

V Brně dne 23. března 2021
sp. zn. A 3444

Město Znojmo

cestou

Městského úřadu Znojmo
Obrokovy 1
669 02 Znojmo

k sp.zn. OVZP-749/2018-blas

Věc: kupní smlouva č. 13/2014

- námitka neplatnosti a neúčinnosti odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.1.2014

Přílohy: plná moc

Do datové schránky společnosti K-Produkt Holding, s.r.o. bylo dne 22.3.2021 doručeno odstoupení Města Znojma jako prodávajícího od kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014.

Společnost K-Produkt Holding, s.r.o. tímto

vznáší námitku neplatnosti a neúčinnosti

odstoupení prodávajícího ze dne 22.3.2021 od kupní smlouvy č. 13/2014, a to z následujících důvodů:

Město Znojmo se v letech 2011 a 2012 dlouhodobě neúspěšně pokoušelo odprodat areál bývalých jatek za cenu stanovenou znaleckým posudkem. O takovýto prodej neprojevil zájem žádný zájemce, a to zejména 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 společnost K-Produkt Holding, s.r.o. 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.

Kupující bez zbytečného odkladu zahájil stavební činnost směřující k realizaci zamýšleného projektu, konkrétně započal s přípravou staveniště a demolicí stávající objektů jakož i stavební činností nevyžadujících stavební povolení. Další fázi stavby vyžadující stavební povolení však výrazně zbrzdily průtahy v činnosti stavebního úřadu, který jako orgán prodávající rozhodoval o vydání územního rozhodnutí, které bylo vydáno s více než ročním zpožděním, což mělo ve vztahu k plnění původního harmonogramu fatální následky a negativně ovlivnilo postoj investorů. Vzniklá situace nutně vyžadovala změnu parametrů uzavřené kupní smlouvy na což kupující reagoval bez zbytečného odkladu zahájením jednání s prodávajícím.

Dopisem ze dne 29.5.2020 kupující výslovně vyzval Město Znojmo k obnovení jednání o parametrech uzavřené kupní smlouvy ve smyslu § 1765 Občanského zákoníku, podle kterého *dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich neúměrným zvýšením nákladů plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě*. Na tento dopis kupující neobdržel žádnou odpověď.

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

- 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 mělo dojít do 30.1.2021 (7 let ode dne nabytí právních účinků vkladu)

Společnost K-Produkt Holding, s.r.o., jak již bylo zdůrazněno výše, vlastní výstavbu zahájila již v roce 2014, a to zahájením demoličních prací, přípravou staveniště jakož i prováděním a terénních úprav a po vydání územního rozhodnutí v roce 2018 i výstavbou inženýrských sítí. Zahájení výrobní činnosti v areálu k datu 30.1.2021 zmařily průtahy v činnosti stavebního úřadu v jejichž důsledku došlo ke zmaření původního investičního záměru, kdy se na dalším postupu při realizaci předmětného podnikatelského záměru negativně projevíly některé kroky ze strany prodávajícího. Celkovou situaci a to zejména kroky směřující k vydání stavebního povolení komplikují též omezení nařízená v rámci nouzového stavu platícího s drobnými přestávkami již více než rok, který byl vyvolán epidemií COVID-19, což lze jako celek i v jednotlivostech považovat za okolnost vyšší moci, která naplňuje definici nemožnosti plnění dle § 575 Občanského zákoníku, o čemž byly orgány města průběžně informovány.

Jelikož na straně prodávajícího Město Znojmo neexistuje žádný řádný právní důvod, který by jej opravňoval k odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, kupující K-Produkt Holding, s.r.o. tímto

vznáší námitku neplatnosti a neúčinnosti

odstoupení prodávajícího ze dne 22.3.2021 od kupní smlouvy č. 13/2014 a současně s ohledem na tuto námitku

výslovně vyzývá

prodávajícího Město Znojmo, aby tento neprodleně buď zahájil u Okresního soudu ve Znojmě řízení o určení vlastnictví k předmětným nemovitostem nebo učinil bezodkladně kroky směřující k uzavření dohody o narovnání, která by účinky odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy zhojila.

Co se týče případného vrácení zaplacené kupní ceny, kupující upozorňuje prodávajícího, že při vypořádání vzájemných plnění musí být zohledněna rovněž tzv. cena peněz, přepočítaná na úroky z prodlení ze zaplacené kupní ceny, jejichž orientační výše k dnešnímu dni činí cca 1,8 milionů Kč. Stejně tak musí být oceněno finanční zhodnocení předmětných nemovitostí z prostředků společnosti K-Produkt Holding, s.r.o., která na vlastní náklady provedla jak demolici starých objektů a jejich ekologickou likvidaci, tak i terénní

úpravy v rámci provedené výstavby. Hodnota těchto činností dosahuje k dnešnímu dni téměř 10 milionů Kč.

Dojde-li v důsledku dalších kroků prodávajícího ke definitivnímu zmaření cílů plánovaného investičního záměru, který již začal být realizován uplatní Společnost nárok na náhradu takto vzniklé škody po tom, kdo ji způsobí a to i v případě, pokud by se na této škodě podílely svými průtahy správní úřady. V takovém případě by Společnost postupovala postupem dle zák.č. 82/1998 Sb. při současném prověření konkrétní odpovědnosti příslušných oprávněných úředních osob.

S ohledem na vznesenou námitku neplatnosti a neúčinnosti provedeného odstoupení od smlouvy tedy kupující K-Produkt Holding, s.r.o. nesouhlasí s vrácením jakýchkoli vzájemných plnění. Kupující však souhlasí s tím, aby prodávající Město Znojmo po zahájení soudního řízení o určení vlastnictví k předmětným nemovitostem složilo do úschovy soudu odpovídající částku ve výši nejméně 13,950.000,- Kč.

Kupující v návaznosti na ust. § 38 zák.č. 128/2000 Sb. ve vztahu k povinnostem odpovědných osob při správě majetku města současně **výslovně upozorňuje** prodávajícího, že s ohledem na doručené odstoupení od smlouvy je nucen přerušit veškeré investorské kroky s tím, že v případě zamítnutí žaloby z důvodů vznesených kupujícím se tento bude domáhat náhrady způsobené škody včetně ušlého zisku.

*podepsáno elektronicky
zaručeným elektronickým podpisem*

K-Produkt Holding, s.r.o.

v zastoupení na základě plné moci
JUDr. Radkem Ondrušem, v.r.
advokátem