

Ústecký kraj

ředitel SPZ Triangle, p.o.
Velká Hradební 3118/48
400 02, Ústí nad Labem

V Mostě, dne 15. května 2024

Věc: Žádost o změnu Smluv o rezervaci pozemků a Smluv o uzavření budoucí Nájemní smlouvy – I. Etapa a II. Etapa

Vážený pane řediteli,

dovolte nám oslovit Vás ve věci žádosti o změnu SMLOUVY O REZERVACI POZEMKŮ A SMLOUVY O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY – I. ETAPA (č. 22/SML 3045) a z ní vyplývajících dokumentů.

Smlouva, jejíž přílohou č. 4 je návrh Nájemní smlouvy, Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy a Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcných břemen, byla uzavřena mezi společností FOR H2Energy s.r.o. („**ForH2**“) a Ústeckým krajem dne 13. 7. 2022 (daná smlouva, ve znění dodatku č. 1 dne 12. 7. 2023, dále „**Smlouva**“). Smyslem Smlouvy je vytvoření podmínek pro realizaci vodíkového projektu H2 Triangle.

V roce 2023 prováděla společnost ForH2 v souladu se Smlouvou úvodní projektovou přípravu daného vodíkového projektu. V rámci této přípravy byla uzavřena smlouva o připojení s ČEZ Distribuce (o připojení k distribuční síti ČEZ Distribuce), byly provedeny nezbytné biologické, hydrogeologické a inženýrské průzkumy, a byla zpracována kompletní projektová dokumentace pro územní řízení (DUR). V souladu s podmínkou v článku 9.1 Smlouvy společnost ForH2 dne 20. 12. 2023 podala na Stavební a vyvlastňovací úřad v Žatci („**SÚ**“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby; dne 2. 4. 2024 vydal SÚ oficiální oznámení o zahájení příslušného územního řízení na projekt H2 Triangle (viz příloha 1). Ústní jednání v rámci daného územního řízení se koná 30. 4. 2024 a vydání požadovaného územního rozhodnutí relevantně očekáváme v průběhu května 2024. Dalším klíčovým milníkem bude podání žádosti o vydání stavebního povolení, ke kterému dojde v průběhu června 2024; k finálnímu vydání plánovaného stavebního povolení by pak mělo dojít na přelomu 2024/2025. Na přípravu tohoto projektu bylo doposud proinvestováno více než 20 mil. Kč.

Dne 22. 12. 2023 byla zaregistrována žádost o podporu pro strategický projekt H2 Triangle, reg. č. CZ.10.02.01/00/22_002/0000316, v Operačním programu spravedlivé transformace č. výzvy 10_22_002.

V současné době probíhají práce na přípravě projektové dokumentace pro stavební povolení (DSP), došlo k zapojení institucionálního partnera pro další etapu tohoto projektu (nově nazvaného Projekt HyFlex – dále jen „**Projekt**“), společnosti Smart Energies Group, a.s., uzavřeny byly smlouvy o financování s klíčovým finančním investorem – společností BHM

Renewables III a.s., a probíhají jednání o financování Projektu s řadou bankovních domů. V této etapě je rovněž plánována úprava původního projektu spočívající v navýšení výrobních kapacit pro výrobu obnovitelného vodíku a v související úpravě dispozice Projektu. Tyto úpravy vyplývají z postupného vývoje technologií, které budou tvořit předmětnou výrobu vodíku, a ze souvisejících úprav Projektu dále vylepšujících jeho ekonomické parametry a návratnost vložených investic. Nový layout/dispozice Projektu (viz příloha 2) a aktualizaci předmětného investičního záměru (viz příloha 3) přikládáme, když podotýkáme, že Projekt v současnosti představuje největší vodíkový projekt v České republice, s jehož realizací (a jeho plánovaným výkonem) se již počítá v rámci celostátních výkazů a energetických koncepcí. Zapojení výše uvedených partnerů do Projektu, jakož i uzavření řady memorand o budoucí spolupráci pak dokládá, že daný Projekt je plně realizovatelný a souladný s principy udržitelnosti, jejichž dodržování je klíčové pro všechny partnery Projektu, včetně Ústeckého kraje.

Vzhledem k progresu Projektu a jeho výše popsaným inovacím bychom Vás rádi zdvořile požádali o projednání možného uzavření dodatku Smlouvy, který by zohledňoval výše popsané úpravy Projektu, jakož by i nově upravoval podmínky pro uzavření kupní smlouvy na předmětné pozemky v Průmyslové zóně Triangle. Dle našeho návrhu by společnost ForH2 byla oprávněna uzavřít budoucí Kupní smlouvu k okamžiku nabytí právní moci předmětného stavebního povolení (na realizaci stavebního záměru – Projektu), stejně jako je to běžné u ostatních projektů realizovaných v Průmyslové zóně Triangle.

Máme za to, že původně důvodný koncept Smlouvy, kdy společnost ForH2 byla oprávněna uzavřít budoucí Kupní smlouvu až k okamžiku nabytí právní moci kolaudace Projektu (kolaudačního rozhodnutí na výrobní části Projektu), a který limitoval rizika spojená s možnou nerealizací předmětného vodíkového projektu, je již překonán. S ohledem na obrovské množství práce, navázaných smluvních vztahů i investic vložených do úvodní fáze realizace Projektu nepovažujeme obavy z jeho nerealizace za odůvodněné a původní limitace rizik nadále za nezbytné; naopak, požadovaná úprava Smlouvy by dále výrazně zjednodušila další projektové práce, včetně jednání s dotčenými orgány státní správy, dotačními orgány, bankami, spoluinvestory i smluvními partnery. Zdůrazňujeme pak, že zachován by byl koncept předkupního práva, kdy Ústecký kraj by byl nadále oprávněn zpětně odkoupit předmětné pozemky – tento institut by tak nadále představoval **účinný smluvní mechanismus zabezpečující, že bude zachován původní koncept a záměr spolupráce smluvních stran, jakož i podmínky dotace přidělené pro Ústecký kraj v rámci Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (akce „SPZ Triangle – vnitřní infrastruktura - 4. část“).**

Současně referujeme k SMLOUVĚ O REZERVACI POZEMKŮ A SMLOUVY O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY – II. ETAPA (č. 22/SML 3044), která byla uzavřena mezi stejnými smluvními stranami dne 13. 7. 2022 (tato smlouva, ve znění navazujících změn, dále „Smlouva 2“). V tomto případě bychom Vás rádi zdvořile požádali o vypuštění smluvní podmínky dle čl. 3.1. Smlouvy 2, dle které je společnost FOR H2 oprávněna na pozemcích rezervovaných dle Smlouvy 2 vykonávat jiné činnosti (než sekání zeleně) „...až po realizaci I. etapy Projektu“. Také zde máme za to, že tato původně relevantní podmínka je již překonána a v blízké budoucnosti by působila jako nedůvodný blokátor přípravy rezervovaných pozemků

II. Etapy k jejich budoucímu využití. Stejně jako v případě spolupráce smluvních stran dle Smlouvy, tak i v případě jejich spolupráce dle Smlouvy 2 platí a bude platit, že **bude vždy v plném rozsahu zachován původní smysl a koncept spolupráce smluvních stran** (tedy realizace komplexního záměru na vybudování vodíkového hospodářství naplňujícího Vodíkovou strategii Ústeckého kraje, jakož i doprovodných výrobních aktivit, které zásadním způsobem přispějí k navýšení atraktivity Ústeckého kraje pro kvalifikované zaměstnance a jejich rodiny).

Nakonec nám dovoluje Vás požádat o specifikaci preferovaných uživatelů výrobních hal, které by měly být v budoucnu situovány na pozemcích rezervovaných dle výše uvedených Smluv – předpokládáme totiž, že Ústecký kraj ve svých strategických rozvojových programech preferuje určitá výrobní odvětví (s ohledem na koncepční zaměření hospodářské politiky Ústeckého kraje apod.). **Jsme připraveni takové preference Ústeckého kraje v rámci našich budoucích plánů v maximálním možném rozsahu zohlednit.**

Děkuji předem za kladné vyřízení našich žádostí. V případě jakýchkoli nejasností nás prosím neváhejte kontaktovat; naše žádosti a návrhy jsme přitom připraveni kdykoli blíže vysvětlit a doložit, včetně preferované osobní schůzky.

Zároveň Vám znovu děkujeme za Vaši stálou podporu a věříme, že se nám společnými silami podaří vybudovat na půdě Ústeckého kraje vodíkový hub, který bude unikátní jak v celostátním, tak i minimálně středoevropském regionu, a který zásadním způsobem přispěje v ekonomické, energetické a environmentální transformaci Ústeckého kraje.

S úctou

za FOR H2Energy s.r.o.



Přílohy:

- 1) Oznámení SÚ o zahájení územního řízení na Projekt
 - 2) Nová dispozice Projektu
 - 3) Aktualizace investičního záměru
- 