

ZPRÁVA PRO ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA DNE 22.03.2021

Bod č. 3 Dodatek č. 3 ke kupní smlouvě č. 13/2014 ze dne 31.01.2014

Termín: 31.12.2022

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 13/2014 ze dne 31.01.2014, ve znění dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 29.11.2016 a dodatku č. 2 ze dne 04.04.2018; v předloženém znění.

Znojmo 15.03.2021

Zpracoval: Ing. Jakub Leinberger

Právník odboru: Mgr. Alena Rybníčková

Mgr. Alena
Rybníčková

Digitálně podepsal
Mgr. Alena Rybníčková
Datum: 2021.03.15
16:47:16 +01'00'

Předkládá:

Mgr. Alena Rybníčková
pověřena vedením odboru

Situační zpráva:

Smluvní strany mezi sebou uzavřely dne 31.01.2014 kupní smlouvu č. 13/2014 (dále jen „kupní smlouva“), jejímž předmětem byl prodej pozemků prodávajícího v k.ú. Znojmo-město včetně závazků kupujícího na těchto pozemcích zahájit v určeném termínu výstavbu výrobního areálu, dokončit výstavbu do určeného termínu a zajistit zaměstnávání předem určeného minimálního počtu osob po předem stanovenou lhůtu.

Dne 29.11.2016 uzavřely smluvní strany dodatek č. 1 ke kupní smlouvě a dne 04.04.2018 dodatek č. 2 ke kupní smlouvě, kterými se změnil termín pro závazek kupujícího zahájit výstavbu výrobního areálu (prodloužení lhůty ze dvou na čtyři, resp. na pět let od nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí).

Výsledkem jednání s kupujícím v roce 2019 byl návrh kupujícího na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě, kterým by se opětovně prodloužil termín na zahájení výstavby (z 2x prodlouženého termínu 04.02.2019 do 31.03.2021), termín zahájení činnosti (do 18 měsíců od doby zahájení výstavby) a změnil by se závazek kupujícího ohledně počtu zaměstnanců (z 20 osob prvních 5 let činnosti na 10 osob a z 30 osob za dalších pět let činnosti na 18). Dále v návrhu dodatku č. 3 ke kupní smlouvě kupující deklaroval, že v případě převodu pozemků, které byly předmětem kupní smlouvy, na třetí osobu, převede na tuto třetí osobu závazky, práva a povinnosti stanovené kupní smlouvou ve znění jejich dodatků. Na podporu svého požadavku podepsal kupující memorandum s dalšími dvěma osobami, které měly v úmyslu uzavřít s kupujícím budoucí kupní smlouvy a převzít závazky kupujícího v plné výši.

Rada města svým usnesením č. 47/2019, bod 2170 doporučila zastupitelstvu města schválit uzavření navrhovaného dodatku č. 3 ke kupní smlouvě s tím, že na své schůzi dne 02.12.2019 se seznámila s časovým harmonogramem prací kupujícího v souvislosti s termíny navrhovanými v citovaném dodatku č. 3 ke kupní smlouvě (usnesení č. 49/2019, bod 2257).

Zastupitelstvo svým usnesením č. 20/2019, bod č. 2300, ze dne 09.12.2019 schválilo záměr změny kupní smlouvy. Tato změna byla zveřejněna na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 08.01.2020 do 27.01.2020. V této době byla doručeny „Připomínky k záměru“ České Pirátské strany a „Výhrady ke změně kupní smlouvy č. 13/2014“ zastupitelů Pro Znojmo. Zastupitelstvo svým usnesením č. 59/2020 bod č. 2689 ze dne 24.0.2020 neschválilo uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 13/2014 ze dne 31.01.2014, ve znění dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 29.11.2016 a dodatku č. 2 ze dne 04.04.2018.

Kupující informoval zástupce města, že aktivně pracuje na demoličních pracích a zejména o předběžné dohodě se společností TAMURA-EUROPE LIMITED, organizační složka, kdy společnost projevila zájem o užívání skladové haly v areálu bývalých jatek. Na základě této dohody, resp. Memoranda o porozumění, žádá kupující opětovně o uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě s tím, že dokončí demoliční práce a přípravu výstavby do 31.08.2021, výstavbu zahájí do 30.09.2021 a dokončí do 31.01.2023.

Přílohy:

Dopis kupujícího s fotodokumentací a návrhem Dodatku č. 3
Memorandum o porozumění

Město Znojmo

Prukám členů Rady města Znojma

Přázení členové Rady města Znojma,

obracíme se na Vás s návrhem dalšího možného postupu ohledně kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, jejímž předmětem byly nemovitosti areálu bývalých jatek na ulici I. P. Pavlova ve Znojmě. Trvalým záměrem naší společnosti je vybudovat na místě funkční provozní areál a zajistit zde přiměřenou míru zaměstnanosti.

Ochtěli bychom v úvodu znovu zdůraznit, že město Znojmo se v letech 2011 a 2012 dlouhodobě neúspěšně pokoušelo předmětný areál odprodat za cenu stanovenou znaleckým posudkem. O takovýto prodej neprojevil zájem žádný zájemce, a to patrně s ohledem na stav prodáváných nemovitostí a výši nákladů na nezbytné demoliční práce. Proto bylo v roce 2013 vyhlášeno další kolo výběrového řízení bez stanovení dolní hranice kupní ceny. Do tohoto výběrového řízení se přihlásila pouze naše společnost jako jediný zájemce. Již od počátku bylo zřejmé, že je ze strany města prodáván areál s nulovou stavební připraveností. Všechny potřebné kroky musela realizovat na vlastní náklady výhradně naše společnost, což také ovlivnilo výši nabízené ceny. Průměrná hodnota provedených demoličních a zemních prací, vycházející z ocenění dvěma znaleckými posudky, představuje částku cca 7,7 milionů Kč. Městu Znojmu pak byla již v lednu roku 2014 uhrazena celá kupní cena ve výši 3,150.000,- Kč.

V roce 2014 jsme měli pro využití zakoupených nemovitostí společný podnikatelský záměr s rakouským investorem. Poté, co tento investor zjistil délku všech následných procesů v České republice, od našeho společného záměru odstoupil. Tento výpadek jsme byli připraveni nahradit hledáním nového spoluinvestora, kterého jsem sice v polovině roku 2019 získali, tento však od svého záměru finálně odstoupil. Za této situace jsme se proto rozhodli k revitalizaci areálu vlastními silami pro budoucí podnikání dceřiných společností ze skupiny K-Produkt Holding. Bohužel březnová pandemická situace, následovaná začínající celosvětovou hospodářskou krizí, tyto záměry oddálila. Za uplynulých 10 měsíců se s ohledem na dopady pandemie koronaviru podstatným způsobem změnila celková situace v České republice, což mělo negativní dopad jak na zájem potenciálních investorů tak na fungování stavebního i bankovního trhu. Rovněž společnosti ze skupiny K-Produkt Holding se průběžně potýkají se zakázkovými problémy.

Aktuálně se však naší společnosti podařilo uzavřít předběžné dohody se společností **TAMURA-EUROPE LIMITED, organizační složka**, která již ve Znojmě dlouhodobě podniká v areálu naší společnosti na Průmyslové ulici ve Znojmě a zaměstnává zde cca 250 zaměstnanců. S touto společností jsme nyní uzavřeli dohodu o vybudování nové provozní haly na Družstevní ulici ve Znojmě, jejíž výstavba již započala a měla by být dokončena do konce června letošního roku. V této hale by mělo být zaměstnáváno dalších cca 10 pracovníků. Vedle toho však společnost TAMURA projevila zájem o užívání další skladové haly v areálu bývalých jatek, kterou jsme pro ni připraveni vybudovat nejpozději v horizontu následujících 24 měsíců. Zájem společnosti TAMURA máme stvrzený jejich písemným memorandem, které přikládáme k tomuto dopisu.

S ohledem na výše uvedené jsme proto upravili naše původní záměry ohledně využití areálu bývalých jatek, nicméně se domníváme, že naše současné plány umožní lepší využití daného území. Naším aktuálním plánem je tedy:

- vybudování menší skladové haly k využívání společností TAMURA,
- vybudování dalších dvou menších skladových hal k využívání společností Dřevotvar, výrobní družstvo, Znojmo,
- vybudování samoobslužné automyčky souběžně s Průmyslovou ulicí.

Všechny tyto aktivity by měly na daném místě zajistit zaměstnanost pro minimálně 35 osob. Rozdělení záměru na více staveb pak umožní rychlejší plnění stanovených termínů.

Dovolujeme se proto znovu obrátit na Město Znojmo s návrhem na uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 13/2014 ze dne 30. 1. 2014. Tímto dodatkem by došlo ke změně parametrů budoucí výstavby takto:

- dokončení demoličních prací a přípravy výstavby v termínu do 31. 8. 2021,
- zahájení výstavby do 30. 9. 2021 a dokončení výstavby do 30. 1. 2023.

Vzhledem k trvající úrovni nezaměstnanosti v regionu rovněž navrhujeme snížení původních kritérií zaměstnanosti, a to zaměstnávat v areálu minimálně 15 osob po dobu 3 let ode dne zahájení výrobní činnosti a minimálně 25 osob po dobu dalších 3 let. Současně navrhujeme rozšířit způsob využití nově vystavených objektů na výrobu a služby.

Co se týče původních kritérií zaměstnanosti, zde bychom chtěli poukázat na naši dlouholetou a trvající spolupráci právě se společností TAMURA-EUROPE LIMITED, organizační složka, díky které aktuálně vznikají další prostory v areálu společnosti DŘEVOTVAR pro zaměstnání cca 10 zaměstnanců. Samotná společnost Dřevotvar pak zaměstnává 47 zaměstnanců na stálý pracovní poměr a dalších 10 zaměstnanců na částečné či vedlejší pracovní poměry, což by mohlo být při zvažování našeho návrhu rovněž zohledněno.

Závěrem uvádíme, že i nadále máme zájem dané území proměnit ve funkční výrobně-skladovou zónu. Za tímto účelem jsme již vynaložili na našich nákladech více než 11 milionů Kč. Jako výraz naší dobré vůle jsme však připraveni uhradit znovu částku ve výši 50.000,- Kč, přestože se domníváme, že k aktuálnímu prodloužení s dodržením původních smluvních termínů došlo zejména z důvodu vnějších okolností.

Ve Znojmě dne 31.1.2021

K-Produkt Holding, s.r.o.
Jiří Kún, jednatel

Přílohy:

- návrh dodatku č. 3
- fotografie současného stavu

Fotografická příloha

Příprava nové výstavby v areálu bývalých jatek



Výstavba nové haly v areálu Dřevotvar



Město Znojmo

IČO 00293881

sídlo: Obrokova 1/12, Znojmo, 669 22

jednající Janem Groisem, MBA, starostou

na straně jedné jako prodávající

a

K-Produkt Holding, s.r.o.

se sídlem Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

IČO 29273781

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 70064,

jednající Jiřím Kúnem, jednatelem

na straně druhé jako kupující

uzavírají a níže svými podpisy stvrzují tento

dodatek č. 3 ke kupní smlouvě

č. 13/2014 ze dne 30.01.2014,

ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.11.2016 a dodatku č. 2 ze dne 04.04.2018

Smluvní strany mezi sebou uzavřely dne 30.01.2014 kupní smlouvu č. 13/2014 (dále jen „kupní smlouva“), jejímž předmětem byl prodej pozemků prodávajícího v k.ú. Znojmo-město včetně závazků kupujícího na těchto pozemcích zahájit v určeném termínu výstavbu výrobního areálu, dokončit výstavbu do určeného termínu a zajistit zaměstnávání předem určeného minimálního počtu osob po určenou lhůtu.

Dne 29.11.2016 uzavřely smluvní strany dodatek č. 1 ke kupní smlouvě a dne 04.04.2018 dodatek č. 2 ke kupní smlouvě, kterými se změnil termín pro závazek kupujícího zahájit výstavbu výrobního areálu.

I.

Kupující požádal prodávajícího o uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě, kterým by došlo k aktuálnímu uspořádání vztahů mezi smluvními stranami s ohledem na stav realizace developerského záměru na prodávaných pozemcích.

Obě strany se následně shodly na následující změně dílčích parametrů podmínek kupní smlouvy, stanovených v článku IV. kupní smlouvy (Vedlejší ujednání). Článek IV kupní smlouvy, odst. 1-3 zní nově takto:

IV.

Vedlejší ujednání

1. Kupující se zavazuje, že předmětné nemovitosti, jakož i případné nové stavby na předmětných nemovitostech umístěné, bude v souladu s územním plánem využívat výlučně za účelem provozování výroby nebo poskytování služeb.
2. Kupující se zavazuje, že příslušnou výstavbu výrobního areálu v rozsahu dle předloženého nového grafického záměru zahájí nejpozději do **30.09.2021** s tím, že do té doby dokončí demolici stávajících objektů a stavební přípravu. Dále se kupující se zavazuje, že svoji činnost zahájí na předmětných nemovitostech nejpozději do **16 měsíců** od doby zahájení výstavby předmětného areálu.
3. Kupující se zavazuje, že po dobu 10 let ode dne zahájení činnosti na Předmětných nemovitostech zajistí prostřednictvím uživatelů těchto nemovitostí zaměstnávání předem určeného minimálního počtu osob, tedy:
 - a) po dobu 3 let ode dne zahájení činnosti na předmětných nemovitostech zajistí prostřednictvím uživatelů těchto nemovitostí zaměstnávání minimálně 15 osob, a to se stanovenou týdenní pracovní dobou pro jednu osobu ve smyslu § 79 zákona č. 262/2006 Sb. (zákoníku práce) ve znění pozdějších předpisů, platného ke dni uzavření této smlouvy;
 - b) po dobu od 4. roku do 6. roku ode dne zahájení své výrobní činnosti na Předmětných nemovitostech zajistí prostřednictvím uživatelů těchto nemovitostí zaměstnávání minimálně 25 osob, a to se stanovenou týdenní pracovní dobou pro jednu osobu ve smyslu § 79 zákona č. 262/2006 Sb. (zákoníku práce) ve znění pozdějších předpisů, platného ke dni uzavření této smlouvy.

II.

Kupující dále deklaruje, že pokud realizaci předmětných developerských záměrů provede v souvislosti s převodem Předmětných nemovitostí na třetí osobu, převezme nový nabyvatel závazky, práva a povinnosti stanovené kupní smlouvou ve znění jejích dodatků, a to na formou samostatné písemné Dohody o postoupení části smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. Občanského zákoníku. Toto ustanovení dodatku č. 3 ke kupní smlouvě nahrazuje odst. 5 článku IV kupní smlouvy.

III.

Ostatní ustanovení kupní smlouvy ve znění jejích dodatků zůstávají nezměněny.

IV.

Tento dodatek č. 3 ke kupní smlouvě nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

Dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží prodávající a po dvou kupující.

Tento dodatek č. 3 ke kupní smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Znojma dne 21
usnesením č. .../2021, bod č.

Ve Znojmě dne

Ve Znojmě dne

.....

Prodávající

.....

Kupující

Memorandum o porozumění

Memorandum of Understanding

TAMURA-EUROPE LIMITED, organizační složka

se sídlem Znojmo, Průmyslová 711/20,
PSČ 669 02
IČ: 27241751

jednatel: Paul Partridge, vedoucí odštěpného závodu

TAMURA-EUROPE LIMITED, organizační složka

with its registered seat in Znojmo,
Průmyslová 711/20, ZIP 669 02
ID Nr.: 27241751

represented by: Paul Partridge, branch manager

tímto deklaruje svůj záměr budoucího pronájmu podnikatelského areálu na následujících nemovitostech, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj pro katastrální území Znojmo-město, konkrétně:
pozemku p.č. 1114 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1.300 m²,
pozemku p.č. 1115 (společný dvůr) o výměře 878 m²
pozemku p.č. 1116 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 4.348 m²,
pozemku p.č. 1117/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1.061 m²,
pozemku p.č. 1118/1 (zahradka) o výměře 568 m²

Na místě hodláme provozovat výrobní a skladovou činnost a zaměstnat zde minimálně 30 zaměstnanců.

Podmínkou pro realizaci našeho záměru je úplná dohoda o podmínkách budoucího nájmu s vlastníkem nemovitostí.

Toto Memorandum je vystaveno na žádost aktuálního vlastníka předmětných nemovitostí K-Produkt Holding, s.r.o., IČ: 29273781, pro účely jeho dalšího jednání s Městem Znojmem.

In Znojmo 20th January 2021

Paul Partridge
Branch manager/vedoucí odštěpného závodu
Tamura-Europe Limited, o.s.

hereby declares its intention to future lease the business premises on the following real estates, registered in the Real Estate Cadastre at the Cadastral Office for the South Moravian Region for the Cadastral Territory of Znojmo-město, namely:

land p.č. 1114 (built-up area and courtyard) with an area of 1,300 m²,
land p.č. 1115 (common yard) with an area of 878 m²
land p.č. 1116 (built-up area and courtyard) with an area of 4,348 m²,
land p.č. 1117/1 (built-up area and courtyard) with an area of 1,061 m²,
land p.č. 1118/1 (garden) with an area of 568 m²

We intend to operate production and logistics activities on site and employ at least 30 employees.

The condition for the implementation of our plan is a complete agreement on the conditions of future lease with the property owner.

This Memorandum is issued at the request of the current owner of the real estate in question K-Produkt Holding, s.r.o., IČ: 29273781, for the purposes of his further negotiations with the City of Znojmo.

Jiří Varga
General Manager, Czech Rep. Factory
Tamura-Europe Limited, o.s.

TAMURA-EUROPE-LIMITED
organizační složka

Průmyslová 20, 669 02 Znojmo
IČ: 272 41 751 DIČ (VAT Nr.): CZ27241751
Tel.: +420 515 284 715 Fax: +420 515 284 708
E-mail: tamura.czech@tamura-europe.co.uk www.tamura-europe.co.uk