



## Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Do zasedání ZÚK

Bod programu: 8.1

15. zasedání zastupitelstva konané dne 27. 6. 2022

Věc:  
SPZ Triangle – pronájem a následný prodej pozemků na ploše „B“ potenciálnímu investorovi

Materiál na stůl:

Důvod předložení:

Pronájem a následný prodej nemovitostí o výměře 11,98 ha v SPZ Triangle z vlastnictví Ústeckého kraje společnosti FOR H2ENERGY s.r.o.

Nárok na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

Projednáno:

Rada Ústeckého kraje

Dne: 8. 6. 2022

Pro:

Proti:

Zdržel se:

Č. usnesení:

Přílohy:

8.1-1	Název: bod 8.1 příloha 1 black.pdf	Smlouva o rezervaci pozemků a smlouva o uzavření budoucí nájemní smlouvy – I. etapa	<input checked="" type="checkbox"/> U
8.1-2	Název: bod 8.1 příloha 2 black.pdf	Smlouva o rezervaci pozemků a smlouva o uzavření budoucí nájemní smlouvy – II. etapa	<input checked="" type="checkbox"/> U
8.1-3	Název: bod 8.1 příloha 3.pdf	Výpis z obchodního rejstříku	<input type="checkbox"/> U
8.1-4	Název: bod 8.1 příloha 4.pdf	Investiční záměr	<input type="checkbox"/> U
8.1-5	Název: bod 8.1 příloha 5.pdf	Celková situace SPZ Triangle	<input type="checkbox"/> U
8.1-6	Název: bod 8.1 příloha 6.pdf	1x Znalecký posudek pro stanovení výše nájemného	<input type="checkbox"/> U
8.1-7	Název: bod 8.1 příloha 7.pdf	4x Znalecký posudek pro stanovení výše kupní ceny	<input type="checkbox"/> U

8.1-8	Název: bod 8.1 priloha 8.pdf	Výpis z LV – k.ú. Minice	<input type="checkbox"/> U
8.1-9	Název: bod 8.1 priloha 9.pdf	Výpis z LV – k.ú. Nehasice	<input type="checkbox"/> U
8.1-10	Název: bod 8.1 priloha 10.pdf	Souhlas Ministerstva průmyslu a obchodu	<input type="checkbox"/> U

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">rozhoduje</div> <p>dle § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, o prodeji (převodu) nemovitých věcí z vlastnictví Ústeckého kraje, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemek: p.p.č. 337/6 o výměře 5.999 m2, oddělena z p.p.č. 337/6 dle geometrického plánu č. 233-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 337/12 o výměře 6.625 m2, oddělena z p.p.č. 337/12 dle geometrického plánu č. 233-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> </ul> <p>k.ú. Minice, obec Velemyšleves, zapsané na LV č. 123 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, a dále:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemek: st.p.č. 78 o výměře 378 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr,</li> <li>- pozemek: st.p.č. 80 o výměře 391 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr,</li> <li>- pozemek: st.p.č. 81 o výměře 388 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr,</li> <li>- pozemek: st.p.č. 85 o výměře 550 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 1187 o výměře 411 m2, oddělena ze st.p.č. 86 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 1189 o výměře 353 m2, oddělena ze st.p.č. 88 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 801/208 o výměře 44.118 m2, oddělena z p.p.č. 801/25 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 801/140 o výměře 60 m2, oddělena z p.p.č. 801/140 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 1178/5 o výměře 284 m2, oddělena z p.p.č. 1178/1 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 1178/6 o výměře 442 m2, oddělena z p.p.č. 1178/1 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> </ul> <p>k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, zapsané na LV č. 137 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, a dále:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemek: p.p.č. 337/143 o výměře 199 m2, oddělena z p.p.č. 337/12 dle geometrického plánu č. 233-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> </ul> <p>k.ú. Minice, obec Velemyšleves, zapsaný na LV č. 123 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, a dále:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemek p.p.č. 1190 o výměře 137 m2, oddělena ze st.p.č. 88 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 801/25 o výměře 52.342 m2, oddělena z p.p.č. 801/25 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> <li>- pozemek: p.p.č. 801/26 o výměře 7.123 m2, oddělena z p.p.č. 801/26 dle geometrického plánu č. 274-34/2022, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,</li> </ul> <p>k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, zapsané na LV č. 137 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec,</p> <p>do vlastnictví společnosti FOR H2ENERGY s.r.o., IČO: 09626859, se sídlem Průběžná 3366, 434 01 Most, za podmínek uvedených ve Smlouvě o rezervaci pozemků a smlouvě o uzavření budoucí nájemní smlouvy – I. etapa a ve Smlouvě o rezervaci pozemků a smlouvě o uzavření budoucí nájemní smlouvy – II. etapa dle přílohy č. 1 tohoto usnesení a dle přílohy č. 2 tohoto usnesení.</p>	

## Důvodová zpráva:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, prostřednictvím svodného odboru kancelář ředitele předkládá k projednání žádost společnosti FOR H2ENERGY s.r.o., IČ: 09626859 (dále jen „Společnost“), o pronájem a následný prodej pozemků.

Záměrem Společnosti je vybudovat ve Strategické průmyslové zóně Triangle na ploše „B“ o výměře 11,98 ha lokální vodíkové hospodářství, které bude zahrnovat jednotku pro generaci obnovitelné elektřiny, výrobu zeleného vodíku, jeho kompresi, skladování a distribuci. Součástí je též výstavba čerpací stanice pro konvenční i alternativní pohony (CNG, LNG, vodík, elektřina) a dále výrobních hal na komponenty vodíkových technologií. Součástí bude i zázemí pro výzkumnou činnost.

Investiční záměr Společnosti je rozdělen na 2 etapy o výměrách 59.999 m<sup>2</sup> pro I. etapu a 59.801 m<sup>2</sup> pro II. etapu s tím, že pro každou etapu bude uzavřena samostatná rezervační smlouva.

Rezervační smlouva pro I. etapu předpokládá, že do jednoho roka od účinnosti smlouvy musí Společnost požádat o územní rozhodnutí pro I. etapu a nejpozději do dvou let získat pravomocné stavební povolení. Poté by byla uzavřena nájemní smlouva pro I. etapu. Nejpozději do 31. 5. 2026 musí Společnost získat pravomocné povolení ke zkušebnímu provozu výrobní části. Poté by byla uzavřena kupní smlouva pro pozemky I. etapy.

Souběžně s rezervační smlouvou pro I. etapu by byla uzavřena rezervační smlouva pro II. etapu, kde však Společnost bude moci zahájit práce až po realizaci I. etapy. Model smlouvy je stejný jako u I. etapy, tedy uzavření nájemní smlouvy po vydání stavebního povolení na halu č. 2 a prodej pozemku po zahájení zkušebnímu provozu haly č. 5 v předpokládaném termínu 31. 5. 2033.

Předpokládaná výše investice Společnosti činí cca 1,09 mld. Kč a měla by přinést cca 415-520 pracovních míst.

Investiční záměr je přiložen jako příloha č. 4 materiálu. Celková situace SPZ Triangle pak jako příloha č. 5.

Výše nájemného byla znaleckým posudkem stanovena na 20 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>/rok. Roční nájemné pro pozemky I. etapy tedy činí 1.199.980 Kč bez DPH. Pro pozemky II. etapy 1.196.020 Kč bez DPH. Znalecký posudek je přiložen jako příloha č. 6.

Kupní cena byla znaleckými posudky stanovena na 400 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>. Kupní cena za pozemky I. etapy činí 23.999.600 Kč bez DPH. Za pozemky II. etapy 23.920.400 Kč bez DPH. Celkem za obě etapy 47.920.000 Kč bez DPH. Kupní cena platí 1 rok a pokud k uzavření kupní smlouvy dojde po této lhůtě, bude tržní cena pozemků znovu předem prověřena. Znalecké posudky jsou přiloženy jako příloha č. 7. Pozemky každé etapy se nachází ve dvou katastrálních územích dvou různých obcích, jsou proto zpracovány čtyři znalecké posudky.

Záměr pronájmu a následného prodeje pozemků byl schválen Radou Ústeckého kraje usnesením č. 015/39R/2022 ze dne 9. 3. 2022 a zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce.

Předkládaný záměr byl Regionální stálou konferencí Ústeckého kraje dne 30. 6. 2021 zahrnut do seznamu doporučených potenciálně strategických projektů Ústeckého kraje v rámci Fondu pro spravedlivou transformaci.

Souhlas Ministerstva průmyslu a obchodu s uzavřením smluv je přiložen jako příloha č. 10.

Vyjádření odboru majetkového: souhlasí s předloženým materiálem.

**Zpracoval / konzultoval:**

**Předkládá:**



Zpracoval:  
Bc. Jaroslav Krch,  
ředitel SPZ Triangle, příspěvková  
organizace

Mgr. Tereza Benešová,  
pověřena vedením odboru kancelář  
ředitele

Konzultoval:  
Mgr. Ing. Jindřich Šimák,  
vedoucí odboru majetkového

Ing. Jan Schiller (hejtman)

#### Schvalovací cesta:

1	Mgr. Tereza Benešová (vedoucí odboru)	 <b>Mgr. Bc. Tereza Benešová 6. 6. 2022</b>
2	Ing. Jan Schiller (hejtman)	 <b>Ing. Jan Schiller 8.6.2022</b>

Podpis zpracovatele:

 **Mgr. Bc. Tereza Benešová 6. 6. 2022**

.....