

Tiskové prohlášení společnosti K-Produkt Holding, s.r.o.

V posledním čísle týdeníku Znojensko byl na titulní straně uveřejněn příspěvek znojemského advokáta a zastupitele Pavla Nevrkly, nazvaný „Jatka na pokračování aneb Problematická smlouva“. V tomto článku jsou uváděny osobní závěry jeho autora ohledně areálu bývalých jatek na Průmyslové ulici ve Znojmě, který je od 30.1.2014 ve vlastnictví naší společnost K-Produkt Holding, s.r.o. Naše společnost považuje za nezbytné se k tomuto příspěvku vyjádřit, reagovat na některá tvrzení, která nepovažujeme za zcela korektní a dále uvést další veřejně známé skutečnosti, které se v tomto příspěvku překvapivě vůbec neobjevují.

Naše společnost odkoupila areál bývalých jatek v roce 2014 s vážným záměrem na jeho zásadní revitalizaci na moderní dřevozpracující závod. Z příspěvku pana zastupitele Nevrkly by čtenář mohl nabýt dojem, že z naší strany byly zakoupeny stavebně připravené pozemky o rozloze 8185 m², na kterých mohla být okamžitě zahájena nová výstavba. Tak tomu ovšem nebylo. Nejprve si dovolíme citovat z tiskové zprávy města Znojma ze dne 10.10.2013: *Znojemská jatka byla dlouhodobě nevyužita a chátrala. Na vině byly majetkové spory, které pramenily z rozhodnutí města zapojit se v devadesátých letech minulého století do projektu výstavby nových jatek. Tyto spory byly definitivně vyřešeny až v loňském roce. „Po vyřešení majetkových sporů jsme intenzivně hledali potenciálního investora. Znalecký posudek tvrdil, že jatka mají cenu osm miliónů korun. Bohužel se nenašel nikdo, kdo by objekt a pozemky za tuto cenu koupil,“ uvádí starosta.* Předmětem prodeje byl tedy areál zastavěný nefunkčními budovami bývalých jatek, které byly ve zcela dezolátním stavu, a o který neprojevil nikdo jiný zájem. Před tím, než vůbec mohla být zahájena výstavba, muselo dojít k demolici původních objektů, které předcházelo vydání demoličních výměrů, dále k přípravě území včetně samotných demoličních prací a v neposlední řadě k přípravě stavební dokumentace pro územní a stavební řízení.

Musíme zdůraznit, že ze strany města byl areál prodáván s nulovou stavební připraveností. Všechny potřebné kroky musela realizovat na vlastní náklady pouze naše společnost, což také logicky ovlivnilo výši nabízené ceny. Před zahájením samotných projekčních prací musely být vypracovány rozsáhlé koncepční studie, které prověřovaly varianty zástavby jednotlivých pozemků, a to zejména s ohledem na výrazný terénní zlom, konstrukce původních objektů a vzhled nových objektů směrem k veřejným prostorům. Byla vypracována podrobná a značně nákladná projektová dokumentace pro územní řízení, kdy projekčním pracím předcházelo chybějící podrobné zaměření areálu, IGP průzkum, vsakovací zkoušky apod. Rovněž bylo třeba rozklíčovat, definovat a technicky, majetkově a právně narovnat skutečnost, že přes celý areál byly vedeny některé sítě TI (např. sdělovací kabel) bez příslušných věcných břemen, o čemž jsme bohužel nebyli při prodeji vůbec informováni. Rovněž bylo zapotřebí zadat a nechat proběhnout zjišťovací řízení ohledně posouzení vlivu na životní prostředí. Přestože jsme si byli vědomi administrativní náročnosti příslušných procesů, náš původní rakouský partner považoval délku souvisejících správních řízení v České republice za nepřiměřenou a od celého projektu odstoupil. Tento stav nyní nahrazujeme jiným provozním záměrem, v důsledku kterého jsme požádali o prodloužení původních termínů.

Je skutečností, že původní omezující termíny pro ukončení výstavby se ukázaly být příliš ambiciózní. Stejně tak je tomu u stanovených počtů budoucích zaměstnanců v nových provozech, kdy ve znojenském regionu došlo k výraznému snížení nezaměstnanosti. Proto jsme požádali město Znojmo o modifikaci původních kritérií. O našem posledním návrhu má být finálně rozhodnuto na zastupitelstvu města dne 24.2.2020, přičemž zastupitelé již náš návrh předběžně odsouhlasili výraznou většinou hlasů na předchozím jednání zastupitelstva dne 9.12.2019.

Ve svém článku se jeho autor pozastavuje nad tím, že zakoupené nemovitosti jsou zastaveny bance. Je však běžnou praxí, že takováto komerční výstavba je financována z bankovních úvěrů, jako je tomu i v našem případě. Jen za provedené demoliční, přípravné a projekční práce již naše společnost vynaložila prostředky v řádech několika milionů korun. Další prostředky jsou připraveny na samotnou výstavbu objektů. Autor článku si je jako právník nepochybně vědom toho, že v případě odstoupení města Znojma od původní kupní smlouvy si strany musí vypořádat vynaložené náklady a město by při navrácení pozemků bylo povinno nejen vrátit zaplacenou kupní cenu ale i uhradit náklady na provedené demolice a stavební připravenost, které dané nemovitosti výrazně hodnotily. Nyní se již totiž nejedná o areál zastavěný nefunkčními objekty, jako tomu bylo v okamžiku koupě, ale o stavebně připravené území, na které existuje námi financovaný územní záměr. Případný pokus o odstoupení od smlouvy by zablokoval výstavbu na daném místě na řadu let. Navíc pro takové odstoupení od smlouvy ze strany města není dosud žádný prostor, protože dle stávajícího znění kupní smlouvy má být výstavba dokončena až v roce 2021.

Zveřejněný příspěvek chápeme především jako snahu jeho autora zviditelnit svůj opoziční názor jako zastupitele. Je nepochybné, že konverze areálu bývalých jatek je náročným projektem, který se potýká s celou řadou dílčích problémů. Jak ukazuje například výstavba obchvatu města Znojma, s takovými problémy je třeba u složitějších projektů vždy počítat. Řešit je však odstupováním od smlouvy se zcela problematickou návratností a za složitých právních podmínek nepovažujeme ani za vhodné ani za nezbytné. Za naši společnost chceme znovu deklarovat, že uděláme vše pro to, aby na místě vyrostl v dohledné době funkční areál s příslušnou mírou zaměstnanosti, který dané území významně hodnotí.

K-Produkt Holding, s.r.o.

Jiří Kún, jednatel