostředků bude garantována výnosy ze smluvních kontraktů investora a budoucích uživatelů zóny. Tyto finanční prostředky budou proinvestovány v letech 2000 až 2003. Kromě těchto zdrojů se předpokládá finanční spoluúčast správců technické infrastruktury ev. pomocí prostřednictvím pobídek ČR a EU. Tato spoluúčast však nedosáhne ani 10% a pro její ev. získání bude nutná vysoká podpora (politická a diplomatická) ze strany Města a vlády ČR.

4. Majetkové vztahy v území

Vymezené území budoucí zóny má rozlohu cca 70 ha. Z toho je ve vlastnictví Města celkem 51,5303 ha pozemků, které jsou předmětem návrhu majetko-právní operace. Zbývá část pozemků je ve vlastnictví soukromých osob. Jedná se o přesně specifikované pozemky o výměře 19,7778 ha. Tyto pozemky jsou v současné době předmětem jednání mezi Městem Liberec, investorem a jejich současnými vlastníky z hlediska budoucího možného odkupu. Na pozemcích zemědělsky hospodaří spol. ZEOB s.r.o., Jeřmanice 211, farma Ostašov. Právo hospodaření má firma na základě původní nájemní smlouvy s Pozemkovým fondem ČR. Vzhledem ke skutečnosti, že po převodu těchto pozemků na Město, nebylo toto právo ze strany Města zrušeno, může firma na základě zákona č. 229/91 Sb. „O půdě“ na pozemcích hospodařit v souladu s podmínkami definovanými zákonem. Jednou z podmínek je způsob podání výpovědi a podmínky výpovědi dle § 22, který konstatuje, že nájemní vztah lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí 1 rok, pokud nebude dohodnuto jinak. Z toho vyplývá i návrh termínu platnosti smlouvy o nájmu a koupi najaté věci tj. 1.10.1999, který vychází z výpovědi podané Městem k 1.10. t.r. na základě usnesení rady města. Na pozemcích jsou pěstovány obilniny a současně prováděny práce, které udržují stav půdy na průběžné úrovni kvality.

III. Komentář k podmínkám Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci

1. Východiska

Město Liberec uzavřelo se společností Eurocentrum PLUS „Smlouvu o budoucí smlouvě nájemní“. Předmětem této smlouvy byl závazek Města pronajmout určené pozemky a závazek investora na takto pronajatých pozemcích vybudovat tzv. průmyslovou a obchodní zónu.

Základní podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy bylo schválení změny územního plánu a projednání návrhu majetkoprávní operace zastupitelstvem města.

Smlouva současně charakterizovala základní podmínky budoucí nájemní smlouvy z hlediska výše nájemného, zápočtu veřejných investic realizovaných nájemcem na výši nájemného, dělby nájemního vztahu ap.. Tyto podmínky jsou dnes však bezpředmětné z důvodu změny koncepce smluvního vztahu (viz. Zásady Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci).

2. Zásady Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci

Již v části I. této důvodové zprávy bylo konstatováno, že na základě projednání mezi vedením Města a investorem byla doporučena změna původního záměru uzavřít nájemní smlouvu. Jako optimální varianta se jeví předkládaný návrh na uzavření Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci, která dává dostatečné garance, věcné i časové, oběma smluvním stranám z hlediska ochrany budoucích investic i stávajícího vlastnického vztahu k účelově vázaným, z hlediska využití, pozemkům.

Smlouva bude členěna na dvě části - nájemní smlouvu a smlouvu o koupi najaté věci. Nájemní smlouva předpokládá nájem pozemků na dobu určitou do 31.12.2003, což je optimální termín z hlediska dokončení celého projektu, který poskytuje dostatečný časový prostor jak pro realizaci záměru tak pro rozhodnutí obou smluvních stran o budoucím převodu vlastnického práva k pozemkům. Dále je zde stanoveno nájemné, které vychází z celkové ceny za pozemky a je kumulováno jako 50% výše ceny. Zbýlých 50% je formulováno jako kupní cena obsažená v části „koupě najaté věci“. Cena je předkládána na základě požadavku investora v symbolické výši 10,-Kč/m², resp. ve výši 5,-Kč/m² nájemného a 5,-Kč/m² kupní ceny a vychází z následujících principů:

- cena se vzhledem k charakteru záměru nemá příliš odchýlit od pořizovací ceny, za kterou ji získalo Město
- pozemky mají v současné době charakter zemědělské půdy. Aby se z těchto pozemků staly pozemky stavební, které budou zastavěny z cca 37%, je nutné je zainvestovat technickou infrastrukturou v objemu cca 350 mil. Kč (cca 500,-Kč/m² celé plochy vč. nezastavěných ploch) z dlouhodobých úvěrových tj. úročených zdrojů
- cena bude podkladem pro jednání se soukromými vlastníky pozemků v území
- smlouva o budoucí smlouvě předpokládá zápočet nákladů na technickou infrastrukturu ap. ve výši nájemného
- nájemce resp. investor uhradí veškeré náklady spojené se změnou kultury resp. vyněti ze ZPF, daň z převodu nemovitostí, poplatky spojené s vkladem do KN atd..

Vzhledem k celkové výši nájemného je splatnost jednorázová, avšak termínově vč. doplňujících podmínek, vychází z původních ujednání Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní. Návrh smlouvy předpokládá současně situaci, že pokud nedojde k prodeji pozemků ve stanovené lhůtě, změní se smlouva na dlouhodobou nájemní smlouvu, tak jak bylo ujednáno již dříve. Výše nájemného, v tomto případě, bude činit 20,-Kč/m² a rok počínaje rokem vzniku této nájemní smlouvy a dále bude natorizována dle výše inflace stanovené oficiálním orgánem.

Podmínky prodeje formou koupě najaté věci vychází ze stupně rozestavěnosti celé průmyslové zóny, který v době převodu bude v rozsahu minimálně 25%, což odpovídá cca 1 mld. Kč. Další podmínkou převodu je splacení nájemného a kupní ceny. Součástí je úhrada všech nákladů spojených s převodem pozemků, tj. poplatky za vklad do KN, daň z převodu nemovitostí a poplatky za vynesení ze ZPF.

IV. Identifikační tabulka:

Zpracoval : Ing. Zdeněk Jana, paní Dagmar Salomonová
Kontroloval : Ing. Zdeněk Jana

<u>Číslo parcely :</u>	<u>výměra (m²)</u>	<u>druh :</u>
1332/1	101720	orná
1332/2	50500	orná
1332/3	29008	orná
1323/3	894	louka
1330	322	ost. pl.
1331	461	ost. pl.
1333	3233	ost. p.
1341/2	15537	orná
1335/1	1330	zahrada
1336	5176	ost. pl..
1361/1	6200	louka
1361/2	260	louka
1361/3	1031	louka
1380	2570	louka
1357	4272	ost. pl.
1381	1659	ost. pl.
1393	53243	orná
1391	480	ost. pl.
1392	420	ost. pl.
1390	1679	zahrada
1389	440	ost. pl.
1388	1213	louka
1387	801	ost. pl.
1383/1	47300	orná
1348	1978	ost. pl.
1349/1	249	zast. pl.
1349/5	355	ost. pl.
1350/1	2965	louka
1350/2	580	louka
1350/3	351	louka
1351	1364	ost. pl.
1352/1	2235	louka
1352/2	402	louka
1352/7	736	louka
1352/8	308	louka
1353/1	6309	ost. pl.
1353/2	2156	ost. pl.
1356	61882	orná
1386/4	3952	louka
1386/2	27675	louka
1378	4500	louka
1384	15103	orná

1342	463	ost. pl.
1382	26790	orná
1385/1	3148	orná
1374/1	16869	orná
1374/2	359	orná
1375	4825	louka

Výměra celkem : 515.303 m²

Katastrální území : Růžodol I
 Žadatel : EUROCENTRUM PLUS a.s., Švermova 421/12, Liberec 10
 IČO : 25004816

Zveřejněno : 11.5. - 9.6.1998

Účel převodu : vybudování průmyslové a obchodní zóny

Zákonná úprava : „Zásady“ podle § 32

Projednáno : Rada města dne 9.7.1996

Stanovisko : souhlas

Urbanistický obvod : 019 pásma : III Využitelnost : C (částečně D - skládka)

Navrhované výše nájemného : bezúplatně po dobu 24 kalendářních měsíců ode dne vydání stavebního povolení

5,- Kč/m²/rok od 25. kalendářního měsíce ode dne vydání stavebního povolení, nebo územního rozhodnutí, do dne uplatnění práva koupě najaté věci

Nájemné dle int. před. : 120,- Kč/m² - zastavěná plocha
 40,- Kč/m² - nezastavěná plocha

Splatnost nájemného : jednorázová splátka splatná 30.11.2002
 (pokud bude uplatněno právo na koupi najaté věci před tímto termínem, sjednané nájemné bude uhrazeno do 15 dnů před dnem, kdy uplatnění práva oznámí nájemce pronajímateli)

Navrhovaná kupní cena : 5,- Kč/m², tj. celkem 2,576,515,- Kč + náklady spojené s vynětím ze ZPF, vkladem do KN a úhrada daně z převodu nemovitostí)

Kupní cena dle int. před. : 120,- Kč/m² (40,- Kč/m²)

Splatnost kupní ceny : do 7 kalendářních dnů ode dne pravomocného vkladu vlastnického práva Katastrálním úřadem

Realizace : 1998 - 2003

Další podmínky : uplatnit právo na koupi najatých pozemků je nájemce oprávněn :

- po splacení stanovené výše nájemného
- po dokončení nejméně 25 % objektů průmyslové a obchodní zóny
- nejdéle do 31.12.2003

: pokud nedojde k uplatnění práva koupě najaté věci do 31.12.2003 stanovuje se nájemné ve výši :
 5,- Kč/m²/rok od 25. kalendářního měsíce ode dne vydání stavebního povolení, do 36. měsíce včetně,

31.12.2003 stanovuje se nájemné ve výši :
5,- Kč/m²/rok od 25. kalendářního měsíce ode dne vydání
stavebního povolení, do 36. měsíce včetně,
20,- Kč/m²/rok od 37. měsíce po celou dobu trvání
nájemního vztahu, který je smlouvou stanoven na 56 let s
termínem vzniku 1.1.2004 a s roční valorizací dle výše inflace
stanovené oficiálním pověřeným vládním orgánem.

Doplňující informace : území průmyslové a obchodní zóny je cca 700 000 m² (z toho
515 303 m² v majetku Města)
zast. plocha (objekty) se předpokládá 37 %, tj. cca 260 000 m²
„nezastavěná“ plocha se předpokládá 63 %, tj. cca 440 000 m²
(jedná se o vojné plochy, veřejnou zeleň, komunikace,
chodníky,)
Poměr zastavěné a nezastavěné plochy tak činí 1 : 1,7 z toho
procentuálním poměrem teroretického vyjádření ploch v
majetku Města činí - zast. pl. = 191 303 m²
- nezast. pl. = 324 000 m²

Doplňující informace o žadateli :

Předmět podnikání :

- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- činnost realitní kanceláře
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- poradenská činnost v oblasti obchodu a služeb
- poradenská činnost v investiční výstavbě
- koupě dalšího zboží za účelem jeho dalšího prodeje (kromě zboží vyhr. v příl. 1-3 zák. č.
455/91 Sb. o živn. podnikání)

Statutární orgán - představenstvo :

Člen představenstva : RNDr. Miroslav Tvrдый, Praha 10, Ke skalkám 70
Člen představenstva : Ing. Zdeněk Burda, Praha 10, Ke skalkám 3081/60
Člen představenstva : Prof. PhDr. Bohuslav Hodan, CSc. Olomouc, Dukelská 5
Místopředseda představenstva : Jiří Weisgerber, Praha 5, Chalabalaova 1596
(člen představenstva, prokurista a ředitel majetkových
účasí IPS a.s. Praha),
Předseda představenstva : Lubomír Hodan - v ČR - Praha 4, U Šumavěanky 21
v USA - 610 CLEARVIEW DRIVE, HUNTER, NEW
YORK
Dozorčí rada : Ing. Jaroslav Vlk, Praha 4, Lomnického 2
(zástupce IPS pro ekonomické záležitosti)
Ing. Josef Růžička, Praha 5, Košíře - U Poštovky 1149
(zástupce IPS pro správu společnosti)

EUROCENTER OLIBERECI

KOORDINAČNÍ URBANISTICKÁ STUDIE
PRŮMYŠLOVÉ ZOHY PUZODOL - koncept

3.1. KOOORDINAČNÍ VÝKRES
STAVBA ZE 1985/86

PROJEKTOVAL M. ŠTĚPÁNEK M. ŠTĚPÁNEK M. ŠTĚPÁNEK	STAVBA M. ŠTĚPÁNEK M. ŠTĚPÁNEK M. ŠTĚPÁNEK
--	---

