



Výzkumný ústav
anorganické chemie, a.s.

MČNT

Č.j.:
datum
doručení: 26-04-2010
počet listů:
počet příloh, svazků:
přílohy v nelineární podobě:

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Ing. Jan Vítula
vrchní ředitel sekce řízení operačních programů EU
CORSO II A
Křížkova 34/148
118 12 Praha 8

naše značka
110/Vav/45/10

Vyřizuje/linka
5 309 222

22. dubna 2010 v Ústí nad Labem

Žádost o uznání nákladů na odkup budov v areálu Chempark v projektu UniREC

Zdůvodnění investiční transakce mezi Výzkumným anorganické chemie, a.s.
a společností UNIPETROL RPA, s.r.o.

V rámci předloženého projektu UniCRE je plánová odkup 3 nemovitostí, které jsou v majetku UNIPETROL RPA, s.r.o. společností VÚAnCh, a.s. Jediným vlastníkem VÚAnCh, a.s. (IČO 622 43 136) je UNIPETROL, a.s. stejně tak je jedním vlastníkem společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o. (IČO 275 97 075). Jedná se v tomto případě o transakci mezi ekonomicky propojenými společnostmi a náklady na tuto transakci jsou podle manuálu pro žadatele, náklady neuznatelnými, pokud řídicí orgán nerozhodne jinak. V projektu UniCRE jsou tyto náklady zahrnuty mezi uznatelné a v rámci závěrečné negociace projektu bude uznání těchto nákladů upřesněno. Pokud i před dále uvedené argumenty nebude ŘO souhlasit s uznáním těchto nákladů, není to žádné riziko projektu, v průběhu hodnocení projektu bude připraveno náhradní řešení.

Pro upřesnění se jedná o následující objekty:

Budova na stavební parcele č. 365/148 KÚ Záluží u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, označení 2838, dále hlavní budova
Budova na stavební parcele č. 365/154 KÚ Záluží u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, označení 2828, dále pokusná základna
Budova na stavební parcele č. 365/154 KÚ Záluží u Litvínova, obec Litvínov, okres Most, označení 2816, dále sklad hořlavin

K zahrnutí nákladů mezi uznatelné vedly tyto důvody:

- kupní cena je stanovena na základě odhadu soudního znalce, kterým byla stanovena rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem za dne 19. 8. 2009,
- přesně v souladu s cenami uvedenými ve znaleckém posudku byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní a příslušný dodatek prolongující platnost této smlouvy do 10/2010
- ve všech případech se jedná o stávající objekty, které sloužily nebo slouží potřebnému účelu

Výzkumný ústav
anorganické chemie, a.s.
Revoluční 1821/84
400 01 Ústí nad Labem

tel.: 475 309 211
tel.: 475 309 222
fax: 475 309 274
e-mail: vuanch@vuanch.cz

zapsán v OR KS Ústí n. L.
odd. B, vl. 664
IČ: 622 43 136
DIČ: CZ62243136

Bankovní spojení
KB., a.s. p.o.b. Ústí nad Labem
č.ú. 7009-411/0100
www.vuanch.cz



- hlavní budova - dokončená v roce 1963 v dobrém technickém stavu, budova je využívána částečně, předmětem rekonstrukce nebudou zásadní zásahy do vnitřního uspořádání, rekonstrukce je zaměřena na zateplení budovy, opravu střechy, výměnu vnitřní rozvodů, výměnu vzduchotechniky, budova je na 742 m² zastavěného prostoru, podlahová plocha je 3 216 m², obestavěný prostor je 15 324 m³. Podle znaleckého posudku je reprodukční cena stavby 96 mil Kč, prodejní cena byla stanovena na 7,8 mil Kč.
- pokusná základna - dokončená v roce 1964 v dobrém technickém stavu, budova je plně funkční a využívána, předmětem rekonstrukce nebudou zásadní zásahy do vnitřního uspořádání, rekonstrukce je zaměřena na zateplení budovy, opravu střechy, částečnou úpravu vnitřní dispozice a instalaci moderních řídících a zabezpečovacích prvků, budova je na 1 023 m² zastavěného prostoru, podlahová plocha je 968 m², obestavěný prostor je 7 293 m³. Podle znaleckého posudku je reprodukční cena stavby 25,9 mil Kč, prodejní cena byla stanovena na 1,650 mil Kč.
- sklad hořlavín - dokončen v roce 1963 v přijatelném technickém stavu, budova je plně funkční a využívána, předmětem rekonstrukce budou doplnění moderního protipožárního zabezpečení a kabelové napojení na objekt pokusné základny, budova je na 144 m² zastavěného prostoru, podlahová plocha je 118 m², obestavěný prostor je 957 m³. Podle znaleckého posudku je reprodukční cena stavby 3,16 mil Kč, prodejní cena byla stanovena na 0,270 mil Kč
- za cenu 9,72 mil Kč získá ústav funkční objekty v reprodukční ceně 125 mil Kč, tento fakt je doložitelný znaleckým posudkem soudního znalce, v žádném případě se nejedná o prostý majetkový přesun bez přidané hodnoty pro celek a region
- všechny tři objekty jsou umístěny v těsné blízkosti. To významně snižuje logistické náklady. Zároveň jsou v budovách zabezpečeny veškeré potřebné inženýrské sítě. Pokud by tyto objekty byly vystavěny v jiné lokalitě, bylo by nutné veškeré rozvody inženýrských sítí budovat nově
- v případě nerealizace této transakce by byl projekt v investiční části zhruba o 115 mil Kč vyšší (je to reprodukční cena výstavby nových objektů), navrhovaná transakce významným způsobem sníží investice stavební část projektu a to cca na 1/2 (odhad v projektu je cca 120 mil Kč)

Pozemky, na kterých budovy stojí, zůstanou ve vlastnictví UNIPETROL, a.s. Na jejich pronájem je uzavřena příslušná nájemní smlouva a tyto náklady jsou uvedeny v neuznatelných nákladech.

S pozdravem,


ředitel VUAnCh, a.s.