

Nevýhodný prodej městských průmyslových pozemků developerovi CTP

Kateřina Konečná, zastupitelka města

Dne 12.6.2023 byl na 5. zasedání zastupitelstva města Nového Jičína definitivně schválen nevýhodný prodej městských stavebních pozemků v průmyslové zóně (ul. Hřbitovní) nadnárodnímu developerovi CTP. Petici proti tomuto prodeji podepsaly stovky občanů města, ale názory občanů vedení města ignoruje, jejich prioritou je plnit zájmy developera CTP.

Přítom počátkem roku 2019 bylo v plánu investic města prezentováno dokončení této městské průmyslové zóny do roku 2022. Toto rozsáhlé území (cca 13 hektarů) mělo být rozděleno na 4 menší zóny, které by byly atraktivní a zejména i finančně dostupné také pro menší a střední firmy s vysokou přidanou hodnotou. Výše dotačního titulu na provedení průmyslové zóny činí 70 %, podíl města na nákladech tedy pouze 30 %. Namísto vybudování městské průmyslové zóny došlo k záměru překotného prodeje těchto lukrativních pozemků. Při vyhlášení prvního záměru na prodej těchto pozemků (září 2021) se argumentovalo, že město nemá volné peníze na vybudování této zóny, přitom od dubna 2020 bylo uloženo ve Sberbank volných 50 mil. Kč a za pár měsíců město vložilo dalších volných 50 mil. Kč. Dále při vyhlášení záměru tvrdilo vedení města, že do konečné kupní smlouvy vloží řadu podmínek a omezení ve prospěch občanů. V červnu 2022 městem vypracovaná smlouva byla velmi nekvalitní, umožňovala úhradu kupní ceny v 8 ročních splátkách (bez řádné inflační doložky) a dále neobsahovala závazek budoucí zaměstnanosti (počet nových pracovních míst). Pro město a občany je počet nových pracovních míst zásadní, v případě realizace skladových hal a překladišť vzniká pouze velmi malý počet nových pracovních míst, nové skladové haly jsou dnes obsluhované robotizovaným skladovým systémem, pro představu uvádím, že např. rozšířený centrální sklad Kauflandu nabízí pouze cca 20 pracovních míst na hektar rozlohy areálu a to převážně v nízké mzdě a v nízké kvalitaci, v případě výstavby objektů pro výrobu s vysokou přidanou hodnotou vzniká cca 150-200 pracovních míst na hektar. Moudře spravovaná města (např. Litomyšl) dnes nepovolí jediný nový sklad na svých pozemcích, protože si dobře spočítali, že přínos pro město je nulový, tyto skladové haly a překladiště patří do logistických uzlů (křižovatky dálnic, železniční terminály).

K tomuto majetkoprávnímu záměru na prodej pozemků byl zastupitelům doložen znalecký posudek č. 1386/172/2022 zpracovaný znalcem Ing. Ivo Štefkem, ze dne 7.12.2022, který má vážné nedostatky v porovnávací metodě ocenění, která je hlavní metodou pro stanovení obvyklé ceny pozemků.

Stavební pozemky v naší průmyslové zóně jsou v územním plánu zařazeny v ploše VL-výroba a skladování – lehký průmysl. Ve znaleckém posudku použil znalec do porovnávací hodnoty nevhodné pozemky, které mají zcela jiné zařazení dle územního plánu. První porovnávací nemovitost jsou pozemky v k.ú. Odry určené pro občanskou vybavenost, druhá porovnávací nemovitost jsou pozemky v k.ú. Loučky u Oder umístěné v ploše smíšená obytná a v záplavovém území, třetí nemovitost jsou pozemky v lokalitě Pod Skalkou určené pro výstavbu RD (p. Zlámalík). Ani jedna porovnávací nemovitost není určena územním plánem pro výstavbu výrobní či skladové haly.

U pozemků v lokalitě Pod Skalkou uzavřel developer (p. Zlámalík) společně s kupní smlouvou i závazek vybudovat pro město technickou infrastrukturu (pátevní rozvody inženýrských sítí, komunikaci, chodníky, veřejné osvětlení) v částce cca 40 mil. Kč, ve smlouvě s městem bude tato technická infrastruktura včetně dotčených pozemků převedena (darována) zpět městu. V předložené smlouvě s developerem CTP ale není sjednán žádný převod vybudované technické infrastruktury a pozemků zpět na město. Z tohoto důvodu je tento cenový údaj v porovnávací hodnotě ve znaleckém posudku zcela nevhodný a zavádějící.

Na realitním trhu přitom byly v roce 2022 obchodovány stejné pozemky jako v naší průmyslové zóně, tedy určené pro výrobu a skladování, např. v srpnu 2022 zakoupila společnost CTP na okraji Lipníka nad Bečvou pozemek pro výrobu a skladování o výměře cca 3,5 hektarů za jednotkovou cenu 2 000,-Kč/m² pozemku.

Dne 16.1.2023 proběhlo jednání Komise architektury a rozvoje města, na tomto jednání se diskutoval prodej pozemků průmyslové zóny. Na jednání byli přítomni místostarostové pan Srovátka i pan Perútka. Na jednání komise byla předložena původní kupní smlouva (červen 2022) s developerem CTP a byly diskutovány nedostatky ve smlouvě (bez řádné inflační doložky, bez závazku budoucí zaměstnanosti). Následně bylo přijato usnesení velkou většinou 11 pro, 1 se zdržel, nikdo proti, ve znění:

- Komise doporučuje Radě města v případné kupní smlouvě s developerem nesjednávat úhradu kupní ceny v ročních splátkách.
- V případě sjednání úhrady kupní ceny na roční splátky zahrnout do splátek řádnou inflační doložku.
- V případné kupní smlouvě s developerem sjednat ve smlouvě závazek budoucí zaměstnanosti (počet nových pracovních míst v lokalitě).

Uzavřená a zastupiteli schválená kupní smlouva s developerem CTP je bohužel v rozporu s přijatým usnesením Komise architektury a rozvoje města.

Město dostalo dvě nabídky na odkup pozemků od developerů CTP a Panattoni. Vedení města vybralo developera CTP, který přinese městu více skladových hal, méně pracovních míst a více těžké kamionové dopravy ve městě. Šokující je fakt, že tento developer zaplatí do městské pokladny o cca 40 000 000,-Kč méně než nabízel druhý developer Panattoni. Developer Panattoni (28 průmyslových parků v ČR) nabídl nad rámec vyšší kupní ceny městu dar 9 miliónů Kč na Hükelovy vily a developerský poplatek městu ve výši 40 miliónů Kč (po dobu 10 let částka 4 mil. ročně). Dále developer Panattoni garantoval vznik 400 nových pracovních míst, u developera CTP není v uzavřené kupní smlouvě garance počtu nových pracovních míst žádná.

Úplná úhrada kupní ceny bude u CTP provedena až k 31.12.2026 (42 měsíců), u Panattoni by byla v termínu cca 24 měsíců (dle jiných realizací), tedy v okamžiku úplné úhrady od Panattoni bude CTP dlužit městu ještě 46 % kupní ceny. Inflační doložka ve smlouvě s CTP je špatně napsaná, protože u pozdějších úhrad v roce 2025 (úhrada splátky odložená o 30 měsíců) a

2026 (úhrada splátky odložená o 42 měsíců) propisuje do splátek inflaci pouze a jen za 12 měsíců a tím poškodí město o cca 6,6 miliónů Kč.

Občané města tímto krokem města definitivně přišli o lukrativní pozemky s budoucím pozitivním přínosem (vývojové centrum, výroba s vysokou přidanou hodnotou) pro spokojený život dalších generací ve městě. Koalice vládnoucí Novému Jičínu – tedy ANO2011, Strana zelených, Piráti, TOP09, STAN, ODS a KDU-ČSL – taj jedná nejen v neprospěch města a jeho občanů, ale i v rozporu s hodnotami, k nimž se jednotlivé strany tak hrdě hlásí na celostátní úrovni!

V níže uvedené tabulce uvádím porovnání obou nabídek developerů, které jsou přepočítány na jejich současnou hodnotu (dle inflační prognózy ČNB).

Porovnání dvou nabídek developerů na odkup pozemků průmyslové zóny Nový Jičín

		Developer CTP	Developer Panattoni
Nabídnutá cena za m2	Kč/m2 (bez DPH)	920,00	960,00
Výměra pozemků v zóně	m2	132 535	132 535
Celková nabídnutá cena		121 932 200,00	127 233 600,00
Inflační doložka		-6 661 605,00	-10 876 710,00
Úprava ceny o inflační doložku		115 270 595,00	116 356 890,00
Poměr skladů v lokalitě		60%	40%
Závazek budoucích pracovních míst		0	400
Příspěvek městu od Panattoni	10 x 4,00 mil.Kč		40 000 000,00
Současná hodnota platby			31 646 870,00
Dar na Hückelovy vily od Panattoni	9,00 mil.Kč		9 000 000,00
Současná hodnota daru			7 771 620,00
Současná hodnota nabídky		115 270 595,00	155 775 380,00
Ztráta pro město a občany		- 40 504 785,00	

* výpočet je zpracován dle aktuální inflační prognózy ČNB (5/2023), pro rok 2023 je inflace odhadnuta ve výši 11,2 %, pro rok 2024 je odhad inflace 2,1 %, pro další roky je uvažováno s inflací 2 % (dlouhodobý inflační cíl ČNB).

* inflační doložka u CTP je vypočtena dle schválené kupní smlouvy na prodej pozemků (6/2023).

* inflační doložka u Panattoni je vypočítána dle sdělení developera, plné promítnutí inflace ze základu 320,-Kč/m2 pozemku, úhrada kupní ceny v roce 2026.

* roční příspěvek městu od Panattoni ve výši 4,00 mil. Kč (po dobu 10 let) bude vyplácen od roku 2026.

* dar od Panattoni na Hückelovy vily ve výši 9,00 mil. Kč bude vyplácen v roce 2026.