**M E M O R A N D U M**

ev. č. Města: SD/2025/0630

uzavřené mezi

**statutárním městem Jablonec nad Nisou**,

Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou,

IČO 00262340,

zastoupené: Ing. Milošem Velem, primátorem

(dále „Město“)

a

společností **Severočeské komunální služby s.r.o.**,

Smetanova 4588/91, 466 01 Jablonec nad Nisou,

IČO 62738542,

zastoupené: Mgr. Františkem Lufinkou, Ing. Lubošem Zygmundem, Ing. Liborem Zítko, jednateli společnosti

(dále jen „SKS“)

**Preambule**

1. SKS je společným podnikem měst Jablonec nad Nisou, Železný Brod a Český Dub a společnosti Marius Pedersen a.s.
2. SKS poskytuje služby městům a obcím ve spádové oblasti v oboru technických služeb, zejména pak v oblasti odpadového hospodářství; tyto služby vůči jejich konečným spotřebitelům naplňují charakter zajištění služeb veřejné infrastruktury vč. vytváření podmínek pro realizaci opatření v rámci cirkulární ekonomiky.
3. Město ve společnosti SKS drží významný podíl a cítí se tudíž být spoluzodpovědné za vytváření optimálních podmínek pro udržitelné fungování i další rozvoj společnosti s ohledem na současná pravidla i další progres v oblasti nakládání s odpady v rámci budoucích přístupů a filozofie cirkulární ekonomiky. Tato zodpovědnost mimo jiné spočívá i ve vytváření podmínek pro optimální a perspektivní lokalizaci provozů společnosti SKS.
4. SKS je vlastníkem nemovitostí na území Jablonce nad Nisou, které využívá jako nezbytné zázemí pro poskytování služeb, zejména se jedná o lokalitu Proseč nad Nisou a areál ve Smetanově ulici.
5. Město je přímo, nebo prostřednictvím svých organizací vlastníkem několika nemovitostí (zejména pozemků), které mohou být, spolu s menšími pozemky ve vlastnictví třetích subjektů, potenciálně vhodné pro umístění provozního a administrativního zázemí SKS v lokalitě Brandl, která je díky minimálním negativním dopadům na okolí vhodná pro umístění takovéhoto zázemí SKS, což považují obě strany za nesporné.

**Čl. I**

**Společný zájem stran**

1. Obě smluvní strany deklarují tímto společný zájem, jímž je:
* umístění provozního a administrativního zázemí SKS v lokalitě Brandl, k čemuž obě strany poskytnou maximální součinnost;
* přemístění dosavadního provozního a administrativního zázemí SKS zcela z lokality Proseč nad Nisou do lokality Brandl a pokud bude v lokalitě Brandl zázemí v dostatečném rozsahu a kvalitě, pak i přemístění zázemí z areálu ve Smetanově ulici;
* majetkové vypořádání nemovitostí tak, aby SKS byla vlastníkem potřebných nemovitostí v lokalitě Brandl a Město získalo do svého vlastnictví nemovitosti SKS v lokalitě Proseč nad Nisou, a dále za podmínky, že v lokalitě Brandl bude zázemí v dostatečném rozsahu a kvalitě a podmínky dosažení dohody stran Memoranda, pak i nemovitosti SKS ve Smetanově ulici.

**Čl. II**

**Zájem Města**

1. Zájmem Města je podpořit zklidnění lokality Proseč nad Nisou vymístěním zázemí SKS a podpořit projekty výstavby nových bytů v lokalitě Proseč nad Nisou, a tím vytvořit podmínky pro dostupné bydlení občanů. Součástí výstavby bytů by mělo být vytvoření dostatečné infrastruktury pro občany, kteří budou v daném prostoru bydlet (zeleň, komunikace, chodníky, dětská hřiště, služby apod.). Dále je zájmem Města využití areálu ve Smetanově ulici pro naplňování jeho potřeb.
2. Pro dosažení zájmu Města uvedeného v bodě 1 tohoto článku se jeví jako nezbytný přesun zázemí SKS z jejich stávajících prostor v lokalitě Proseč nad Nisou a ve Smetanově ulici, za podmínek uvedených výše v čl. I., do k tomu vhodné lokality Brandl.

**Čl. III**

**Zájem SKS**

1. Zájmem SKS je získat na území Města náhradní nemovitosti za uvolněné v lokalitě Proseč nad Nisou (ve vlastnictví má SKS pozemky v rozsahu 34 153 m2, aktuálně využívaná plocha je 26 071 m2) nezbytné pro provozní a administrativní zázemí pro poskytování technických služeb v plném rozsahu, zejména pak služeb v oblasti odpadového hospodářství. Velmi důležitým aspektem je nabytí náhradních pozemků a staveb tak, aby je bylo možné přebudovat na areály využitelné pro účel zajišťování technických služeb, zejména pak odpadového hospodářství, a až následné uvolnění prostor v lokalitě Proseč nad Nisou z důvodu neomezení služeb Městu a celé spádové oblasti.
2. Zájmem SKS je technická proveditelnost a ekonomická akceptovatelnost celé transakce s ohledem na udržení obvyklé ceny za předmětné služby v daném místě a čase.
3. Zájmem SKS je takové umístění svých provozů, které nebude pouze provizorní, ale naopak dlouhodobě udržitelné, tj. takové umístění, které bude i v souladu se zájmy Města a budoucím rozvojem města Jablonec nad Nisou tak, aby v dohledné budoucnosti nebylo v konfliktu s jinými zájmy.
4. SKS garantuje pro Město předkupní právo areálu v lokalitě Brandl v případě změny vlastnické struktury SKS, zejm. při prodeji majoritního vlastnického podílu jiné entitě, než společnosti ze skupiny firem Marius Pedersen Group, nebo změně vlastnické struktury Marius Pedersen Group mimo Marius Pedersen. Tento závazek bude detailněji řešen v návazné smlouvě na Memorandum.
5. Město prohlašuje, že pokud bude zmařen z jeho strany účel Memoranda, pak se zavazuje předložit do zastupitelstva města podnět na změnu územního plánu v areálu Proseč nad Nisou, který by spočíval v možnosti severně od komunikace v ulici Horní přesunout překladiště komunálního odpadu a umožnit další rozvoj provozu SKS (zejména umístění kompostárny, dřeviště a recyklačního centra).
6. Zájem SKS popsaný v tomto Memorandu je podmíněn tím, že vyhodnocení plnění, právních a faktických jednání potřebných k přípravě, realizaci a následnému provozování nového areálu pro poskytování technických služeb SKS potvrdí přípustnost, reálnost harmonogramu, vhodnost a výhodnost celé transakce z pohledu technického, ekonomického i právního, že strany Memoranda naleznou shodu na obsahu nezbytných právních jednání a že majetkové dispozice a právní jednání odsouhlasí příslušné orgány Města a SKS.

**Čl. IV**

**Potřebná východiska pro naplnění společného zájmu**

1. V lokalitě Brandl jsou pro činnost SKS využitelné pozemky. Majetkové transakce se budou týkat těch nemovitostí, u kterých se po vzájemné dohodě prokáže jejich potřebnost pro plnění účelu tohoto Memoranda.
2. Lokalita Brandl je pro účely vybudování zázemí k nakládání s odpady vhodná proto, že vlivy z předmětné podnikatelské činnosti nebudou mít zásadně negativní dopad na své okolí. Současně předmětné území není dosud nijak využito. Záměr přesunout prostory pro nakládání s odpady je v souladu s platným Územním plánem a Město jej tímto Memorandem podporuje.
3. Město založilo novou společnost Brandl Jablonec s.r.o., IČ: 22397825, kde je jediným společníkem a která vznikla odštěpením ze společnosti Jablonecká energetická, a.s. Ve společnosti Brandl Jablonec s.r.o. jsou jako nepeněžní plnění vloženy některé pozemky Jablonecké energetické a.s. Město podnikne veškeré možné kroky v rámci svých kompetencí směřující k výkupu nemovitostí od jiných vlastníků, a to pozemky č. 2669/2, 442/32, 442/78, 432/10 a 432/11 vše v k.ú. Jablonec nad Nisou a pozemky č. 527/5, 532, 529/8, 529/9 vše v k.ú. Proseč nad Nisou. Do nově vzniklé společnosti Brandl Jablonec s.r.o. vloží Město dosud nevložené pozemky v lokalitě Brandl, které aktuálně vlastní nebo které do vlastnictví nabude tak, aby společnost Brandl Jablonec s.r.o. vlastnila pozemky v rozsahu pozemků využitelných pro SKS ze splnění zájmů SKS popsaných v Memorandu a dalších podmínek popsaných v Memorandu (zejména čl. IV. odst. 5 písm. b) Memoranda). 100% podíl ve společnosti Brandl Jablonec s.r.o. bude následně prodán společnosti SKS za účelem zřízení zázemí pro poskytování služeb SKS.
4. SKS se zavazuje převést za předem stanovených podmínek Městu za účelem rozvoje bytového fondu a k plnění dalších funkcí Města, případně městských organizací, veškeré své pozemky v lokalitě Proseč nad Nisou, pokud bude mít za podmínek uvedených výše v Memorandu (zejména čl. III. odst. 4) možnost přemístit své aktivity do lokality Brandl na pozemky, které nyní vlastní Město přímo nebo prostřednictvím svých organizací nebo které v budoucnu bude vlastnit. Dále se SKS zavazuje, že po dokončení přesunu zázemí pro nakládání s odpady z areálu ve Smetanově ulici do lokality Brandl nabídne Městu uvolněný areál ve Smetanově ulici.
5. a) Obě strany Memoranda deklarují, že uvedené majetkoprávní transakce převodu nemovitého majetku z SKS v lokalitě Proseč a ul. Smetanova budou probíhat při určení obvyklé ceny dle znaleckého ocenění znalcem, kterého obě strany společně zvolí. Cenu tedy nebudou určovat jako tržní prostřednictvím aukce či výběrového řízení s ohledem na naplňování společného zájmu.

b) Dále obě strany Memoranda deklarují, že cena společnosti Brandl Jablonec s.r.o. bude stanovena znalcem, kterého obě strany společně zvolí, jako ocenění podniku. Město se zavazuje, že nezatíží společnost Brandl Jablonec s.r.o. závazky, které by snížily hodnotu majetku vloženého do této společnosti. Zároveň se město zavazuje, že účelově nezvýší hodnotu společnosti Brandl Jablonec s.r.o. nad hodnotu vkládaných nebo vlastněných nemovitostních aktiv.

**Čl. V**

**Časový rámec naplňování společného zájmu**

1. Obě strany Memoranda deklarují, že si budou poskytovat vzájemně součinnost a vyvinou veškeré své úsilí, které po nich lze s ohledem na výše popsané zájmy spravedlivě požadovat, pro splnění těchto dalších kroků v naplňování společného zájmu deklarovaného tímto Memorandem:
2. nejpozději do 2 měsíců od nabytí účinnosti tohoto Memoranda společně stanoví rámec technických podmínek a časového harmonogramu realizace vybudování zázemí SKS v lokalitě Brandl a vymístění prostor SKS z lokality Proseč nad Nisou;
3. nejpozději do 2 měsíců od nabytí účinnosti tohoto Memoranda společně určí právní konstrukci celé majetkoprávní transakce s ohledem na právní řád ČR tak, aby byly ochráněny zájmy obou stran Memoranda, kdy předběžně předpokládanou právní konstrukcí je Smlouva o smlouvě budoucí směnné, nebo Kupní smlouva na prodej nemovitostí nebo Smlouva o smlouvě budoucí o odkupu podílu, přičemž momentem pro uzavření předpokládaných smluv je právní rámec Rozhodnutí o povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb. pro SKS v jím požadovaném rozsahu pro lokalitu Brandl;
4. nejpozději do 3 měsíců od vzájemného odsouhlasení právní konstrukce podle bodu b) strany projednají rámec technických podmínek, časového harmonogramu i konstrukci majetkoprávní transakce, naleznou všestranně výhodné řešení (pokud bude reálné) a toto vtělí do smluvního vztahu viz předchozí odstavec;
5. nejpozději do 3 měsíců od nabytí účinnosti tohoto Memoranda společně zvolí znalce, který zjistí cenu obvyklou u majetku, který bude předmětem transakce;
6. nejpozději do 12 měsíců od nabytí účinnosti tohoto Memoranda Město vyvine veškeré přiměřené úsilí k získání veškerých pozemků v lokalitě Brandl, které nebudou do té doby v majetku Města, potřebných pro naplnění společného zájmu dle tohoto Memoranda;
7. bezodkladně poté, co budou splněny dohodnuté podmínky a orgány stran odsouhlasí potřebná právní jednání, obě strany Memoranda budou realizovat majetkoprávní operace nezbytné k naplňování cílů tohoto Memoranda;
8. poté, co dojde k přesunu veškerých aktivit SKS z lokality Proseč nad Nisou do lokality Brandl a též veškerých aktivit z areálu Smetanova ulice do lokality Brandl, nabídne SKS Městu k převodu uvolněné areály na Proseči a ve Smetanově ulici.

**Čl. VI**

**Závěrečná ustanovení**

1. Výše uvedené řešení se jeví jako oboustranně vyvážené a prospěšné. Obě strany Memoranda deklarují, že vyvinou veškeré legitimně očekávané úsilí k jeho naplnění.
2. Tímto se ruší Memorandum uzavřené dne 18.6.2024 a v plném rozsahu se nahrazuje tímto Memorandem.
3. Platnost Memoranda je sjednána na dobu neurčitou. Každá strana Memoranda je oprávněna toto Memorandum vypovědět na základě písemné výpovědi s výpovědní dobou, která činí dva měsíce od doručení výpovědi druhé straně. Tímto není dotčena možnost ukončení platnosti Memoranda s okamžitou platností dohodou obou stran.
4. Ukončení platnosti Memoranda nebo jeho výpověď nemají vliv na práva a povinnosti vyplývající z jiných závazných smluv mezi oběma stranami.
5. Strany Memoranda prohlašují, že z tohoto Memoranda neplynou žádné přímé finanční ani jiné závazky pro kteroukoliv ze stran a že jakékoliv náklady v souvislosti s realizací Memoranda ponese vždy ta strana, které náklady vznikly.
6. Strany Memoranda berou na vědomí, že toto Memorandum není smlouvou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pro vyloučení pochybností strany Memoranda výslovně uvádějí, že účelem tohoto Memoranda není stanovení konkrétních práv a povinností, tyto budou upraveny až v případných jednotlivých smlouvách uzavřených na základě tohoto Memoranda.

Přílohy:

příloha č.1 Zájmové území SKS Brandl

příloha č.2 Přehled pozemků SKS Proseč

příloha č.3 Mapový podklad Brandl – grafické znázornění přílohy č. 1

příloha č.4 Mapový podklad Proseč – grafické znázornění přílohy č. 2

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA:

V Jablonci nad Nisou, dne ……………………………………

Za Město: Za SKS:

……………………. ………………………..

Ing. Miloš Vele Mgr. František Lufinka

primátor jednatel

 ………………………

 Ing. Luboš Zygmund

 jednatel

 …………………………..

 Ing. Libor Zítko

 jednatel