

Mestský úrad v Trenčíne

V Trenčíne dňa 12.12.2013

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

N á v r h
na predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín
podľa § 9a ods.8. písm.e) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.
pre Akebono Brake Europe N.V.

Predkladá:

Mgr. Richard Rybníček
primátor

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali :

JUDr. Katarína Mrázová
vedúca útvaru právneho

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Vypracované dňa 2.12.2013

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 12.12.2013 podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1/ určuje

prevod majetku – predaj nehnuteľností – pozemkov v k.ú. Záblatie nachádzajúcich sa v území Priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici v Trenčíne

- C-KN parc. č. 818/89 ostatná plocha o výmere 11606 m²
 - C-KN parc. č. 818/3 ostatná plocha o výmere 7190 m²
 - C-KN parc. č. 818/88 ostatná plocha o výmere 14676 m²
 - C-KN parc. č. 815/19 ostatná plocha o výmere 49 m²
 - C-KN parc. č. 818/24 ostatná plocha o výmere 6479 m²
- spolu o výmere všetkých pozemkov 40.000 m²

pre spoločnosť **Akebono Brake Europe N.V.**, Belgicko za účelom výstavby závodu pôsobiacom na trhu automobilového priemyslu za **kúpnu cenu 23,- €/m², t.j. za celkovú kúpnu cenu 920.000,- €.**

Kúpna cena bude kupujúcim uhradená nasledovne:

- a) 10% z kúpnej ceny bude uhradené v súlade s čl. 5 ods. 2 VZN Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva mesta ako zábezpeka (t.z. pred zasadnutím MsZ v Trenčíne)
- b) 70% z kúpnej ceny bude uhradené po vydaní územného rozhodnutia k umiestneniu stavby, najneskôr do 23.12.2013
- c) 20% z kúpnej ceny bude uhradené do 10 dní po právoplatnosti stavebného povolenia na hlavnú stavbu závodu a tiež na komunikácie, inžinierske siete a spevnené plochy s tým, že v prípade, ak by v lehote do 12 mesiacov odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod pozemkov, nenadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na hlavnú stavbu závodu a tiež na komunikácie, inžinierske siete a spevnené plochy, tak platí, že sa zmluvné strany stretnú na rokovaní v mieste sídla predávajúceho a dohodnú sa na ďalšom postupe. V prípade, ak do 30 dní po uplynutí 12 mesiacov odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy predmetom ktorej bude prevod pozemkov nedosiahnu zmluvné strany dohodu o ďalšom postupe, tak platí, že 20% z kúpnej ceny bude uhradené do 30 dní po márnom uplynutí lehoty na dosiahnutie dohody o ďalšom postupe.

Kupujúci kupuje časť pozemkov, na ktorých viazne predkupné právo, ktoré znie:

„Predkupné právo v prospech Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu), spočíva v práve Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu) kúpiť pozemky:

- C-KN parc. č. 818/89, druh pozemku ostatná plocha o výmere 11606 m²
- C-KN parc. č. 818/3, druh pozemku ostatná plocha o výmere 7190 m²
- C-KN parc. č. 818/88, druh pozemku ostatná plocha o výmere 14676 m²
- C-KN parc. č. 815/19, druh pozemku ostatná plocha o výmere 49 m²

späť za kúpnu cenu, za ktorú ich Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) predala; a to v prípade, ak tieto pozemky (alebo niektorý z nich) bude vlastník pozemkov chcieť previesť na tretiu osobu.

V prípade, že Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) nevyužije svoje predkupné právo na dotknuté pozemky/pozemok, vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu týchto pozemkov na tretiu osobu za ceny vyššie ako za ceny, za ktoré ich Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) predala, uhradí Slovenskej republike (Slovenskému pozemkovému fondu) kladný rozdiel medzi kúpnou cenou dohodnutou v zmluve o prevode medzi vlastníkom a treťou osobou a cenou, za ktorú ich predala Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond).

Oprávnený z predkupného práva, t.j. Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) je povinný podať návrh na výmaz predkupného práva na príslušnú správu katastra na základe žiadosti vlastníka pozemkov a po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým bude povolené užívanie stavby postavennej na časti niektorých alebo všetkých pozemkov, na ktorých je zriadené predkupné právo, a to do 30 dní od predloženia žiadosti vlastníka pozemkov.“

Kupujúci si je vedomý toho, že toto predkupné právo má vecno-právne účinky a po prevode vlastníctva k týmto pozemkom prejde toto predkupné právo Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu) na kupujúceho, ktorý bude povinným z tohto predkupného práva.

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

O d ô v o d n e n i e :

Na základe prejavenej záujmu zahraničného investora vstúpiť do priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici v Trenčíne, Mesto Trenčín začalo s prípravou majetkovoprávneho vysporiadania územia v danej lokalite. Investor - spoločnosť **Akebono Brake Europe N.V.**, Belgicko, ktorá je dcérskou spoločnosťou spoločnosti **Akebono Brake Industry Co., Ltd., Japonsko**, má záujem o výstavbu a prevádzku závodu pôsobiacom na trhu automobilového priemyslu v priemyselnej zóne na pozemkoch o celkovej výmere 40.000 m². Mesto Trenčín bolo pri vstupných rokovaniach vlastníkom len časti pozemkov v záujmovej lokalite a zvyšnú časť potrebných pozemkov majetkovoprávne vysporiadalo do svojho vlastníctva so Slovenskou republikou – Slovenským pozemkovým fondom tak, aby boli pripravené v celosti pre odkúpenie a výstavbu závodu.

Záujem zahraničného investora – spoločnosti **Akebono Brake Europe N.V.**, Belgicko bol potvrdený i podpísaním Memoranda o porozumení medzi Mestom Trenčín a spoločnosťou Akebono Brake Industry Co., Ltd., Japonsko.

Nakoľko ide o významnú investíciu pre Mesto Trenčín a jeho obyvateľov navrhujeme predaj nehnuteľností realizovať v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Prípad hodný osobitného zreteľa odôvodňujeme najmä nasledovnými skutočnosťami:

- **Daňové dopady:** investor plánuje výstavbu haly o rozlohe cca. 8.000 m². V prípade, ak bude postavený závod o tejto výmere, získa mesto nového daňovníka, ktorý bude do mestského rozpočtu platiť daň. Predpokladaný výnos dane za rok je vo výške: viac ako 26.000,- € (daň zo stavieb) a 1.200,- € (daň z pozemkov). Spôsob výpočtu dane z nehnuteľnosti (modelovaný predpokladaný stav) je uvedený v prílohe.
- **Nové pracovné miesta:** investor plánuje v prvej fáze vytvoriť desiatky nových pracovných miest. Vzhľadom k dnešnej situácii na trhu práce sú tieto nové pracovné miesta prínosom pre Trenčín a jeho obyvateľov. Investor deklaroval svoj záujem o rozšírenie svojej výroby (v budúcnosti plánuje užívať až plochu 12 ha) a plánuje vytvoriť niekoľko stoviek nových pracovných miest. Ďalším plusom je, že Investor presadzuje programy na podporu zamestnávania osôb so zdravotným postihnutím. V roku 2010 bol investor navyše odmenený cenou *Child and Youth Support Award* za vytváranie priaznivých podmienok pre rodičov s deťmi.
- Ide o investíciu, ktorú **sme získali v konkurenčnom boji s inými priemyselnými parkami** v Nitre, Kechneci, v Českej republike, Maďarsku a Poľsku.
- **Postavenie investora:** Investor je japonská spoločnosť založená v roku 1929 zaoberajúca sa technológiami, najmä výrobou bŕzd pre automobily, motocykle, koľajové vozidlá, priemyselné stroje. Investor je spoľahlivá a renomovaná firma, ktorej ročný obrat je cca 1,85 mil. USD a ktorej akcie sú obchodovateľné na Tokijskej burze. Táto spoločnosť je etablovaná hlavne na americkom a ázijskom trhu, taktiež v Západnej Európe a v súčasnej dobe sa chce etablovať v Strednej Európe. Jeden zo svojich prvých závodov v Strednej Európe chce vybudovať v Priemyselnej zóne v Trenčíne.
- **Pridaná hodnota investície:** Závod, ktorý má byť postavený nebude len montážnym podnikom, ale bude v ňom prebiehať aj výroba a časom aj vývoj a výskum. Investor za jednu z priorít považuje ochranu životného prostredia. Spoločnosť považuje odpovedanie na environmentálne problémy za záležitosť najvyššej dôležitosti a snaží sa chrániť životné prostredie na globálnej úrovni ako súčasť svojich základných úloh.
- O toto územie v súčasnej dobe **neprejavuje záujem žiadny iný investor**
- Príchod tejto investície bol riešený aj **v súčinnosti so štátnou agentúrou SARIO** a investícia bola komunikovaná aj s Ministerstvom hospodárstva SR
- Ide o investíciu, ktorá **patrí v tomto roku medzi najvýznamnejšie** v rámci Slovenskej republiky.
- Výroba v tomto závode doplní segment automobilového priemyslu o segment bŕzd.

2/ schvaľuje

predaj nehnuteľností – **pozemkov** v k.ú. Záblatie nachádzajúcich sa v území Priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici v Trenčíne

- C-KN parc. č. 818/89 ostatná plocha o výmere 11606 m²
 - C-KN parc. č. 818/3 ostatná plocha o výmere 7190 m²
 - C-KN parc. č. 818/88 ostatná plocha o výmere 14676 m²
 - C-KN parc. č. 815/19 ostatná plocha o výmere 49 m²
 - C-KN parc. č. 818/24 ostatná plocha o výmere 6479 m²
- spolu o výmere všetkých pozemkov 40.000 m²

pre spoločnosť **Akebono Brake Europe N.V.**, Belgicko za účelom výstavby závodu pôsobiacom na trhu automobilového priemyslu **za kúpnu cenu 23,- €/m², t.j. za celkovú kúpnu cenu 920.000,- €.**

Kúpna cena bude kupujúcim uhradená nasledovne:

- d) 10% z kúpnej ceny bude uhradené v súlade s čl. 5 ods. 2 VZN Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva mesta ako zábezpeka (t.z. pred zasadnutím MsZ v Trenčíne)
- e) 70% z kúpnej ceny bude uhradené po vydaní územného rozhodnutia k umiestneniu stavby, najneskôr do 23.12.2013
- f) 20% z kúpnej ceny bude uhradené do 10 dní po právoplatnosti stavebného povolenia na hlavnú stavbu závodu a tiež na komunikácie, inžinierske siete a spevnené plochy s tým, že v prípade, ak by v lehote do 12 mesiacov odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod pozemkov, nenadobudlo právoplatnosť stavebné povolenie na hlavnú stavbu závodu a tiež na komunikácie, inžinierske siete a spevnené plochy, tak platí, že sa zmluvné strany stretnú na rokovaní v mieste sídla predávajúceho a dohodnú sa na ďalšom postupe. V prípade, ak do 30 dní po uplynutí 12 mesiacov odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy predmetom ktorej bude prevod pozemkov nedosiahnu zmluvné strany dohodu o ďalšom postupe, tak platí, že 20% z kúpnej ceny bude uhradené do 30 dní po márnom uplynutí lehoty na dosiahnutie dohody o ďalšom postupe.

Kupujúci kupuje časť pozemkov, na ktorých viazne predkupné právo, ktoré znie:

„Predkupné právo v prospech Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu), spočíva v práve Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu) kúpiť pozemky:

- C-KN parc. č. 818/89, druh pozemku ostatná plocha o výmere 11606 m²
- C-KN parc. č. 818/3, druh pozemku ostatná plocha o výmere 7190 m²
- C-KN parc. č. 818/88, druh pozemku ostatná plocha o výmere 14676 m²
- C-KN parc. č. 815/19, druh pozemku ostatná plocha o výmere 49 m²

späť za kúpnu cenu, za ktorú ich Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) predala; a to v prípade, ak tieto pozemky (alebo niektorý z nich) bude vlastník pozemkov chcieť previesť na tretiu osobu.

V prípade, že Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) nevyužije svoje predkupné právo na dotknuté pozemky/pozemok, vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu týchto pozemkov na tretiu osobu za ceny vyššie ako za ceny, za ktoré ich Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) predala, uhradí Slovenskej republike (Slovenskému pozemkovému fondu) kladný rozdiel medzi kúpnou cenou dohodnutou v zmluve o prevode medzi vlastníkom a treťou osobou a cenou, za ktorú ich predala Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond).

Oprávnený z predkupného práva, t.j. Slovenská republika (Slovenský pozemkový fond) je povinný podať návrh na výmaz predkupného práva na príslušnú správu katastra na základe žiadosti vlastníka pozemkov a po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým bude povolené užívanie stavby postavennej na časti niektorých alebo všetkých pozemkov, na ktorých je zriadené predkupné právo, a to do 30 dní od predloženia žiadosti vlastníka pozemkov.“

Kupujúci si je vedomý toho, že toto predkupné právo má vecno-právne účinky a po prevode vlastníctva k týmto pozemkom prejde toto predkupné právo Slovenskej republiky (Slovenského pozemkového fondu) na kupujúceho, ktorý bude povinným z tohto predkupného práva.

Lokalizácia nehnuteľnosti	: územie priemyselnej zóny na Bratislavskej ulici
Stanovisko FMK	: odporúča zo dňa 10.9.2013
Stanovisko MsR	: zo dňa 26.11.2013 neprijala uznesenie
Dopad na rozpočet	: príjem
Návrh je v súlade s PHSR	

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť predaj nehnuteľností tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Príloha: Spôsob výpočtu dane z nehnuteľností:

Zdaňovanie nehnuteľností :

Výpočet príkladu dane z nehnuteľností

Stavba	- 8 000 m ²	- 8 000 x 3,286	= 26 288,00 eur
Zastavané plochy a nádvorcia	- 13 000 m ²	- 13 000 x 5,31 x 0,78%	= 538,43 eur
Ostatné plochy	- 19 000 m ²	- 19 000 x 5,31 x 0,78%	= 786,94 eur

Daň spolu 27 613,37 eur

Predmetná výška dane z nehnuteľností je v uvedenom príklade minimálna pretože výpočet vychádza z predpokladu :

- a/ že stavba bude prízemná /v prípade, že by sa zmenil počet nadzemných podlaží je potrebné počítať s príplatkom 0,10 eura za každé nadzemné podlažie okrem prvého nadzemného podlažia /
- b/ zastavaná plocha stavby nepresiahne výmeru uvedenú v modelovom príklade
- c/ sadzby dane z nehnuteľností by sa nasledujúcich zdaňovacích období nemenili.

V prípade, že uvedené podmienky budú zmenené, je predpoklad že predmetná daň bude správcom dane vyrubená vo väčšej výške.