

BRZEŇ 2020/17.3.2020

+HARMONOGRAM

+OCEŇENÍ

Město Znojmo
k rukám členů Rady města Znojma

Vážení 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.

Byli jsme seznámeni se závěry jednání zastupitelstva ze dne 24.2.2020, na kterém nedošlo k potvrzení usnesení zastupitelstva města Znojma dne 9.12.2019 číslo 2300 ohledně původně schváleného znění dodatku č. 3 k uzavřené kupní smlouvě. Za této situace existují dle našeho názoru tyto 3 základní varianty dalšího postupu:

- a) dokončení výstavby areálu v aktuálním termínu s případným zohledněním současného krizového stavu s tím, že v následujících letech by byla dle objektivních možností dodržována omezující smluvní ustanovení ohledně počtu zaměstnanců v nových provozech
- b) změna parametrů kupní smlouvy tak, aby došlo ke zrušení omezujících smluvních ustanovení ohledně počtu budoucích zaměstnanců a termínů pro zahájení provozu v nových budovách, což bude kompenzováno přiměřeným navýšením původní kupní ceny
- c) odstoupení města Znojma od uzavřené kupní smlouvy a následné vypořádání smluvních stran.

Ze všech těchto variant nyní naše společnost považuje za oboustranně nejvýhodnější variantu b), tedy změnu parametrů kupní smlouvy.

Co se týče varianty a), tak již nyní je zřejmé, že původní termíny nebude možné dodržet. Stávající epidemie koronaviru, jejíž důsledky budeme všichni pociťovat ještě řadu měsíců, již nyní omezuje kapacity stavebních firem, kteří momentálně přicházejí o všechny své zahraniční zaměstnance. Rovněž činnosti projekčních kanceláří jsou nyní omezovány, což významně stěžuje přípravu podkladů, nutných pro stavební řízení.

V případě odstoupení města Znojma od uzavřené kupní smlouvy pro eventuelně tvrzené porušení závazků kupujícího ze strany naší společnosti by bylo nezbytné stanovit způsob vypořádání naší smluvní strany, do kterého by vedle vrácení zaplacené kupní ceny včetně případných úroků spadalo i dosavadní zhodnocení předmětných nemovitostí v podobě dosud provedených inženýrských a demoličních prací. Navíc naše společnost i nadále tvrdí, že dosud není v prodlení se svými smluvními závazky, neboť tyto je nutno posuzovat v kontextu uzavřeného Dodatku č. 2 ze dne 04.04.2018.

Varianta b), tedy změna parametrů kupní smlouvy zrušením původních smluvních závazků kupujícího kompenzovaná přiměřeným navýšením kupní ceny, se tedy dle našeho názoru jeví jako varianta oboustranně nejvýhodnější. Jak jsme již sdělovali vedení města v našich předchozích dopisech, od uzavření kupní smlouvy došlo k významné změně okolností, za kterých byla smlouva uzavírána. Zatímco v roce 2014 činila zveřejněná obecná míra nezaměstnanosti ve znojemském okrese 6,1 %, v roce 2018 to již bylo pouhých 2,6 %. Podle aktuálních údajů Ministerstva práce a sociálních věcí ČR podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu v Jihomoravském kraji dosahoval ke dni 29. 2. 2020

výše 3,66 %. Je sice možné, že současná krizová situace tyto procenta o něco navýší, nicméně se evidentně nebude jednat o dlouhodobý trend, který by trval celých 10 let platnosti příslušných smluvních omezení.

Znovu bychom chtěli zdůraznit, že město Znojmo se nejprve dlouhodobě neúspěšně pokoušelo předmětný areál odprodat za cenu stanovenou znaleckým posudkem. O takovýto prodej neprojevil s ohledem na stav prodávaných nemovitostí a výši nákladů na demoliční práce zájem žádný zájemce. 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. Pokud je nyní poukazováno na to, že se jedná o areál o rozloze více než 8.000 m², jehož tržní hodnota by mohla dokonce dosáhnout až částky 12 milionů Kč, musíme zdůraznit, že k eventuálnímu zvýšení hodnoty předmětných pozemků přispěla jediné a pouze naše společnost ze svých vlastních a z úvěrových zdrojů. Navíc bychom chtěli zdůraznit, že Městu Znojmu byla již v lednu roku 2014 uhrazena celá kupní cena ve výši **3,150.000,- Kč**. Při minimální průměrné úrokové míře roku 2014 ve výši 4 % činí k dnešnému dni jen úrokové zhodnocení této částky téměř 800.000,- Kč.

To vše však nic nemění na tom, že jsme připraveni zahájit jednání o změně uzavřené kupní smlouvy tak, aby došlo ke zrušení všech omezujících smluvních podmínek pro kupujícího, které by bylo kompenzováno přiměřeným navýšením kupní ceny. Pokud rada města odsouhlasí tento směr dalšího jednání, jsme připraveni poskytnout maximální součinnost pro vypracování příslušných znaleckých posudků, oceňujících nové parametry kupní smlouvy. V příloze tohoto dopisu rovněž přikládáme částečný výpis ze znaleckého posudku, který byl vypracován v roce 2014 pro potřeby naší financující banky a který může sloužit jako jeden ze zdrojů nového znaleckého ocenění.

K uplatněné smluvní pokutě ve výši 50.000,- Kč uvádíme, že jsme tuto s ohledem na současnou krizovou situaci v celé České republice bez dalšího uhradili, nicméně bychom chtěli zdůraznit, že jsme tak učinili pouze jako výraz naší dobré vůle se dohodnout na dalším řešení. I nadále setrváváme na stanovisku, že stávající platný termín pro dokončení výstavby uplyne až v příštím roce a co se týče zahájení výstavby, tato byla z naší strany již zahájena provedením demoličních prací a stavební přípravou území. Nicméně nechceme naše případná budoucí jednání jakkoli komplikovat a proto jsem předmětnou částku 50.000,- Kč v požadovaném termínu uhradili.

Ve Znojmě dne 27.3.2020


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

Přílohy:

- přehled provedených fází výstavby
- výpis ze znaleckého posudku