

## ZÁPIS Z JEDNÁNÍ – PŘEKLADIŠTĚ MINERÁLNÍCH OLEJŮ VAŇOV

Účastníci:

**Město Ústí nad Labem:**

Ing. Věra Nechybová, primátorka města,  
MUDr. Jiří Madar, náměstek primátorky

**Kongresové centrum ILF a.s.:**

MUDr. Lukáš Pelech  
Mgr. František Kučera

1. Zástupcům města byl předán návrh rozpracovaného posudku, zpracovávaný znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals s.r.o., z něhož vyplývá tržní cena celého komplexu přístaviště Vaňov ve výši **110 106 000, 00 Kč**. Zástupci KCILF budou požadovat kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem.
2. Zástupci města avizují, že musí být ještě provedeno posouzení posudku pracovníky odboru dopravy a majetku. Zástupci města navrhují kupní cenu ve výši cca **70 000 000,00 Kč**.
3. Následně proběhlo cenové jednání a posuzování výše kupní ceny i s ohledem na možnosti využití pozemku pro další účely (byty, ubytovací kapacity, občanské vybavenosti a mariny – prodávající má k dispozici studii, kterou předá event. městu). Další součástí tržní ceny je i vlečka, která by se dala využít jako doprava z nádraží do této oblasti.
4. Na základě jednání se obě strany shodly na kompromisní ceně **89 000 000,00 Kč**. Zástupci města avizovali, že se jedná toliko o návrh, neboť konečné slovo přísluší Zastupitelstvu města Ústí nad Labem, které o věci bude rozhodovat.
5. Zástupci KCILF se zavázali zpracovat návrh kupní smlouvy, do které se zavázali zpracovat splátkový kalendář tak, že po převodu nemovitostí v katastru nemovitostí bude provedena úhrada 20% kupní ceny = 17 800 000 Kč.  
Zbytek kupní ceny bude uhrazen v následujících čtyřech ročních splátkách ve výši 17 800 000 Kč.
6. Zástupci města budou KCILF informovat o dalším postupu. Projednají tento návrh na nejbližším jednání Rady města.  
Zástupci KCILF následně připraví návrh kupní smlouvy k projednání v orgánech města, tak aby mohl být tento záměr předložen na jednání Zastupitelstva města dne 25. 4. 2018.

V Ústí nad Labem, dne 22. 3. 2018

Statutární město Ústí n.L.

Ing. Věra Nechybová

MUDr. Jiří Madar Jiří, MUDr.

Kongresové centrum ILF a.s.

Pelech

Mgr. František Kučera



Vrkoč

Labe

Stř

## Výpis z katastru nemovitostí

Obec: **554804 Ústí nad Labem**  
 Kat. území: **776807 Vaňov**

Okres: **3510 Ústí nad Labem**  
 List vlastnictví: **453**

A	Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67 11000 Praha - Josefov	63999871	1/1

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>530/1</b>	6576	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>531</b>	13	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>532</b>	142	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>533</b>	222	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>534</b>	298	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>535/1</b>	6838	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>538/1</b>	4371	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>538/3</b>	1200	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>538/4</b>	5006	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
<b>538/6</b>	988	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost K

## \* Věcné břemeno chůze a jízdy

Par.:**530/2**Par.:**538/6**

ze dne 20.3.1997,právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997.

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997

právní účinky vkladu práva: 12.05.2008

## \* Věcné břemeno chůze a jízdy

Par.:**530/2**Par.:**538/1**

ze dne 20.3.1997,právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997.

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997

právní účinky vkladu práva: 12.05.2008

## \* Věcné břemeno cesty

OS:Ředitelství vodních cest ČR IČO:67981801

Par.:**535/1**

spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009

právní účinky vkladu práva: 29.09.2009

## \* Věcné břemeno cesty

OS:Ředitelství vodních cest ČR IČO:67981801

Par.:**538/4**

spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009

právní účinky vkladu práva: 29.09.2009

D	<i>Jine Zapisy</i>	<b>- Bez zápisu</b>	
E	<i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i> <i>Listina</i>		
*	<b>Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997</b>	POLVZ:50/1997	Z - 8500050/1997
*	<b>Smlouva kupní</b> ze dne: 04.04.2007		V - 1527
	<i>Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67</i> <b>11000 Praha - Josefov</b>	RČ/IČO	63999871
*	<b>Smlouva kupní</b> ze dne: 29.04.2008		V - 2677
	<i>Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67</i> <b>11000 Praha - Josefov</b>	RČ/IČO	63999871
*	<b>Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná</b> ze dne: 26.08.2009		V - 4327

F	<i>Bonitní díly</i>	<b>- Bez zápisu</b>
---	---------------------	---------------------

Vyhотовeno v aplikaci Portál KN

Vyhотовeno:25. 1. 2018 12:29  
Stav k datu:31. 12. 2017 0:00



**ODBOR INVESTIC A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**  
**ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**Krajský úřad Ústeckého kraje**  
**Odbor životního prostředí a Z**  
**Velká Hradební 3118/48**  
**400 02 Ústí nad Labem**

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE  
19.9.2017

EVID. Č.  
149052/2017

NAŠE ZNAČKA  
MM/OIUP/OUP/426/2017

VYŘIZUJE/ LINKA  
Mgr. Nepivoda / 1651

V ÚSTÍ NAD LABEM  
9. 9. 2017

**„Logistické centrum – překladiště minerálních olejů Vaňov“ na p.p.č. 535/1, 538/4, 538/6, 530/1, 538/1, 534, 531, 533, 532 k.ú. Vaňov“ – územně plánovací informace ve smyslu ust. § 21 odst. 1) písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon – informace pro potřeby EIA**

Žádost obsahuje dostatečné náležitosti k poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití.

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola f) se p. p. č. 535/1, 538/4, 538/6, 530/1, 538/1, 534, 531, 533, 532 k.ú. Vaňov nachází v zastavěném území z části na přestavbové ploše P17-3 se způsobem využití „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ a z části na stabilizované ploše „DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní“.

**OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá**

**a) převažující účel využití**

- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti plošně rozsáhlejší většinou s vysokými nároky na dopravní obsluhu

**b) přípustné**

- administrativní a správní budovy a areály, peněžní ústavy
- maloobchodní zařízení nad 800 m<sup>2</sup> odbytových ploch
- kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály a areály
- společenská a zábavní střediska
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**c) podmíněně přípustné**

- ostatní ubytovací zařízení
- veřejné ubytování a stravování
- překladiště spojené s veřejným přístavem

**d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání**

- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- vlastní stavby a zařízení nenaruší krajinný ráz a svým provozováním a technickým zařízením nenaruší okolní krajinu, zajistí respektování stávajících tras a ochranných pásem technické infrastruktury

**e) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní**

**a) převažující účel využití**

- plochy staveb a zařízení vodní dopravy

**b) přípustné**

- plochy pro provoz a údržbu vodní cesty (např. přístavy, překladiště, zdymadla, plavebních komory, jezy vč. náspů, zářezů, opěrných zdí)
- plochy a budovy provozní a správní
- doprovodná a izolační zeleň
- odstavné a parkovací plochy, garáže

- *jednouúčelové stavby spojené s vodní dopravou*
- c) *podmíněně přípustné*
- *nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*
- *čerpací stanice pohonných hmot*
- *veřejné stravování, ubytování a obchodní zařízení související s hlavní funkcí*
- d) *nepřípustné*
- *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola j) je předmětná plocha součástí **přestavbové plochy P17-3**, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území. Územní studie bude zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Dle Územního plánu Ústí nad Labem – kapitola m) je předmětná plocha součástí architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro kterou může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Upozorňujeme, že předmětná plocha je součástí CHKO České Středohoří, ochranného pásma nemovité kulturní památky hradu Střekova a nachází se v blízkosti národní přírodní památky Vrkoč.

**Závěr: P. p. č. 535/1, 538/4, 538/6, 530/1, 538/1, 534, 531, 533, 532 k.ú. Vaňov je součástí přestavbové plochy P17-3 se způsobem využití „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ a stabilizované plochy „DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní“. Přípustné/podmíněně přípustné využití ploch „OV-K plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ a „DI-V plochy dopravní infrastruktury vodní“ neumožňuje realizaci záměru „Logistické centrum – překladiště minerálních olejů Vaňov“ na p.p.č. 535/1, 538/4, 538/6, 530/1, 538/1, 534, 531, 533, 532 k.ú. Vaňov“, záměr není spojený s veřejným přístavem.**

Záměr byl na základě žádosti Spolku Občané Vaňova ze dne 15. 9. 2017, zařazen do programu jednání Zastupitelstva města dne 20. 9. 2017 (viz příloha - Usnesení Zastupitelstva města č. 458/17).

**Soulad záměru s vydaným územním plánem, s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky dle stavebního zákona posuzuje v souladu s § 90 stavebního zákona příslušný stavební úřad v územním řízení.**

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání v souladu s § 21 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

S pozdravem

Ing. Eva Šartnerová  
vedoucí Odboru investic a územního plánování  
Magistrátu města Ústí nad Labem

#### **Příloha**

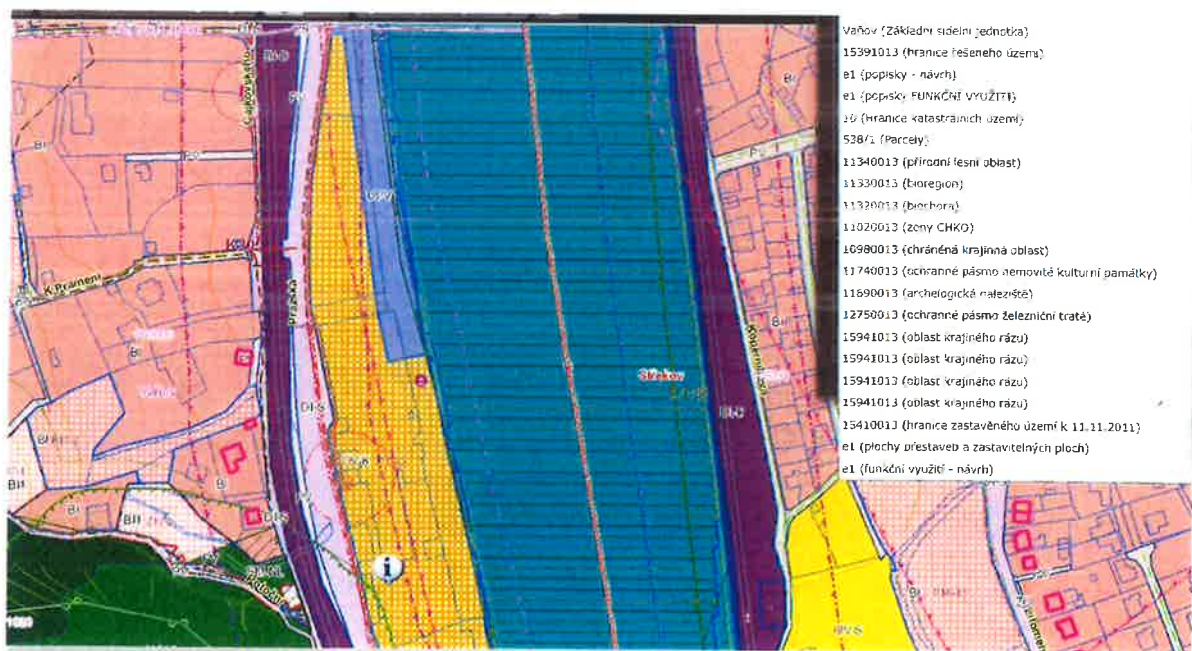
Zákres předmětných pozemků v katastrální mapě  
Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Koordinační výkres  
Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Výkres základního členění území  
Výřez z Územního plánu Ústí nad Labem – Hlavní výkres  
Usnesení Zastupitelstva města č. 458/17 z 21. zasedání dne 20.9.2017

**Na vědomí:** Odbor životního prostředí MmÚ

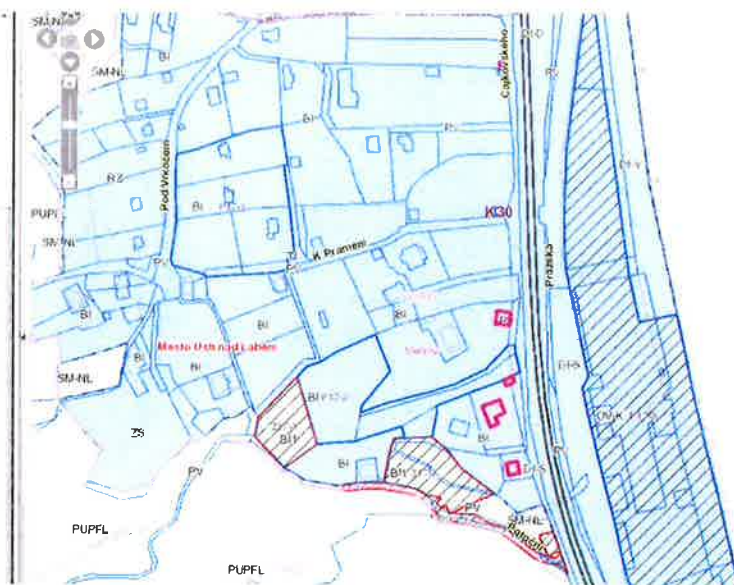


Parcely

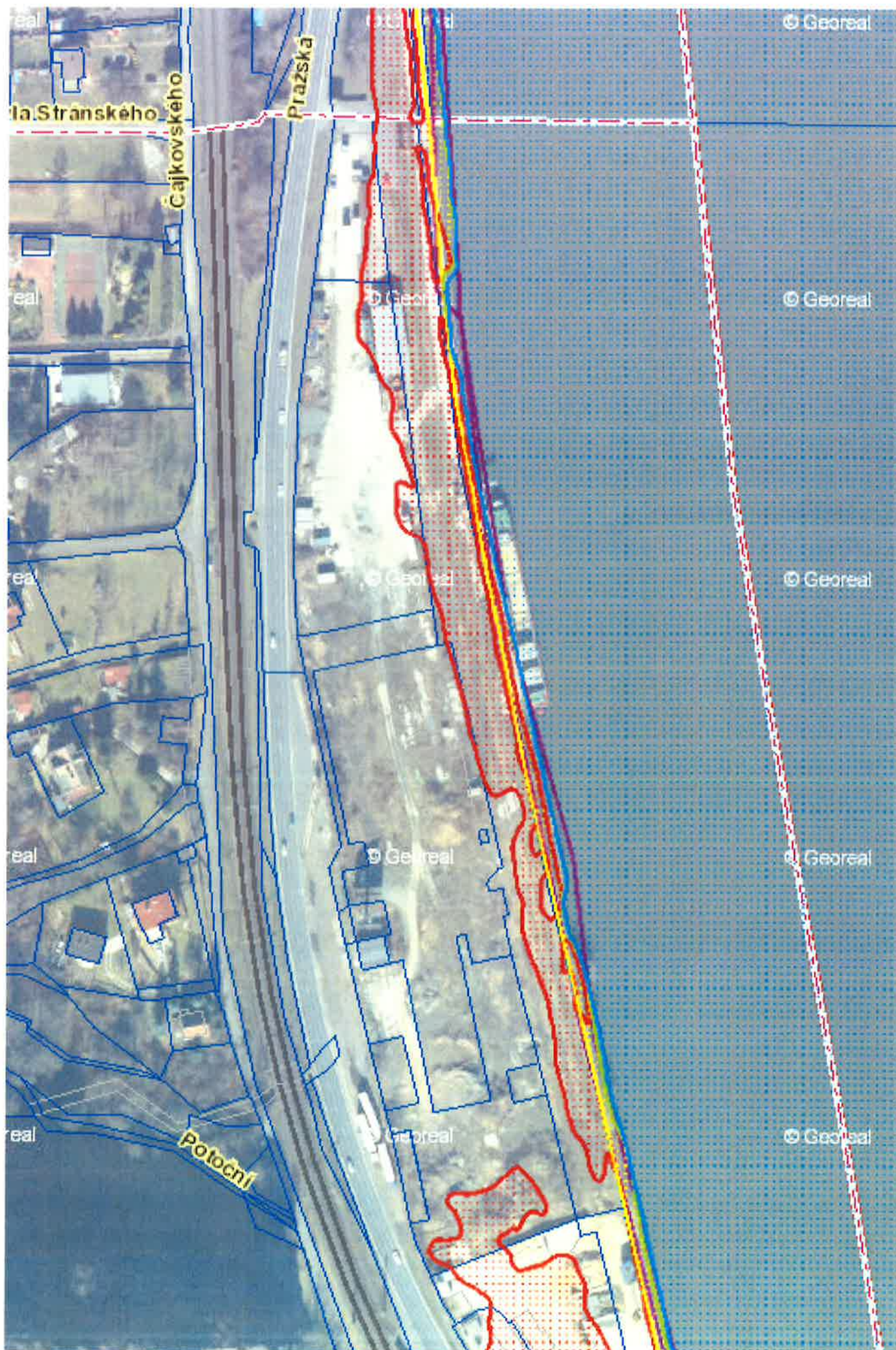
Číslo	Typ	Budova	Výměra	LV	Druh	Název k.ú.	Kód k.ú.	Vlastníci	Typy vlastníků	Zp. využití	JPV k tíži	JPV ku pl
13001	PKN		6576	46	ostat.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	jiná plocha		
13002	PKN		13	47	zast.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	zbořeniště		
13003	PKN		142	47	zast.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	zbořeniště		
13004	PKN		222	47	zast.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	zbořeniště		
13005	PKN		298	47	zast.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	zbořeniště		
13006	PKN		6838	48	ostat.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	dráha		
13007	PKN		4371	49	ostat.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	manipulační plocha		
13008	PKN		5006	49	ostat.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	manipulační plocha		
13009	PKN		988	49	ostat.pl.	Vaňov	776807	Kongresové centrum ILF a.s.	PO	manipulační plocha		



- ÚPÚL VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
- ÚPÚL VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- ÚPÚL ENERGETIKA
- ÚPÚL ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ
- zrušené části ÚP
- návrh
- doprava rezervy
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby
- koridory územních rezerv (Q kondory)
- plochy územních rezerv (Q plochy)
- plochy podmíněné územní studií
- 
- hranice zastavěného území k 11.11.2011
- ÚPÚL KOORDINACNÍ VÝKRES
- ÚPÚL HLAVNÍ VÝKRES
- Nové územní plány
- Změny územních plánů
- Změny územních plánů - rastr
- Územní plány obce
- Územní plány obcí - Hlavní výkresy
- Územní plány obcí - Sírší vztahy
- Územní plány obcí - Technická infrastruktura
- Územní plány obcí - Organizace území
- Územní plány obcí - Doprava







## Hlávka Petr, Ing.

---

**Od:** Tereza Hnátková <hnatkova@equitysolutions.cz>  
**Odesláno:** 4. dubna 2018 18:03  
**Komu:** Hlávka Petr, Ing.  
**Kopie:** lukas.pelech@kcilf.cz; kucera.czech@seznam.cz; Ing. Oldřich Drápela; Kateřina Vejmelková; Jan Attl; Madar Jiří, MUDr.  
**Předmět:** Odpovědi na připomínky k posudku k. ú. Vaňov

Dobrý den,

posílám reakci na připomínky ke znaleckému posudku k. ú. Vaňov:

Pozemky podle územního plánu odpovídají charakterem komerčním pozemkům s převažujícím využitím jako plochy občanského vybavení komerční zařízení. Z tohoto důvodu jsou oceněny jako komerční pozemky. Pro účel ocenění byly vybrány pozemky na vyšší cenové hladině v širší lokalitě města Ústí nad Labem, a to z toho důvodu, že s pozemky sousedí přístavní hrana, která zvyšuje využitelnost komerčních pozemků (plochy občanského vybavení komerční zařízení i plochy dopravní infrastruktury). Srovnávací pozemky pro porovnávací metodu odpovídají charakterem jako pro plochy občanského vybavení komerční zařízení, tak pro plochy dopravní infrastruktury.

Na pozemcích je již vybudována železniční vlečka, výhybka, betonové plochy a postaven ocelový přístřešek. Vlečka prošla v roce 2013 rekonstrukcí. Jelikož je výhybka součástí vlečky, je uvažován stejný rok počátku jejího využívání. Po rekonstrukci je jejich životnost podle oceňovací vyhlášky stanovena na 100 let. Opotřebení je tedy kalkulováno od roku 2013, kdy byla provedena rekonstrukce. Znalecký ústav měl k dispozici dokumentaci ohledně výstavby železniční vlečky "Vnitřní předpis o organizování vlečky a drážní dopravy na vlečce" vydání 21. 6. 2013 a "Přípojový provozní řád pro dráhu - vlečku" taktéž z roku 2013, z něhož vychází použité údaje.

Také přístřešek prošel v roce 2013 rekonstrukcí, a proto je uvažováno opotřebení od tohoto roku. Betonové plochy byly dne dostupných informací rekonstruovány a rozšířeny také v roce 2013. Po rekonstrukci je jejich životnost podle oceňovací vyhlášky stanovena na 60let.

Děkuji a přeji hezký den

--

**Bc. Tereza Hnátková**  
valuation analyst

**Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecký ústav**  
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Czech Republic  
tel: +420 728 313 660  
[www.eqsa.cz](http://www.eqsa.cz)

# V ý p í s z u s n e s e n í

4. zasedání Majetkové komise

konané dne 9. dubna 2018

---

**42/2018**

**Nabytí pozemků v k. ú. Vaňov**

**Majetková komise po projednání**

**A) doporučuje**

- 1) souhlasit s nabytím pozemků p. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4, 538/6 v k. ú. Vaňov, od společnosti Kongresové centrum ILF a.s., IČ: 63999871, za cenu 89.000.000,- Kč.

**Michal Fišer**  
**tajemník MK**

MAGISTRÁT  
MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM  
Odbor dopravy a majetku

## V ý p i s z u s n e s e n í

7. (mimořádné) jednání Rady města Ústí nad Labem,  
konané dne 13. 4. 2018

---

**232/18**

### Nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov

Rada města po projednání

**A) souhlasí**

1. s nabytím pozemků p. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4, 538/6 v k. ú. Vaňov, od společnosti Kongresové centrum ILF a. s., IČ: 63999871, za podmínek:
  - a) kupní cena ve výši 89 000 000,- Kč
  - b) nemovitosti nebudou zatížené, kromě již uvedených omezení daných Smlouvou o věcném břemeni V3 747/1997 a Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 26. 8. 2009, dalšími omezeními či závazky
  - c) prodávající předloží kupujícímu veškeré aktivní smluvními vztahy, které se k předmětu koupě vztahují
2. s uzavřením smlouvy o přijetí úvěru do výše 53 400 tis. Kč na úhradu 3/5 kupní ceny za nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov s tím subjektem, který nabídne dle zadávacích podmínek nejnižší cenu s těmito základními parametry:
  - a) čerpání úvěru se uskuteční v r. 2018
  - b) úroková sazba 1M PRIBOR + odchylka
  - c) splácení úvěru se uskuteční ve třech rovnoměrných částkách v letech 2020 až 2022
  - d) úvěr bez zajištění
3. s rozpočtovým opatřením ve výši 2/5 kupní ceny na nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov:
  - a) zvýšení investiční části výdajového rozpočtu odboru dopravy a majetku ve výši 35 600 tis. Kč ve sk. 3 na investiční akci nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov
  - b) změna stavu na bankovních účtech MmÚ – zapojení volných prostředků ve výši 35 600 tis. Kč,
4. se zmocněním rady města schválit rozpočtové opatření k navýšení investiční části výdajového rozpočtu o 53 400 tis Kč na investiční akci nabytí nemovitosti v přístavu Vaňov zapojením úvěru po podpisu úvěrové smlouvy

**B) ukládá**

1. Pavlu Dufkovi, náměstkovi primátorky
  - a) předložit návrh dle bodu A) tohoto usnesení Zastupitelstvu města Ústí nad Labem



Mart  
Kancelář tajemníka MmÚ

T: 25. 4. 2018

## **U s n e s e n í**

**24. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem  
konaného dne 25. 4. 2018  
č. 508/2018 – 520/2018**

---

**520 /18**

### **Nabytí nemovitostí v přístavu Vaňov**

**Zastupitelstvo města po projednání**

**A) schvaluje**

1. nabytí pozemků p. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4, 538/6 v k.ú. Vaňov, včetně příslušenství, od společnosti Kongresové centrum ILF a. s., IČ: 63999871, za podmínek:

a) nemovitosti nebudou zatížené, kromě již uvedených omezení daných Smlouvou o věcném břemeni V3 747/1997 a Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 26. 8. 2009, dalšími omezeními či závazky

b) společnost Kongresové centrum ILF a. s. předloží veškeré aktivní smluvní vztahy, které se k předmětu koupě vztahují

**B) ukládá**

**1. Radě města Ústí nad Labem**

a) vytvořit pracovní skupinu za účelem jednání se společností Kongresové centrum ILF a. s. o úpravě kupní ceny a podmínek prodeje v souladu s bodem A) 1.

T: 9. 5. 2018



**STATUTÁRNÍ MĚSTO ÚSTÍ NAD LABEM**

1. náměstek primátorky města Ústí nad Labem

MUDr. Jiří Madar

tel.: +420 475 271 770

e-mail: jiri.madar@mag-ul.cz

Ústí nad Labem 18. 5. 2018

Vážení,

z Vámi doložených smluvních vztahů, které se vztahují k provozu na nemovitostech, které jsou předmětem jednání, vyplynulo, že k provozu na nich se vážou náklady, které nebyly zohledněné při zpracovávání části znaleckého posudku č. 142-3834/2018, týkající se podnikatelského záměru.

Konkrétně se jedná o:

- smlouvu o nájmu pozemků číslo O800170042 ze dne 24. 8. 2017, uzavřenou s Povodím Labe, státní podnik, dle které je hrazeno roční nájemné za kolejíště železniční vlečky a seřadiště a oplocení pronajímateli 361 280,-Kč bez DPH, ročně
- mandátní smlouvu o provozování soukromé dráhy – vlečky ze dne 11. 4. 2013, mezi společnostmi Přístav Vaňov, spol. s r.o. a JOANNES, s.r.o., dle které činí měsíční odměna 3 450,-Kč bez DPH, ev. další náklady, které jsou vynakládány na činnost ve prospěch mandanta.

Na základě toho bychom Vás chtěli požádat o úpravu znaleckého posudku tak, aby v něm byly zohledněné i náklady vyplývající z výše uvedených či dalších smluvních vztahů, spojených s provozem a podnikatelským záměrem. Cílem je předložení objektivního posudku pro rozhodování Zastupitelstva města Ústí nad Labem.

Zároveň jsme chtěli zdvořile požádat, zda by se toto zohlednění v posudku a tím snížení jeho hodnoty nemohlo objevit i ve vašem návrhu na kupní cenu pozemků ve Vaňově. Pokud by bylo potřeba a z vašeho pohledu vhodné, tak bychom se mohli sejít i osobně, a to v rozšířeném počtu vyjednávacího týmu.

Materiál chceme znovu předložit znovu k projednání Zastupitelstvu města dne 20. 6. 2018.

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

MUDr. Jiří Madar  
1. náměstek primátorky města

Kongresové centrum ILF, a.s.  
Pařížská 128  
110 00 Praha 1

Magistrát města Ústí nad Labem  
Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem

V Praze dne 29. května 2018

### **Věc: Vyjádření k námitkám ke znaleckému posudku č. 142-3834/2018**

V návaznosti na znalecký posudek č. 142-3834/2018, jehož předmětem je stanovení hodnoty přístavu Vaňov, bylo ze strany společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 289 33 362 vypracováno vyjádření k zaslaným námitkám týkajících se nákladů, které vyplývají z nájemních smluv.

K předmětným pozemkům zapsaných na LV č. 453 k. ú. Vaňov a jejich součástí se váží dvě nájemní smlouvy.

Konkrétně se jedná o mandátní smlouvu o provozování soukromé dráhy - vlečky, která je umístěna na pozemcích a jejíž hodnota byla ve Znaleckém posudku vyčíslena. Mandátní smlouva byla uzavřena dne 11. 4. 2013 mezi mandantem (vlastníkem) společností Přístav Vaňov, spol s r. o. a mandatářem společností JOANNES, s. r. o. **Předmětem smlouvy** je komplexní výkon povinností mandatáře, plynoucí z držení Úředního povolení pro provozování dráhy. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou se čtyřměsíční výpovědní lhůtou. Mandant je povinen uhradit odměnu mandatáři ve výši 3 450 Kč/měsíc ev. další náklady, které jsou vynakládány na činnost ve prospěch mandanta. Informace o rozdílném vlastníkovi a pronajímateli vlečky je uvedena ve znaleckém posudku. Jelikož je předmětem této smlouvy **provoz a údržba dráhy – vlečky**, které nepředstavují výraznější omezení a dále skutečnost, že lze smlouvu ve lhůtě čtyř měsíců vypovědět, má **mandátní smlouva minimální vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí**.

Druhou smlouvou, která se váže k předmětným nemovitým věcem, je Smlouva o nájmu pozemků č. O800170042 ze dne 24. 8. 2017 uzavřená mezi pronajímatelem společností Povodí Labe, státní podnik a nájemcem, společností Kongresové centrum ILF a. s. **Předmětem smlouvy** je **pronájem části pozemků o výměře 4 516 m<sup>2</sup>**. Na pronajatých pozemcích se nachází kolejiště železniční vlečky, seřadiště a oplocení na částech pozemků. Dále je zde překládky zeď, která není ve vlastnictví nájemce, avšak ji využívá. Železniční vlečka představuje přístup a spojení s areálem přístavu Vaňov. Roční nájemné za kolejiště železniční vlečky a seřadiště a oplocení na částech pozemků činí 361 280 Kč.

Tato nájemní smlouva souvisí s provozem podnikatelského záměru kalkulovaného ve znaleckém posudku, za předpokladu, že bude tento podnikatelský záměr realizován a budou vybudovány všechny jeho plánované součásti. Ve znaleckém posudku v rámci podnikatelského záměru nejsou zohledněny výnosy z využití vlečky pro třetí osoby. V přístavu mohou nezávisle kotvit lodě a využívat také železniční vlečku pro přepravu nákladu. Součástí posudku jsou tedy jen výnosy z pronájmu haly, překládky, podkolejové výsypky, lodní překládky, zázemí a přilehlých komunikací. Výnosy z vlečky tedy nejsou zahrnuty. Z tohoto důvodu nebyly ani náklady samostatně kalkulovány a jsou uvažovány jako součást podnikatelského záměru, stejně jako výnosy plynoucí z využívání vlečky pro 3. osoby.

**Nájemní smlouva tedy představuje určité omezení**, jelikož umožňuje přístup, na druhou stranu nejsou samostatně kalkulovány výnosy z vlečky při využití třetí osobou, což má naopak **pozitivní vliv na hodnotu nemovité věci**. Výsledná hodnota uvedená ve Znaleckém posudku je tedy opodstatněná a odpovídá skutečnému stavu nemovitosti.

Závěrem lze konstatovat, že mandátní smlouva má minimální vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí, jelikož je

jejím předmětem pouze provoz a údržba železniční vlečky. Nájemní smlouva o nájmu pozemků má určitý vliv na hodnotu nemovitosti, s touto skutečností bylo již ve Znaleckém počítáno v rámci podnikatelského záměru a tím pádem výsledná hodnota nemovitých věcí ve výši 110 106 000,00 Kč **odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase.**

S pozdravem,



**Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA**  
jednatel

**Equity Solutions Appraisals s.r.o. – znalecký ústav**  
Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00  
IČO: 289 33 362



Statutární město Ústí nad Labem  
MUDr. Jiří Madar  
1. náměstek primátorky

Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem

V Praze dne 31.5.2018

Vážený pane doktore,

doufám, že jste již obdržel vypracované připomínky na Vaše dotazy ohledně ZP. Dovolte, abych ještě za nás shrnul veškerá dosavadní jednání.

Poté, co jste projevili zájem o koupi přístavu Vaňov, jsme se dohodli na vypracování nezávislého ZP, který by nám určil cenu, za kterou by Město přístav odkoupilo. Naše vstřícnost šla tak daleko, že jsme deklarovali ochotu zaplatit ½ ceny ZP, který jsme vůbec nepotřebovali, neboť naše cena vychází z ekonomických možností přístavu.

Po vypracování ZP jsme se sešli a po dlouhé a vyčerpávající debatě souhlasili s velmi podstatným snížením ceny přístavu oproti ZP. Toto snížení ceny bylo vedeno našimi dobrými úmysly, neboť si uvědomuje zátěž, kterou bude představovat pro obyvatele Vaňova plně funkční multimodální překladiště a sklady.

Bylo pro nás proto velkým překvapením, že zatímco my jsme se rozhodli vyjít žádostem obyvatelů Vaňova vstříc, někteří Vaši zastupitelé se k těmto obyvatelům postavili jako k obyvatelům nižší kategorie v Ústí. Přes všechny nehorázné lži a výmysly, které jsme slyšeli z úst některých zastupitelů na jednání Zastupitelstva a přes nově potvrzený ZP, jsme ochotni ještě jednou učinit pokus, aby Město mohlo od nás přístav koupit a to za cenu 86.500.000,- Kč.

Dovolujeme si Vás ovšem upozornit, že tato cena je časově omezená a to do konce června tohoto roku. A to z důvodu, že během září začne probíhat výstavba v souladu s vydaným pravomocným stavebním povolením. Výstavba by měla být ukončena do května příštího roku, neboť před podepsáním jsou smlouvy se společností BD Schenker na sklady a společností Metrans a Maersk na kontejnerové překladiště. Zároveň naše společnost TOPEK-OIL.cz má již připravené zákazníky pro překládku ropných produktů přímo z lodě.

Vážený pane doktore, v úctě

  
MUDr. Lukáš Pelech  
předseda představenstva