

## ZPRÁVA PRO ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA DNE 22.03.2021

**Bod č. 2** Odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014

**Termín:** 31.12.2022

### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města schvaluje odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, ve znění dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 29.11.2016 a dodatku č. 2 ke kupní smlouvě ze dne 04.04.2018.

Znojmo 22.03.2021

Zpracoval: Ing. Jakub Leinberger

Právník odboru: Mgr. Petr Ploch

Předkládá:

Mgr. Alena Rybníčková  
vedoucí odboru

### Situační zpráva:

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 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 na nový do 31.03.2021), termín zahájení činnosti (do 18 měsíců od doby zahájení výstavby) a došlo by ke změně závazku 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 osob). Dále v návrhu dodatku č. 3 ke kupní smlouvě kupující deklaroval, že v případě převodu nemovitých věcí, 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, ze dne 18.11.2019, bodem č. 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 č. 2257).

Zastupitelstvo svým usnesením č. 50/2019, bod č. 2300, ze dne 09.12.2019 schválilo záměr změny kupní smlouvy. Záměr změny byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Znojmo od 08.01.2020 do 27.01.2020. V této době byly 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 24.02.2020 neschválilo uzavření dodatku č. 3 ke kupní smlouvě č. 13/2014 ze dne 30.01.2014, ve znění dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 29.11.2016 a dodatku č. 2 ke kupní smlouvě 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 tato 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitě věci, které byly předmětem prodeje, byly dlouhodobě zatíženy zástavním právem ve prospěch zahraniční banky, nebylo pro město hospodárné využít svého práva sjednaného v čl. V odst. 5 kupní smlouvy a od kupní smlouvy odstoupit. Protože k dnešnímu dni již nejsou nemovitě věci zatíženy žádným věcným právem, viz aktuální výpis z katastru nemovitostí, je třeba opakovaně zvážit využití práva města odstoupit od této kupní smlouvy. V případě schválení navrženého usnesení zastupitelstvem města a doručení přípisu o odstoupení od kupní smlouvy kupujícímu se, v souladu s ust. § 2004 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, ruší kupní smlouva od samého počátku; město je tedy povinno vrátit kupujícímu kupní cenu (v opačném případě by se bezdůvodně obohatilo).

Rada města věc projednala na své mimořádné schůzi dne 22.03.2021; o výsledku budou zastupitelé informováni na svém zasedání dne 22.03.2021.

Přílohy:

*Návrh Odstoupení od Kupní smlouvy 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*

LV

K-Produkt Holding s.r.o.  
Jiří Kún, jednatel  
Hakenova 3692/31  
669 02 Znojmo  
ID datové schránky: tpuz3jj

Váš dopis značky/ze dne

naše značka  
MUZN 46904/2021

vyřizuje/tel/e-mail  
Ing. Leinberger/515216305  
Jakub.Leinberger@muznojmo.cz

Znojmo  
22.03.2021

### **Odstoupení od Kupní smlouvy 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**

Vážený pane jednatele,

dne 30.01.2014 město Znojmo, jako prodávající, uzavřelo se společností K-Produkt Holding s.r.o., jako kupující, Kupní smlouvu č. 13/2014, s právními účinky zápisu v katastru nemovitostí ke dni 04.02.2014, přičemž zápis byl proveden dne 10.03.2014 (dále jen „kupní smlouva“). Kupní cena za předmětné nemovité věci, tj. pozemky:

- parc. č. 1114, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 1300 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 1115, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 878 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 1116, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 4348 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 1117/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1061 m<sup>2</sup>, součástí je stavba: Znojmo č.p. 714, jiná stavba,
- parc. č. 1118/1, zahrada, zemědělský půdní fond, o výměře 568 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Znojmo-město, byla sjednána ve výši 3.150.000 Kč, přičemž v článku II. odst. 3 kupní smlouvy je stanoveno, že výše kupní ceny odpovídá aktuální tržní hodnotě prodávaných nemovitých věcí a zohledňuje technický stav a budoucí využitelnost těchto nemovitých věcí.

Smluvní závazky kupujícího jsou upraveny v článku IV. této kupní smlouvy a jsou zajištěny smluvní pokutou. V článku IV. kupní smlouvy se kupující zavázal, že na pozemcích, jež byly předmětem kupní smlouvy prodeje, zahájí do 2 let od nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí výstavbu výrobního areálu dle předložené vizualizace developerského záměru navrženého společností ATELIER GNS s.r.o. a zároveň se kupující zavázal výstavbu tohoto areálu dokončit nejpozději do 5 let ode dne nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy (viz článek IV. odst. 2 kupní smlouvy). V článku IV. odst. 3 kupní smlouvy jsou pak vymezeny další závazky kupujícího navazující na závazky v odst. 2 téhož

článku kupní smlouvy a související s již zahájenou provozní činností v budoucím výrobním areálu postaveném na předmětných pozemcích. Kupující tuto svou povinnost doposud nesplnil, a to ani přesto, že v meziobdobí byly mezi smluvními stranami sjednány dva dodatky ke kupní smlouvě, kterými došlo k prodloužení termínů pro realizaci závazků strany kupujícího sjednaných v článku IV. kupní smlouvy.

Dodatkem č. 1 ke kupní smlouvě, uzavřeným dne 29.11.2016, byla lhůta pro zahájení výstavby výrobního areálu prodloužena na 4 roky od nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Dodatkem č. 2 ke kupní smlouvě, uzavřeným dne 04.04.2018, byla lhůta pro zahájení výstavby výrobního areálu prodloužena ze 4 let na 5 let a termín pro dokončení výstavby pak byl prodloužen z 5 na 7 let, vždy počítaje od nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

Podle ujednání smluvních stran obsaženého v čl. V. odst. 5 kupní smlouvy je město Znojmo, jako prodávající, oprávněno od kupní smlouvy odstoupit, pokud kupující poruší kteroukoliv ze svých povinností sjednaných v čl. IV odst. 2 nebo v čl. IV odst. 5 kupní smlouvy; prodávající je tak oprávněn od smlouvy odstoupit i tehdy, pokud kupující nezahájí výstavbu výrobního areálu ve sjednané lhůtě a výstavbu tohoto areálu nedokončí ve sjednané lhůtě. Dle platné a účinné kupní smlouvy, ve znění dodatků, se tak kupující zavázal, že výstavbu výrobní haly zahájí do 04.02.2019 a výstavbu dokončí do 04.02.2021.

**Vzhledem k tomu, že k dnešnímu dni kupující výstavbu výrobní haly nezahájil (a tím pádem ani nedokončil), odstupuje město Znojmo v souladu s usnesením Zastupitelstva města Znojma č. .../2021, bod č. .... ze dne 22.03.2021 od kupní smlouvy.**

Odstoupením od kupní smlouvy se práva a povinnosti smluvních stran v souladu s ust. § 2004 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“), ruší od samého počátku.

Dle odst. 1 § 2991 občanského zákoníku platí, že kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Dle odst. 2 § 2991 občanského zákoníku mj. platí, že bezdůvodně se obohatí ten, kdo získá majetkový prospěch plněním z právního důvodu, který odpadl. Dle § 2993 občanského zákoníku mj. platí, že plnila-li strana, byl-li závazek zrušen, má právo na vrácení toho, co plnila. Plnily-li obě strany, může každá ze stran požadovat, aby jí druhá strana vydala, co získala.

Město Znojmo Vás, jako kupujícího, tedy vyzývá k vrácení plnění ze zrušené smlouvy, tj. pozemků:

- parc. č. 1114, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 1300 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 1115, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 878 m<sup>2</sup>,
- parc. č.1116,zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 4348 m<sup>2</sup>,
- parc. č.1117/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1061 m<sup>2</sup>, součástí je stavba: Znojmo č.p. 714, jiná stavba,
- parc. č.1118/1, zahrada, zemědělský půdní fond, o výměře 568 m<sup>2</sup>,

vše v k.ú. Znojmo-město, a žádá o poskytnutí součinnosti při uvedení zápisu v katastru nemovitosti do souladu se skutečným stavem, tj. aby jako vlastník předmětných pozemků bylo vedeno město Znojmo.

S ohledem na Vaše obdobné právo uvádím, že město Znojmo Vám, kupujícímu, vrací plnění, které jste mu jako kupující v souvislosti s kupní smlouvou poskytli, a to kupní cenu ve výši 3.150.000 Kč. Částka bude vložena, do sedmi dnů od doručení tohoto přípisu do datové schránky kupujícího, na bankovní účet kupujícího zveřejněný finančním úřadem, který je vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu 4651812/0800. V případě, že není číslo účtu již aktuální, je kupující povinen město Znojmo o této skutečnosti informovat a sdělit mu aktuální bankovní spojení.

Ing. Jakub Malačka, MBA  
starosta města Znojma

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2021 06:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234546 pro Město Znojmo

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793418 Znojmo-město

List vlastnictví: 13126

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**K-Produkt Holding s.r.o., Hakenova 3692/31, 66902 Znojmo 29273781**

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**1114 1300 zastavěná plocha a  
nádvoří**

**zbořeniště**

**1115 878 ostatní plocha**

**jiná plocha**

**1116 4348 zastavěná plocha a  
nádvoří**

**zbořeniště**

**1117/1 1061 zastavěná plocha a  
nádvoří**

Součástí je stavba: Znojmo, č.p. 714, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1117/1

**1118/1 568 zahrada**

**zemědělský půdní  
fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č.13/2014 ze dne 30.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2014 10:46:50. Zápis proveden dne 10.03.2014.

**V-880/2014-713**

Pro: **K-Produkt Holding s.r.o., Hakenova 3692/31, 66902 Znojmo**

**RČ/IČO: 29273781**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

**1118/1**

**00810**

**568**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.**

Vyhotožil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.03.2021 07:10:56