

Příloha č. 3 k materiálu č.: 11/8

Počet stran přílohy: 5

Žádost o prodej nemovitostí

Moravskoslezský kraj – Krajský úřad
28.října 117
702 18 Ostrava

Ing. Libor Vajda
vedoucí majetkového oddělení

Ostrava 22. 8. 2014

Žádost o prodej nemovitostí bývalého učiliště s dílnami na adrese Vratimovská č.p. 681 vč. pozemku p. č. 999/2 vč. předložení stručného záměru zájemce

Ve vazbě na předchozí jednání a projevení zájmu o odkoupení výše uvedených nemovitostí, dále pak v návaznosti na představení záměru v Komisi rady kraje pro rozvoj MSK a cestovní ruch dne 13.2.2014, uvádím aktuální žádost o prodej nemovitostí společně s charakteristickými prvky procesu prodeje v úvodu:

- 1. Dovoluji si uvést, že pro další jednání se zájemcem je důležité, aby rozhodnutí majitele prostřednictvím krajského zastupitelstva proběhlo v průběhu měsíce prosince 2014 z důvodu nutnosti připravit objekty na zimní období 2014/15 a převodu na zájemce do konce roku 2014.*
- 2. Positivní efekty pro majitele při realizaci prodeje je možné shrnout následně :
 - úspora správních nákladů vč. ostrahy cca 1,5 – 2mil.Kč ročně
 - úspora nákladů na zajištění technické způsobilosti nemovitostí (střechy, odvodnění) 1,5 mil.Kč
 - úspora nákladů spojených s řešením infrastruktury a vlastnictví pozemků zahrnující přístup k nemovitosti.*
- 3. Negativní efekt je spojen s rizikem, kdy splatnost celé kupní ceny bude vázaná na zástavní právo nemovitosti a v případě, kdy podnikatelský záměr bude neúspěšný, celá kupní cena splacena nebude a současný majitel převezme zpět nemovitosti v rámci realizace zástavy. Nicméně o nemovitosti se bude žadatel starat a jejich technický stav by měl být významně lepší, než když jsou nemovitosti opuštěné.*
- 4. V případě, kdy současný majitel se rozhodne nemovitosti prodat prostřednictvím dražby, zájemce prohlašuje, že se jí nezúčastní. Vydražení nemovitosti v současném stavu a bez okolních pozemků je možné pouze za velmi nízkou cenu a dále za cenu toho, že budoucí využití bude plně na novém majiteli a nemusí být v souladu s hospodářskou strategií kraje. Záměr zájemce ji naopak plně respektuje.*
- 5. Zájemcem a budoucím možným vlastníkem je firma Technoprojekt a.s. Organizace a provoz technologického parku budou svěřeny k tomu účelu založené společnosti Technologický a vývojový park Ostrava s.r.o.*
- 6. Prodávající uhradí daň z převodu nemovitostí.*

Část A – žádost o prodej nemovitostí a pozemků vč. příslušenství

1. Předmět žádosti a zájemce

Budovy č.p. 681, sekce A,B,C,D,E vč. pozemku p. č. 999/2 a příslušenství (přípojky, práva). Zájemcem je firma Technoprojekt a.s. , Havlíčkovo nábřeží 38, 702 00 Ostrava, zastoupená podepsaným níže. Převáděný majetek bude zastaven ve prospěch prodávajícího do doby splacení celé kupní ceny.

2. Budoucí využití

Technologický a vývojový park Ostrava (TVPO) se zaměřením na podporu vzniku malých a středních podnikatelských subjektů rodinného typu v oblasti strojírenského a zpracovatelského průmyslu s důrazem na inovace, moderní technologie a dále se silným důrazem na mezinárodní spolupráci (především Německo a Rakousko).

3. Cena : která počítá s hypotečním úrokem cca 2,2 % je 28.500.000 Kč, daň z převodu hradí prodávající

4. Úhrada kupní ceny

8 ročních splátek

- 1.rok	600.000 Kč
- 2.rok	700.000 Kč
- 3.rok	800.000 Kč
- 4.rok	2.000.000 Kč
- 5.rok	3.400.000 Kč
- 6.rok	6.000.000 Kč
- 7.rok	7.000.000 Kč
- 8.rok	8.000.000 Kč

5. Splatnost roční splátky

První splátka ve výši 600.000 Kč bude uhrazena na účet prodávajícího nejpozději do 30 dnů po podpisu smlouvy (předpoklad leden 2015), poslední splátka zbytek Kč bude uhrazena nejpozději do 8 let po úhradě první splátky (předpoklad leden2023).

6. Důvod k žádosti o splátky

Prodávané objekty a pozemky budou sloužit podnikatelskému záměru (projektu) s významným společenským dopadem na zaměstnanost. Nedá se očekávat, že záměr bude ekonomicky soběstačný dříve než za 5 let s tím, že ve třetím roce očekáváme první výnosy na úrovni, kdy bude možné zahájit splácení výraznějšími částkami. Objekty jsou ve stavu, který bude vyžadovat vysoké finanční zdroje na správu, úhradu daní, opravy, rekonstrukce a celkové uvedení do stavu, ve kterém se dají provozovat firmy. Kumulace těchto nákladů, společně s úhradou kupní ceny ihned po převodu nemovitostí, by byla pro zájemce nerealizovatelná. Další náklad lze očekávat při řešení velmi komplikovaných inženýrských sítí a okolních pozemků v majetku třetí osoby. Na objekt, který je v současné době opuštěný a bez výnosů, si nelze půjčit prostředky u komerční banky. S ohledem na charakter projektu využití očekáváme podporu od současného majitele a poskytnutí možnosti splátek kupní ceny v dynamice, která umožní realizaci podnikatelského záměru.

7. Převod nemovitosti a ručení

Převod by měl proběhnout po podpisu kupní smlouvy s ohledem na budoucí, předpokládané žádosti budoucího majitele o podporu z několika OP (fondů EU) a dále s ohledem na nutnost odepisování vlastních investic. Ručení za splátky kupní ceny bude zajištěno zastavením převáděné nemovitostí (vč. pozemku) a cenou modernizace, kterou do období případné realizace zástavy provede budoucí nabývací

8. Předání nemovitosti a povinnosti budoucího majitele

K předání nemovitosti dojde po převodu vlastnictví s vyznačením zástavy. Budoucí majitel bude mít povinnost udržívat a obnovovat nemovitosti tak, aby nedocházelo ke zhoršování technického stavu a dále bude mít povinnost postupně provádět modernizaci a obnovu se zaměřením na důležité části stavebního díla ovlivňující jeho životnost (nosné konstrukce, výměna oken, střešní plášť, inženýrské sítě, vytápění apod.). Povinnost ze smlouvy bude platit do úplného úhrady kupní ceny vč. úroků.

Část B – záměr žadatele

1. Budoucí využití nemovitostí

Vybudování a provozování **Technologického a vývojového parku Ostrava (dále TVPO)** pro malé a střední podniky rodinného typu se zaměřením na strojírenský a zpracovatelský průmysl s důrazem na inovace a mezinárodní spolupráci. TVPO bude zaměřen na zakládání a rozvoj firem a jejich podporu po dobu 3 max. 5 let. Následně by se firmy měly osamostatnit a uvolnit prostor pro další zájemce.

2. Společenský význam

Záměr naplňuje snahu státu a kraje podpořit vznik a rozvoj malých a středních, inovativních firem s napojením na mezinárodní trhy a kooperace. Záměr by měl být přínosem pro podporu zaměstnanosti v MSK, v období I. etapy předpokládáme vznik 5000 nových, pracovních míst přímých a nebo nepřímých. TVPO bude místem s důrazem na rozvoj podnikání mladých lidí – absolventů učilišť, středních a vysokých škol. TVPO bude spolupracovat se školami a stane se místem, kde si studenti můžou vyzkoušet a ověřit možnosti budoucího podnikání.

3. Financování projektu

Předpokládáme, že se projekt stane finančně nezávislý na podporách po 5 letech. Financování předpokládáme především z vlastních zdrojů a zdrojů poskytnutých z různých fondů a dotací, které by mohly finančně záměr vylepšit. S ohledem na charakter projektu předpokládáme v období do 6 let získat podporu na vybavení, opravy, investice, provoz ve výši 15 mil.Kč + 15 mil.Kč participace z vlastních zdrojů. Z vlastních zdrojů, výnosů a komerční půjčky pak uhradíme kupní cenu za nemovitost 25,5 mil. Kč a úroky. Celkem očekáváme, že investice do projektu bude ve výši 56 mil. Kč vč. nákupu nemovitostí.

Představa o financování bez zahrnutí kupní ceny je v čase následující:

- 2014**
- realizace prodeje nemovitostí
 - správa a údržba nemovitostí, záchranné opravy
 - zpracování komplexní studie proveditelnosti vč. analýzy potřeb trhu (2 mil.Kč)

- částečný marketing
 - v průběhu roku 2014 nebudou realizovány žádné pronájmy
- 2015**
- základní stavební, záchranné práce vč. inž. sítí, 0,5 mil.Kč
 - vyřešení pozemků a sítí z pohledu majitele a věcných břemen
 - zpracování projektu vč. provozu a mezinárodních vazeb, 0,5 mil.Kč
 - zaměstnání 2 specialistů, kteří budou tvořit základní administrativní jádro, 1 mil.Kč
 - řešení parkování a přístupových cest 0,5 mil.Kč
 - úprava prostor do funkčních celků, 15% naplněnost, příprava na první firmy, okna (část) 0,5 mil.Kč
 - projektová dokumentace přestavby učiliště na TIP vč. povolení, 1,0 mil.Kč
 - zahájení činnosti : 1.4.2015, pronájem 3000 m²
 - celkem finanční vklad : 4,0 mil.Kč, celkem příjmy 0,9 mil.Kč
- 2016**
- částečný provoz, 27,5% naplněnost, mezinárodní kooperace
 - výměna oken a opravy, inženýrské sítě a topení (část), 1 mil.Kč
 - financování z EU, energetika , 1 mil.Kč
 - projektová dokumentace, 1 mil.Kč
 - vybudování parkovacích ploch, 0,5 mil.Kč
 - provoz vč. ostrahy, 1,5 mil.Kč
 - celkem finanční alokace : 5 mil.Kč, celkem příjmy z 4.200 m² pronajatých ploch 1,260 mil.Kč (300 Kč/m²/rok pro dílny a pro kanceláře, bez služeb)
- 2017**
- částečný provoz, 40% naplněnost
 - stavební úpravy, okna, střechy, dělení prostor, inženýrské sítě, 2 mil.Kč
 - dotace z EU na energetiku, 2 mil.Kč
 - výtahy, 1 mil.Kč
 - provoz vč. ostrahy 2,5 mil.Kč
 - celkem finanční alokace : 8,5 mil.Kč, celkem příjmy z 6.000 m² pronajatých ploch 1,8 mil.Kč
- 2018**
- dokončení stavebních úprav, inženýrských sítí a parkovišť, 2,5 mil.Kč
 - dotace z EU na energetiku, 2 mil.Kč
 - částečný provoz 65% využití prostor (maximum), 10.000 m²
 - provoz vč. ostrahy 2,5 mil.Kč
 - celkem finanční alokace : 7 mil.Kč, příjmy z pronájmů 3,0 mil.Kč
- 2019**
- plný provoz, využití 15.000 m²
 - výnosy 6 mil.Kč z nájmu(400 Kč/m²) + 1,5 mil.Kč ze služeb administrativní povahy, celkem 7,5 mil.Kč
 - zisk 4,5 mil.Kč z toho úhrada splátky + úroky 3,2 mil.Kč, pro modernizaci 1,3 mil.Kč
- 2020-23**
- plně funkční zařízení, společensky akceptovaný a užitečný
 - zařízení modernizováno
 - pronájem 15.000 m² (500 Kč/m²/rok)
 - výnosy z nájmu 7,5 mil.Kč/rok
 - výnosy ze služeb 6,0 mil.Kč/rok
 - zisk 6,0 mil.Kč/rok

Další roky 2023 až 2027 ve II. etapě by měly být ekonomicky obdobné s vyšším podílem příjmů za administrativní služby.

4. Období realizace projektu a jeho etapy :

I.etapa	– implementace a realizace záměru , základní funkce	2015 – 2022 (8 let)
II.etapa	– rozvoj projektu, modernizace, vyšší úroveň služeb	2023 - 2027 (5 let)

Část C – požadovaná součinnost a podpora MSK

Uvedený projekt je mimořádně náročný a zapadá do strategie kraje jako jedna z možností jak podpořit zaměstnanost a tvorbu pracovních míst.

Je zde řada překážek, které budoucí provozovatel bude muset řešit.

1. Pozemky kolem objektů

Objekt se nachází uprostřed pozemků jiného majitele a nemá vlastní přístupové cesty a parkování. Zámecce předpokládá podporu při projednávání podmínek užívání a nebo převodu pozemků z AMO na zámecce.

2. Připojení na inženýrské sítě

Přestože existují staré dohody, ještě před převodem by měl současný vlastník podpořit účastí při vyjednání nových, reálných smluv o smlouvách budoucích. Důležité bude analyzovat vlastnictví přípojek, zajistit věcná břemena a stav, kdy nebude objekt v ohrožení z důvodu možného, svévolného odpojení od energií. Pokud některé přípojky jsou na pozemcích jiného majitele, nutno tuto skutečnost řešit.

3. Memorandum o podpoře a spolupráci

Charakter projektu bude vyžadovat partnerský vztah k MSK. Ještě před případným převodem nemovitostí bude žádoucí ze strany zámecce připravit **memorandum o spolupráci na dobu 10 let**. Po převodu nemovitostí pak memorandum vzájemně potvrdit. Uvedený záměr je regionálního významu a společensko-politická podpora je přirozená.

Ing. Martin Zuščík

statutární ředitel

Technoprojekt a.s.
Havlíčkovo nábřeží 38
702 00 Ostrava

E: martin.zustik@technoprojekt.cz
MT: 602712930