

Město Znojmo
k rukám členů Rady města Znojma

Výzva kupujícího k obnovení jednání o podmínkách kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014

Vážení členové Rady města Znojma,

navazujeme tímto na náš předchozí dopis ze dne 27.3.2020 a obracíme se na Vás s adresnou výzvou k obnovení jednání o podmínkách kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, jejímž předmětem byly nemovitosti areálu bývalých jatek na ulici I. P. Pavlova ve Znojmě.

Za uplynulé dva měsíce 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 aktuálně potýkají se zakázkovými problémy a očekáváme celkové zhoršení zakázkové situace minimálně po dobu následujícího roku.

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 jsme také v polovině roku 2019 získali. V únoru letošního roku ovšem čelila naše společnost mediální kampani, vyvolané zastupitelem města Mgr. Pavlem Nevrlkou ohledně údajně nevýhodných podmínek uzavřené kupní smlouvy. Po této kampani došlo k odstoupení i našeho druhého spoluinvestora. Za této situace jsme zvažovali možnost vlastní revitalizace areálu pro budoucí podnikání dceřiných společností ze skupiny K-Produkt Holding. Bohužel březnová pandemická situace, následovaná začínající celosvětovou hospodářskou krizí, tyto záměry zcela eliminovala.

Za této situace se tedy jako jediná reálná varianta dalšího postupu jeví změna parametrů kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014 tak, aby došlo ke zrušení omezujících smluvních ustanovení ohledně počtu budoucích zaměstnanců a termínů pro zahájení provozu v nových budovách, což by bylo kompenzováno přiměřeným navýšením původní kupní ceny.

V ustanovení § 1765 Občanského zákoníku je uvedeno, že dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich neúměrným zvýšením nákladů plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě. Současná situace, vyvolaná jednak dopady pandemie koronaviru Covid-19 a jednak mediální kampaní vůči naší společnosti, způsobila takovouto podstatnou změnu okolností.

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, PSČ 669 02 Znojmo, IČ: 29273781, DIČ: CZ29273781

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

Co se týče původních podmínek kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, tyto jsou nyní nastaveny dodatkem č. 2 ke kupní smlouvě č. 13/2014 takto:

- Město Znojmo obdrželo již v lednu 2014 zaplacenou kupní ceny ve výši 3.150.000,- Kč, jakož i dvě vyúčtované smluvní pokuty v celkové výši 100.000,- Kč,
- k zahájení výstavby v areálu mělo dojít do 30.1.2019 (5 let ode dne nabytí právních účinků vkladu),
- k zahájení výrobní činnosti v areálu má dojít do 30.1.2021 (7 let ode dne nabytí právních účinků vkladu),
- naše společnost jako kupující je zatížena závazkem po dobu 5 let ode dne zahájení výrobní činnosti, tedy od 30.1.2021 do 30.1.2026, zaměstnávat v areálu minimálně 20 osob, po dobu dalších 5 let, tedy od 31.1.2026 do 30.1.2031, potom závazkem zaměstnávat v areálu minimálně 30 osob.

Co se týče našeho smluvního závazku zaměstnanosti, před uzavíráním kupní smlouvy byl několikrát v souvislosti s prodejem areálu bývalých jatek veřejně zmiňován projekt Kolumbus. Tento projekt byl vytvořen znojemskou radnicí v roce 2012, když byl představen plán v boji proti nezaměstnanosti s cílem objevovat nová pracovní místa. Město Znojmo v rámci boje proti nezaměstnanosti a na podporu podnikání ve Znojmě vytvořilo program s těmito sedmi okruhy:

- Znojmo pomáhá lidem bez práce,
- Znojmo vytváří nová místa,
- Znojmo mluví anglicky,
- Znojmo podporuje zaměstnavatele,
- Znojmo nastartuje vaše podnikání,
- Znojmo pomáhá mladým získat praxi.

Struktura projektu Kolumbus se postupně měnila a v současné době se Kolumbus zaměřuje zejména na tři oblasti, kterým věnuje potřebnou odbornou i finanční podporu. Jsou to oblasti:

- vzdělanosti (Znojmo mluví anglicky aneb Kolumbus #1 a Kolumbus #2),
- zaměstnanosti (Znojmo pomáhá lidem bez práce),
- podnikání (Znojmo the best place for your business).

Musíme konstatovat, že prodej předmětných nemovitostí naší společnosti nebyl nikdy zásadním způsobem prezentován v přímém kontextu s projektem Kolumbus. Případná souvislost s tímto projektem zejména absentuje v příslušných usneseních Rady města Znojma či usneseníh zastupitelstva. V rámci průběžného vyhodnocování projektu Kolumbus nebyl nikdy zmíněn prodej areálu bývalých jatek. Tento stav pak staví do zcela jiného světla zavazující kritérium zaměstnanosti, uvedené v uzavřené kupní smlouvě. Je totiž třeba zdůraznit, že město Znojmo tento závazek kupujícímu žádným způsobem nerefundovalo ani nerefunduje. Za celou dobu trvání našeho smluvního vztahu nedošlo ani jednou k tomu, že by město Znojmo podpořilo naši společnost při požadovaném budoucím vytvoření pracovních míst nebo s nastartováním podnikání v této lokalitě.

Samotnému prodeji předcházelo nejprve usnesení Rady města Znojma č. **4301** ze dne 29.1.2012 v tomto znění:

1) *RM schvaluje záměr prodeje pozemku parc. č. 1114 včetně budovy č.p.712, parc. č. 1116 včetně budovy č.p. 713, pozemku parc. č. 1117/1 včetně budovy č.p. 714, pozemku parc. č.*

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, PSČ 669 02 Znojmo, IČ: 29273781, DIČ: CZ29273781

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

1114, pozemku parc. č. 1115, pozemku parc. č. 1116 a pozemku parc. č. 1118/1 vše o celkové výměře 8.155 m² v k. ú. Znojmo – město. Cena pozemků dle znaleckého posudku xxx. R. K. v úrovni ceny obvyklé činí 1.000,- Kč/m² tj. celkem 8.155.000,- Kč. Náklady na zpracování znaleckého posudku činí 9.700,- Kč. **Na pozemcích se nachází stavby, které jsou určeny spíše pro demolici nebo k rozsáhlé rekonstrukci. Ve výši celkové ceny nejsou zohledněny možné náklady na demolici.**

2) RM schvaluje kauci k zajištění splnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu 100.000,- Kč.

Následně bylo schváleno usnesení Rady města Znojma č. **6523** ze dne **8.10.2013** v tomto znění:

1) RM schvaluje podnikatelský záměr společnosti K-Produkt Holding s.r.o., IČ 292 73 781, se sídlem Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo navržený autorem ATELIER GNS s.r.o. a zároveň schvaluje záměr prodeje těchto nemovitostí - pozemku parc. č. 1114 včetně budovy č.p. 712, parc. č. 1116 včetně budovy č.p. 713, pozemku parc. č. 1117/1 včetně budovy č.p. 714, pozemku parc. č. 1114, pozemku parc. č. 1115, pozemku parc. č. 1116 a pozemku parc. č. 1118/1 vše o celkové výměře 8.155 m² v k. ú. Znojmo – město za následujících podmínek:

- pozemky jakož i případné stavby v budoucnu umístěné budou v souladu s územním plánem využívány výlučně pro účely provozování výroby,
- výstavba výrobního areálu bude zahájena do 2 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- kupující se zaváže, že po dobu 5 let ode dne zahájení své výrobní činnosti provozované na předmětných pozemcích či v případných stavbách v budoucnu umístěných bude zaměstnávat v pracovním poměru minimálně 20 osob a po dobu dalších 5 let bude zaměstnávat v pracovním poměru minimálně 30 osob.

2) RM pověřuje odbor investic a správy nemovitostí přípravou kupní smlouvy na převod výše uvedených nemovitostí.

Následně bylo schváleno usnesení Zastupitelstva města Znojma č. **7043** ze dne **10.12.2013** v tomto znění:

ZM schvaluje prodej pozemků parc. č. 1114 včetně budovy č.p. 712, parc. č. 1116 včetně budovy č.p. 713, pozemku parc. č. 1117/1 včetně budovy č.p. 714, pozemku parc. č. 1114, pozemku parc. č. 1115, pozemku parc. č. 1116 a pozemku parc. č. 1118/1 v k. ú. Znojmo – město a uzavření Kupní smlouvy mezi městem Znojmem a K-Produkt Holding s.r.o., se sídlem Hakenova 3692/31, IČ 29273781, 669 02 Znojmo za cenu 3.150.000,- Kč, před podpisem kupní smlouvy v předloženém znění.

V žádném z přijatých usnesení není zmíněna žádná vazba tohoto převodu nemovitostí na Projekt Kolumbus. Orgány města rovněž nijak nezdůvodňují, jakým způsobem mají být kompenzovány nestandardní smluvní závazky kupujícího ohledně termínů výstavby a podmínek zaměstnanosti.

Ohledně převáděného nemovitého majetku byly vypracovány dva znalecké posudky:

- znalecký posudek číslo 2550-14/13 ze dne 18.1.2013, vypracovaný znalcem Ing. Romanem Kástnerem pro objednatele Město Znojmo, který byl podkladem pro příslušná jednání orgánů města,

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, PSČ 669 02 Znojmo, IČ: 29273781, DIČ: CZ29273781

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

- ocenění číslo 270-30/2014/OB ze dne 9.7.2014, vypracované soudním znalcem Ing. Jaroslavem Bejšovcem pro objednatele K-Produkt Holding, s.r.o.

Dle posudku Ing. Kästnera činí cena pozemků částku **8.155.000,- Kč**, náklady na demolice nefunkčních objektů jsou ovšem stanoveny na částku **7.089.800,- Kč**. Výsledná hodnota obvyklé ceny nemovitostí dle tohoto posudku tedy činí **1.065.200,- Kč**.

Dle ocenění Ing. Bejšovce činí základní tržní hodnota pozemků částku **3.470.000,- Kč**, náklady na demolice jsou potom stanoveny na částku **7.530.000,- Kč**. Konečná hodnota pozemků po provedených demolicích pak činí částku 11.000.000,- Kč.

Město Znojmo obdrželo kupní cenu za všechny nemovitosti ve výši **3.150.000,- Kč**, což dvojnásobně převýšilo reálnou hodnotu nemovitostí, stanovenou posudkem znalce Ing. Kästnera. Veškeré náklady na demolice nese naše společnost a musíme zdůraznit, že pro případ jakéhokoli budoucího vypořádávání ukončených smluvních vztahů bude nezbytné tyto náklady zohlednit ve výsledné částce. Kupní cena dle uzavřené smlouvy byla tedy dle našeho názoru pro prodávajícího Město Znojmo jednoznačně výhodná.

Samostatnou problematiku pak představují smluvní závazky kupujícího ohledně zahájení výstavby a zaměstnanosti. Co se týče podmínek výstavby, společnost K-Produkt Holding, s.r.o. již výstavbu zahájila prováděním demoličních prací a terénních úprav. Termín dokončení výstavby v lednu roku 2021 je však za současné situace zcela nereálný.

Ohledně podmínek budoucí zaměstnanosti je třeba znovu zdůraznit, že tyto podmínky nejsou naší společnosti jako kupujícímu ze strany Města Znojma nijak kompenzovány a představují tak znevýhodnění kupujícího vůči prodávajícímu. Rada města ve svém usnesení číslo 4301 ze dne 29.1.2012 sama konstatuje, že se na pozemcích nachází stavby, které jsou určeny spíše pro demolici nebo k rozsáhlé rekonstrukci a že ve výši celkové ceny (tedy v částce 8.155.000,- Kč), nejsou zohledněny možné náklady na demolici.

Jaká je výše nákladů na demolice konstatovaly oba předložené znalecké posudky. Jedná o částku 7.089.800,- Kč, resp. 7.530.000,- Kč. Pokud vyjdeme ze znaleckého ocenění Ing. Bejšovce, činí základní tržní hodnota pozemků částku 3.470.000,- Kč. Město Znojmo již obdrželo částku 3.150.000,- Kč, otázku zaplacených smluvních pokud můžeme nyní ponechat stranou. Případnou „kompenzaci“ dalších smluvních závazků kupujícího (termíny výstavby + zaměstnanost) je tedy možno vyjádřit částkou max. 350.000,- Kč. Konečná výše této částky může být předmětem našich dalších jednání.

K problematice zaměstnanosti pak dále uvádíme, že společnosti skupiny K-Produkt Holding s.r.o. aktuálně zaměstnávají více než 70 zaměstnanců přímo ve městě Znojmo. Pokud by ovšem pokračoval současný stav, kdy by společnost K-Produkt Holding, s.r.o. měla vynakládat prostředky na výstavbu areálu, pro který nemá komerční využití, došlo by k ohrožení i těchto pracovních míst. Všechny společnosti skupiny K-Produkt Holding se navíc aktuálně potýkají s výrazným propadem zakázkové náplně a souvisejícím poklesem příjmů. Všechny společnosti byly nuceny načerpat podporu státu v rámci programů Antivirus a Covid, díky čemuž dosud nebyl propuštěn žádný ze zaměstnanců.

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, PSČ 669 02 Znojmo, IČ: 29273781, DIČ: CZ29273781

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

V návaznosti na předchozí dopis ze dne 27.3.2020 si proto společnost K-Produkt Holding, s.r.o. dovoluje vyzvat Město Znojmo k zahájení jednání o změně podmínek kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014 a navrhuje, aby byly v rámci dodatku ke smlouvě zrušeny omezující podmínky pro výstavbu a budoucí zaměstnanost při současném navýšení kupní ceny o přiměřenou částku, jejíž výše může být potvrzena znaleckým posudkem.

Ve Znojmě dne 29.5.2020



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



Přílohy:

- znalecký posudek číslo 2550-14/13 ze dne 18.1.2013
- ocenění číslo 270-30/2014/OB ze dne 9.7.2014

K-Produkt Holding, s.r.o.

Hakenova 3692/31, PSČ 669 02 Znojmo, IČ: 29273781, DIČ: CZ29273781