

**MEMORANDUM V SOUVISLOSTI SE ZÁMĚREM REKONSTRUKCE
A DLOUHODOBÉHO PRONÁJMU**

„VNĚJŠÍ ČÁST ZNOJEMSKÉHO HRADU“

(dále i „Memorandum“)

Město Znojmo

se sídlem: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
zastoupené: Ing. Jakubem Malačkou, MBA, starostou
IČO: 00293881
(dále i jen “Město Znojmo”)

a

Vinařství LAHOFER, a.s.

se sídlem: Vinice 579, 671 82 Dobšice
zastoupené: Ing. Stanislav Lancouch – předseda představenstva
a Ing. Petr Chaloupecký – člen představenstva
zapsané v OR: B 3937 vedeném Krajským soudem v Brně,
IČO: 25513940
DIČ: CZ699003063
(dále i jen „Investor“)

(společně jsou výše uvedené subjekty nazývány dále i „Signatáři“).

**uzavírají uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené Memorandum, čímž deklarují
společnou vůli obou Signatářů k budoucímu postupu tak, jak je níže uvedeno:**

1. ČLÁNEK – PREAMBULE

- 1.1 Vzhledem k tomu, že si oba Signatáři Memoranda přejí chránit v obecné rovině veřejné zájmy, zejména pak zájem na zachování a ochraně kulturních a historických hodnot památek na území města Znojma, jakožto nedílné součástí kulturního dědictví, rozhodli se prostřednictvím tohoto Memoranda formalizovat svou budoucí spolupráci a z toho případně vyplývající práva a povinnosti.
- 1.2 Memorandum rámcově vymezuje zamýšlené principy spolupráce a participace na níže uvedeném projektu.
- 1.3 Signatáři před uzavřením tohoto Memoranda bez jakýchkoliv výhrad a připomínek prohlašují, že mají zájem na uzavření Memoranda, které bude založeno na zásadě ekvity.

2. ČLÁNEK – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1 Toto Memorandum zahrnuje podmínky budoucí spolupráce Signatářů v souvislosti se záměrem Investora jako možného dlouhodobého nájemce k provedení „rekonstrukce“ objektů v historickém areálu vnější části znojemského hradu v souladu a za podmínek stanovených jednotlivými příslušnými orgány státní správy, popř. odbory Městského úřadu Znojmo a dle projektu **Svět vína a kultury Znojmo**, který tvoří Přílohou č. 1 tohoto Memoranda (dále jen „Projekt“).

2.2 Projekt má být realizován na pozemcích ve vlastnictví Města Znojma:

- pozemek parc. č. 101/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1771 m², památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, rozsáhlé chráněné území, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt, která není kulturní památkou; jedná se o ležácké sklepy, zřízené pivovarníkem Mauralem v letech 1882–1892; původně se zde nacházelo jádro nejstarší fáze přemyslovského hradu, kde stával prvotní knížecí palác, v sousedství dochované hradní kaple Panny Marie a sv. Kateřiny (rotundy);
 - parc. č. 109, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1812 m², nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, rozsáhlé chráněné území, jehož součástí je stavba bez čp./če, průmyslový objekt, která je nemovitou kulturní památkou zapsanou v ústředním seznamu kulturních památek vedeném Ministerstvem kultury; jedná se o barokní pivovar (vystavěný znojemskými měšťany po roce 1720) se stájemi, později dílnami, a velkou sladovnou, doplněný pivovarníkem Mauralem o menší (1868) a velký anglický hvozď (1895); dříve se tu nacházely hradní stáje a hospodářské budovy;
 - a část pozemku parc. č. 114/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře cca 605 m² z celkové výměry 2093 m², nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, rozsáhlé chráněné území, jehož součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt, která je nemovitou kulturní památkou zapsanou v ústředním seznamu kulturních památek vedeném Ministerstvem kultury; původně byla určena jako spilka (vystavěná Mauralem v letech 1894–1895);
- vše v k.ú. Znojmo-město, obec Znojmo (dále i „Pozemky“).

Pozemky (jejich části) jsou blíže specifikovány v Příloze č. 2 tohoto Memoranda.

Dle Územního plánu města Znojma (dále jen „ÚpmZ“) jsou Pozemky součástí plochy přestavby – smíšená obytná v MPR Cm/a2, lokalita dle ÚpmZ č. 34.

2.3 Signatáři si jsou vědomi toho, že Projekt bude úzce souviset s využitím a fungováním přilehlých pozemků a objektů na nich se nacházejících, zejména pak parc. č. 113, ostatní plocha, o výměře 2025 m², parc. č. 114/1, zastavěná plocha a nádvoří, objekty „Enotéky“ a „Pivovarského muzea“, vše v k.ú. Znojmo-město, obec Znojmo, což bude předmětem dalších jednání, aby bylo dosaženo funkčního a realizovatelného záměru Memoranda.

- 2.4 Signatáři mají v souvislosti s Projektem zájem na spolupráci při rozvoji území nacházejícího se v historickém areálu vnější části znojemského hradu. Investor navíc bere na vědomí zájmy Jihomoravského muzea ve Znojmě, příspěvkové organizace, IČO 00092738, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1222, se sídlem Znojmo, Přemyslovců 129/8, 669 02 (dále i jen „Muzeum“), které je nájemcem zámeckých prostor ve vnitřním hradu, přičemž má zájem participovat na vzniku společného prostoru pokladny pro celý hradní areál.
- 2.5 Město Znojmo postupuje při naplňování smyslu a účelu tohoto Memoranda výlučně a pouze v rámci výkonu své samostatné působnosti dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3. ČLÁNEK – PŘEDMĚT SPOLUPRÁCE

- 3.1. Investor vnímá potřebu finančně přispět formou plně hrazené „rekonstrukce“ městu Znojmu na obnovu dosud nevyužitých částí vnějšího hradu, a to zejména za účelem naplnění veřejného zájmu blíže specifikovaného v čl. 1 odst. 1.1 tohoto Memoranda, přičemž obnova bude spočívat zejména v peněžitém plnění investovaném do Projektu rekonstrukce objektů na Pozemcích specifikovaných v čl. 2 odst. 2.2 Memoranda.
- 3.2. V rámci tohoto Memoranda se řeší pouze „první krok“ celého Projektu, jehož cílem je rekonstrukce staveb nacházejících se na Pozemcích. Budoucí spolupráce bude dále podrobněji definována v rámci samostatných smluv, vycházejících z tohoto Memoranda, popř. navazujících memorand.
- 3.3. Signatáři se v souvislosti s Projektem „rekonstrukce“ Investora na Pozemcích dohodli v rámci tohoto Memoranda na dále uvedených bodech spolupráce:
- (i) Investor deklaruje, že na základě tohoto Memoranda na své náklady pořídí projekt určující budoucí využití Pozemků a staveb na nich se nacházejících.
 - (ii) **Vize projektu:** Hlavní vizí Signatářů je vytvoření moderní, do budoucna hledící vinařské expozice, ve které se návštěvník dozví zajímavým a interaktivním způsobem všechno o zrodu a výrobě vína, tradicích a regionálních řemeslech. Expozice muzea bude dbát na charakteristiku regionu a svým zpracováním bude mít moravský i evropský přesah.
 - (iii) **Záměr projektu:** Vytvoření vinařského, kulturního a společenského centra na znojmském hradě, v jeho vnější části, v prostorech chátrajícího Muralova pivovaru svým provedením přitáhne nejen do města Znojma, ale i do celého znojmského regionu turisty, a zároveň také zpestří společenský a kulturní život občanů. Zaměření na komoditu vína navazuje na vinařskou a vinohradnickou historii města. Součástí bude také lákává interaktivní expozice nejstarší dochované hradní stavby, kaple (rotundy) Panny Marie a sv. Kateřiny.
 - (iv) **Řešení projektu:** Vytvoření vinařského zážitku v historických prostorech starého Muralova pivovaru v moderním pojetí zpestří program pro návštěvníky celého

regionu Znojemska a současně zvýší návštěvnost místních vinařství, gastronomických zařízení a turisticky atraktivních prostor.

- (v) Investor pojme svůj Projekt tak, aby návštěvník chápal celý areál znojemského hradu (vnitřní i jeho přední část) jako unikátní historický celek, tedy bez rozdílu návštěvnické prezentace Muzea ve vnitřním hradu (deblínském zámku) a návštěvnické prezentace investora v přední části hradu.
 - (vi) Město Znojmo na své náklady prověří realizovatelnost projektového záměru investora na Pozemcích a stavbách specifikovaných v čl. 2. odst. 2.2 Memoranda formou urbanistické studie. Urbanistická studie
 - prověří optimální možnosti rekonstrukce, dostavby a přestavby jednotlivých objektů. Analýza studie se zaměří na pochopení lokality vnějšího hradu a tématu projektu,
 - připraví silný a funkční urbanistický koncept, který bude zpracován v několika variantách pro získání komplexního přehledu o limitech a možnostech řešeného území,
 - zpracuje hmotové řešení, unikátní návrh zástavby území,
 - zpracuje koncepci dopravní a technické infrastruktury, napojení na páteřní síť a zohlednění principů šetrnosti a udržitelnosti,
 - prověří dispozice charakteristických provozů za účelem zpřesnění kapacit (plošné a prostorové bilance) a definování prostorových a provozních vazeb (vstupy, vjezdy),
 - dopracuje návrh krajinářské architektury,
 - vyústí v ucelenou prezentaci koncepce záměru.
 - (vii) Následně proběhne projednání v orgánech Města Znojma a společné vyhodnocení dalšího postupu, včetně představení veřejnosti.
 - (viii) Pro účely úspěšné realizace tohoto Projektu Město Znojmo dlouhodobě pronajme Investorovi objekty na pozemcích specifikovaných v čl. 2 odst. 2.2. Memoranda. Dlouhodobým pronájmem se rozumí uzavření nájemní smlouvy na dobu padesát (50) let s případnou čtyřicetiletou (40) opcí.
 - (ix) Město Znojmo deklaruje, že po dobu realizace Projektu nebude požadovat platbu nájemného. Dobou realizace Projektu je chápána doba ode dne podpisu nájemní smlouvy do okamžiku ukončení veškerých stavebních prací na Projektu.
- (dále jen i společně „Spolupráce“)

3.4. Město Znojmo však není jakkoli v budoucnu povinno plnit deklarované závazky podle odst. 3.1 bodu (v) a/nebo (vi) tohoto článku Memoranda, resp. pokračovat v jejich plnění, v případě že se Investor odchýlí od Projektu a/nebo se Projekt ukáže býti v rozporu s právními předpisy a/nebo Investor hrubě poruší ujednání vycházející z tohoto Memoranda. V takovém případě berou oba Signatáři výslovně na vědomí, že Město Znojmo je mj. oprávněno činit ve vztahu k Projektu námitky, připomínky či jiná podání před správními orgány nebo jinými státními orgány.

4. ČLÁNEK – DALŠÍ USTANOVENÍ

- 4.1 Signatáři výslovně souhlasí s tím, aby toto Memorandum, včetně jeho případných změn, bylo uveřejněno v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to nejpozději do 30 dnů od dne jeho uzavření. Signatáři v této souvislosti prohlašují, že skutečnosti obsažené v Memorandu nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4.2 Signatáři prohlašují, že budou jednat v dobré víře o Spolupráci ve snaze promptně tuto Spolupráci realizovat.
- 4.3 Signatáři tohoto Memoranda deklarují zájem si navzájem poskytnout informace, podklady a dokumenty, které lze rozumně požadovat za účelem realizace Projektu a Spolupráce.
- 4.4 Investor bere výslovně na vědomí, že Město Znojmo může podporovat Projekt Investora pouze v rozsahu prospěšného veřejnému zájmu města Znojma a občanů města Znojma, a to za podmínek stanovených právním řádem České republiky.

5. ČLÁNEK – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1 Ustanovení tohoto Memoranda nemohou být uplatňována nebo vykládána tak, aby porušovala platné a účinné právní předpisy České republiky. Signatáři berou na vědomí, pro případ, že nedojde k realizaci záměru bez jejich zavinění, že veškeré do té doby vložené náklady půjdou k tíži stran, které je vydaly, a že v této souvislosti Signatáři nebudou po sobě vzájemně ničeho požadovat.
- 5.2 Toto Memorandum se uzavírá na dobu neurčitou, může být doplněno nebo pozměněno pouze písemnou formou na základě souhlasu obou Signatářů.
- 5.3 Signatáři, popř. jimi založené organizace, zahájí po uzavření tohoto Memoranda jednání o případných smlouvách, kterými budou konkretizována jednotlivá plnění předpokládána v Memorandu. Pro vyloučení všech pochybností Signatáři shodně prohlašují, že toto Memorandum není právně závazné. Nic v tomto Memorandu nezakládá právně vynutitelný závazek nebo podobná práva a povinnosti, které by byly vymahatelné v rámci soudního či správního řízení.
- 5.4 Toto Memorandum nabývá platnosti podpisem Memoranda oběma Signatáři a účinnosti zveřejněním v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb.

5.5 Toto Memorandum bylo sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Město Znojmo obdrží tři (3) vyhotovení a Investor jedno (1) vyhotovení.

5.6 Nedílnou součástí tohoto Memoranda jsou tyto přílohy:

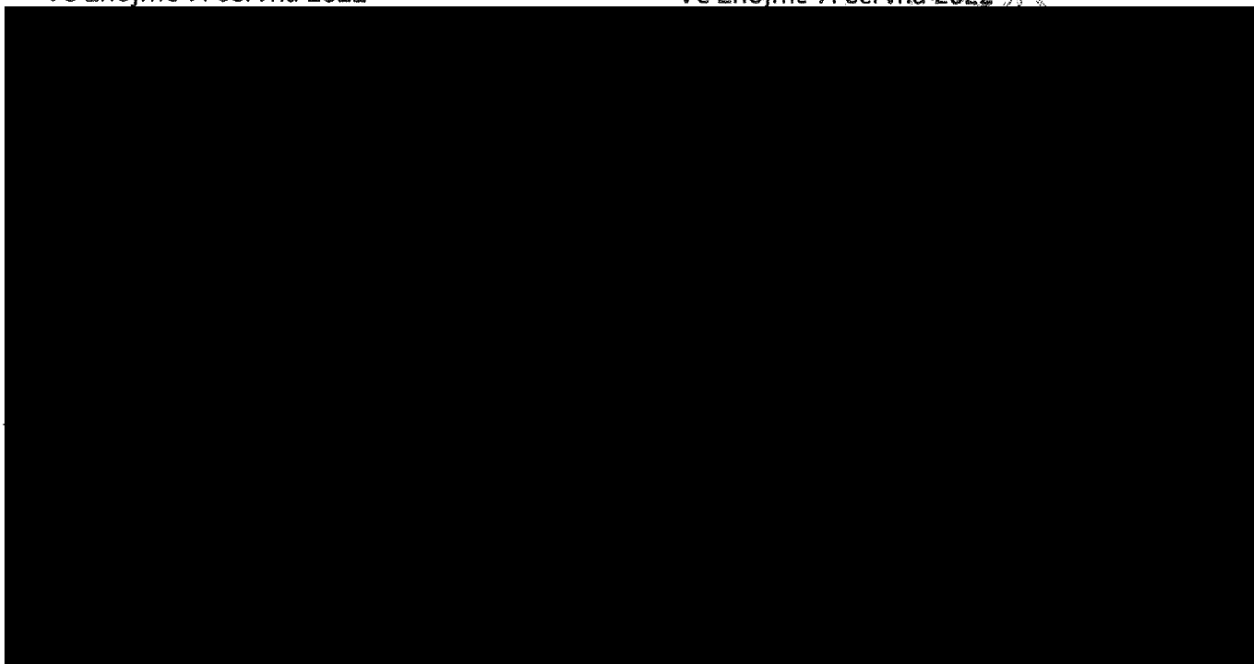
- (i) Příloha č. 1 – Projekt Svět vína a kultury Znojmo
- (ii) Příloha č. 2 – Pozemky ve vlastnictví města Znojma, na kterých má být Projekt realizován.

5.7 Uzavření Memoranda bylo schváleno Radou města Znojma, a to usnesením č. 166/2022, bod č. 6860 ze dne 7. 6. 2022

NA DŮKAZ TOHO, že Signatáři s obsahem tohoto Memoranda souhlasí, rozumí mu a projevují vůli tímto se řídit, připojují své podpisy a prohlašují, že toto Memorandum bylo uzavřeno podle jejich svobodné a vážné vůle.

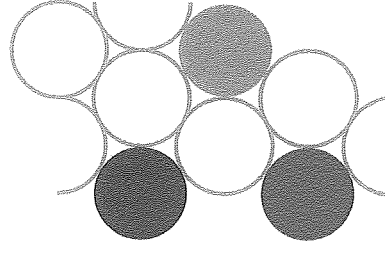
Ve Znojmě 7. června 2022

Ve Znojmě 7. června 2022





Svět vína a kultury Znojmo



Vize projektu

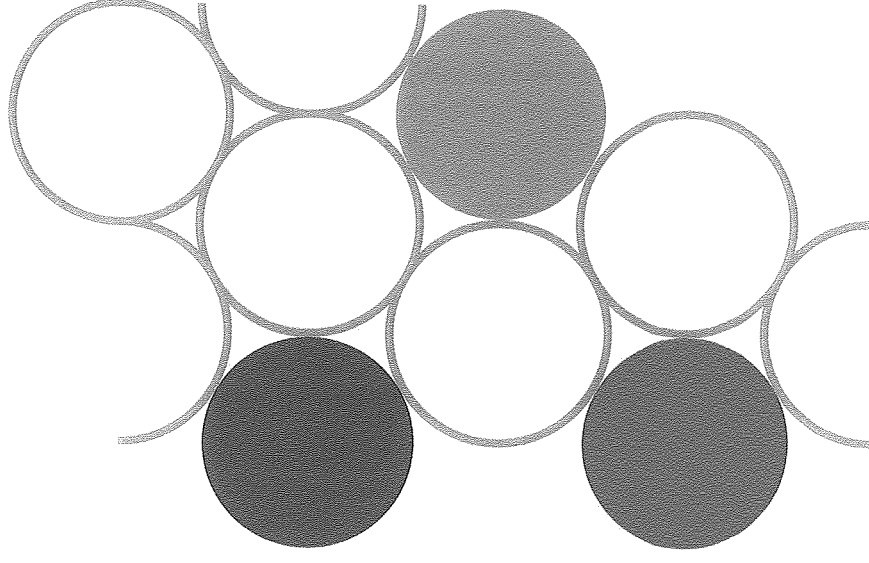
Naší hlavní vizí je vytvoření moderní, do budoucna hledící vinařské expozice, ve které by se návštěvník dozvěděl zajímavým a interaktivním způsobem všechno o zrodu a výrobě vína, tradicích a regionálních řemeslech. Expozice muzea bude dbát na charakteristiku regionu a svým zpracováním bude mít moravský i evropský přesah.

Záměr projektu

Vytvoření vinařského, kulturního a společenského centra na znojemském hradě, v jeho vnější části, v prostorech chátrajícího Mauralova pivovaru svým provedením přitáhne nejen do města Znojma, ale i do celého znojemského regionu turisty, a zároveň také zpestří společenský a kulturní život občanů. Zaměření na komoditu vína navazuje na vinařskou a vinohradnickou historii města.

Řešení projektu

Vytvoření vinařského zážitku v historických prostorech starého Mauralova pivovaru v moderním pojetí zpestří program pro návštěvníky celého regionu Znojemska a současně zvýší návštěvnost místních vinařství, gastronomických zařízení a turistických atrakcí.



Interaktivní muzeum vína

Smyslem muzea je vytvoření příběhu, který provede návštěvníka světem vína netradičním způsobem a za pomoci interaktivních prvků ho do tohoto světa vtáhne a vzbudí nezapomenutelnou emoci. Vytvoříme tak prostor, který nemá ve střední Evropě obdoby. Interaktivní muzeum doplní a posílí ostatní náplně prostor pivovaru, které se z pohledu občanů města Znojma a regionálních subjektů nabízejí. V popředí stojí vinařský laik, odborná i neoborná veřejnost, rodiny s dětmi a studenti.

Společenské a kulturní centrum

Rozlehlý prostor budov znojemského pivovaru umožňuje vytvoření multifunkčního společenského sálu, který bude sloužit k společenským akcím jako jsou svatby, oslavy, umělecké výstavy, galerie, předávání diplomů, konferencí, školení. Dále bude sloužit regionálním vinařským spolkům k uspořádání vinařských soutěží a ochutnávek vín, ale také národním či mezinárodním akcím.



Expozice rotundy Panny Marie a sv. Kateřiny

Součástí projektu bude také lákává interaktivní expozice nejstarší dochované hradní stavby, kaple (rotundy) Panny Marie a sv. Kateřiny.



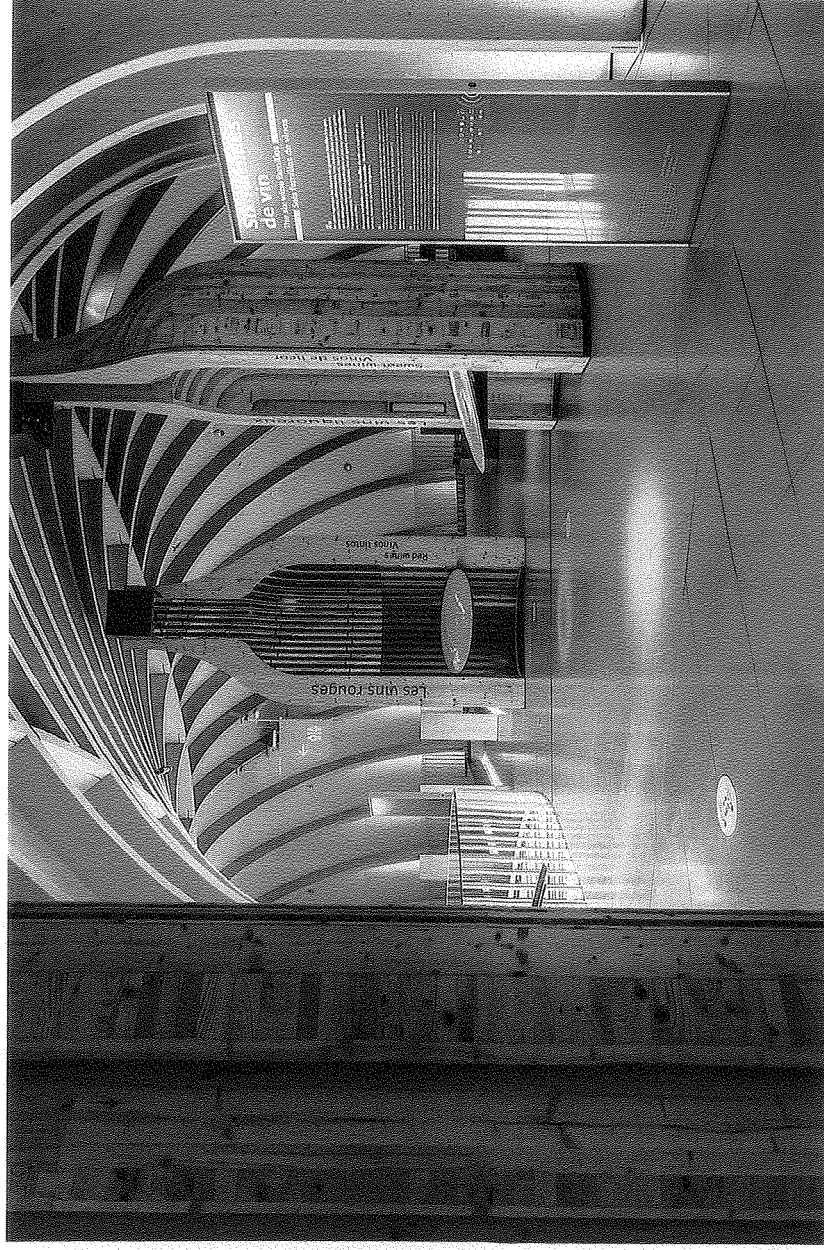
Jednotně fungující prostor

Součástí projektu bude vznik společného prostoru pokladen pro celý hradní areál, v němž působí další provozy (například Expozice pivovarnictví), a také další subjekty (například Jihomoravské muzeum).

Příloha č. 1 – Projekt Svět vína a kultury Znojmo

La cité du Vin Bordeaux

Vzorová realizace



Příloha č. 1 – Projekt Svět vína a kultury Znojmo

World of Wine Porto

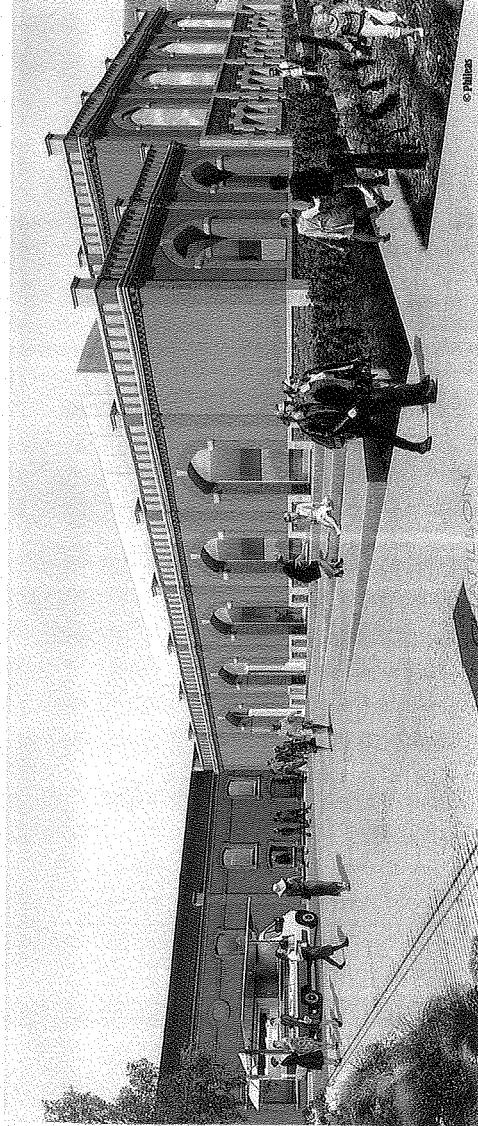
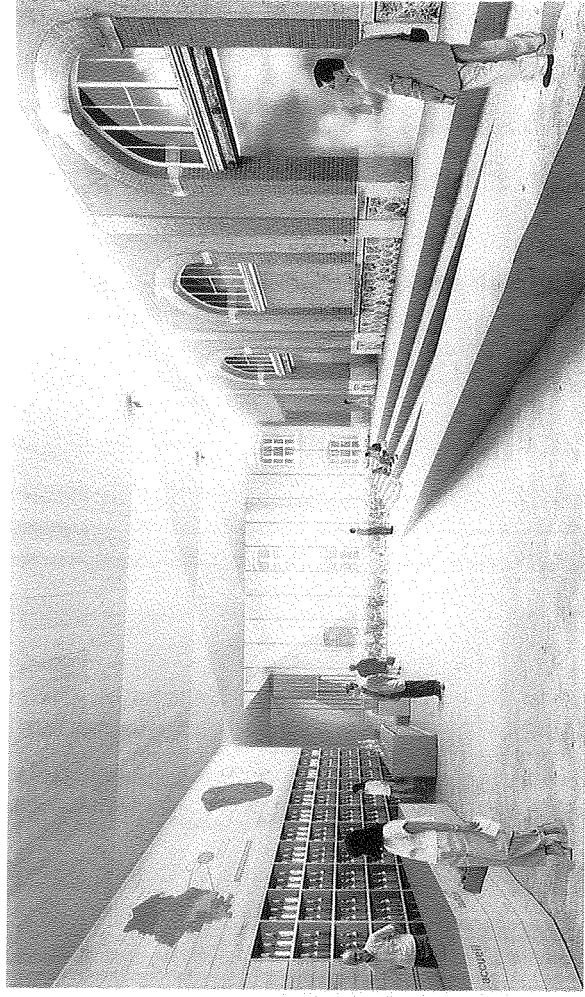
Vzorová realizace



Příloha č. 1 – Projekt Svět vína a kultury Znojmo

Pressoria Ay Champagne

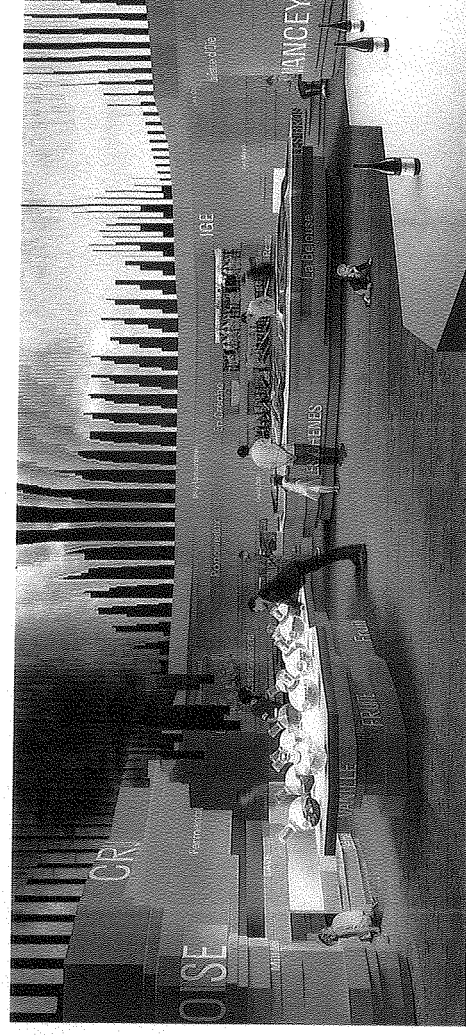
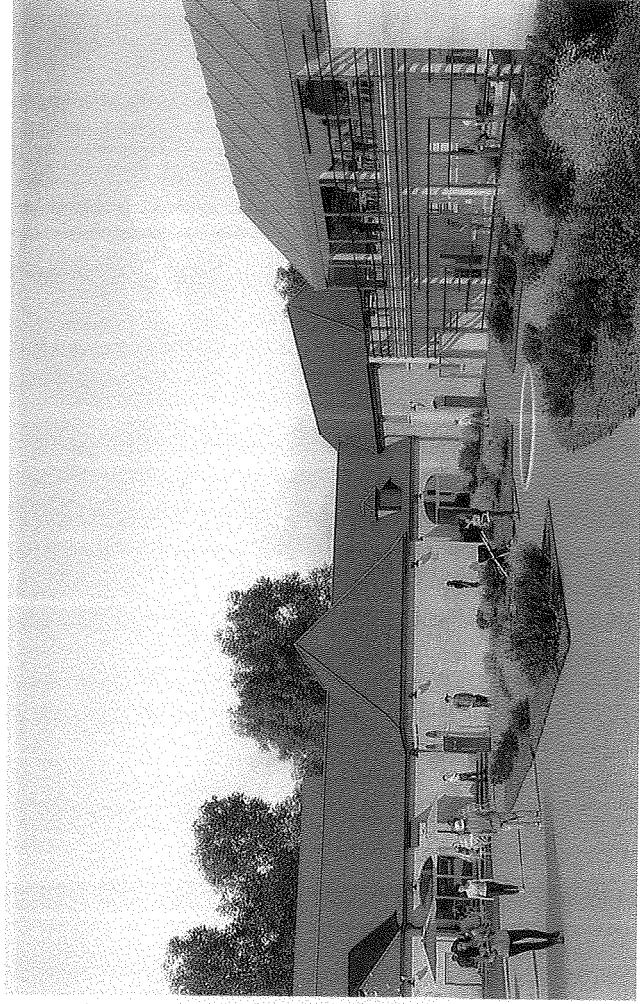
Vzorová realizace



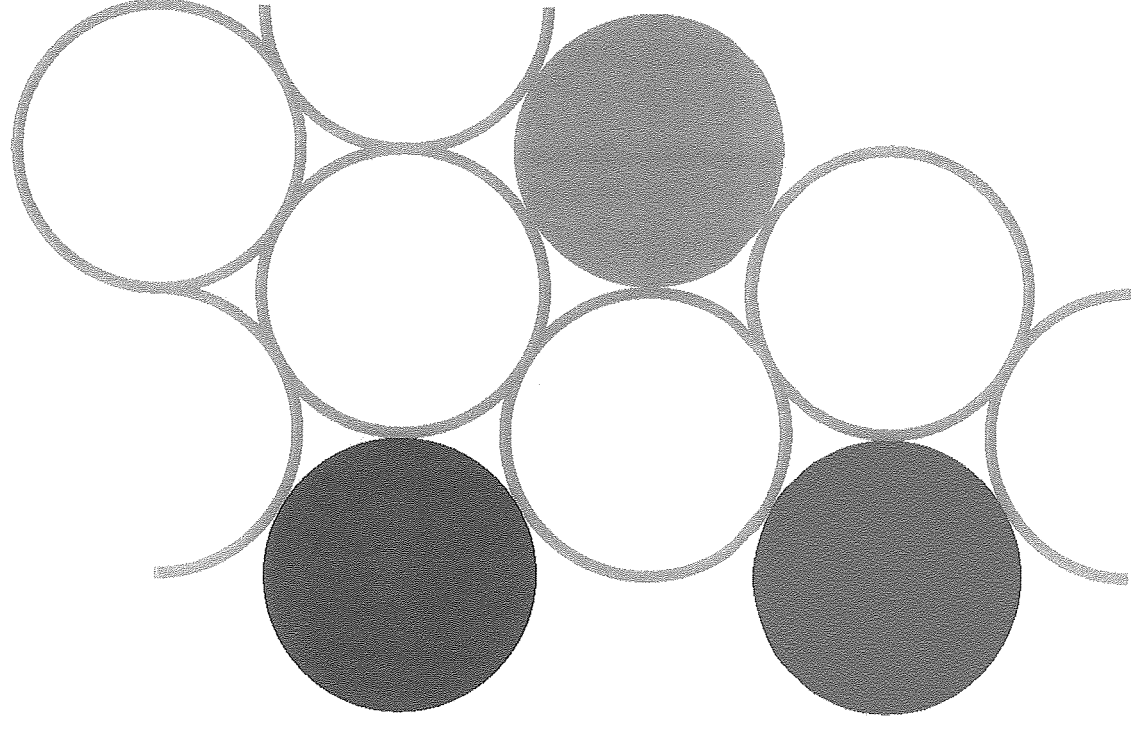
Příloha č. 1 – Projekt Svět vína a kultury Znojmo

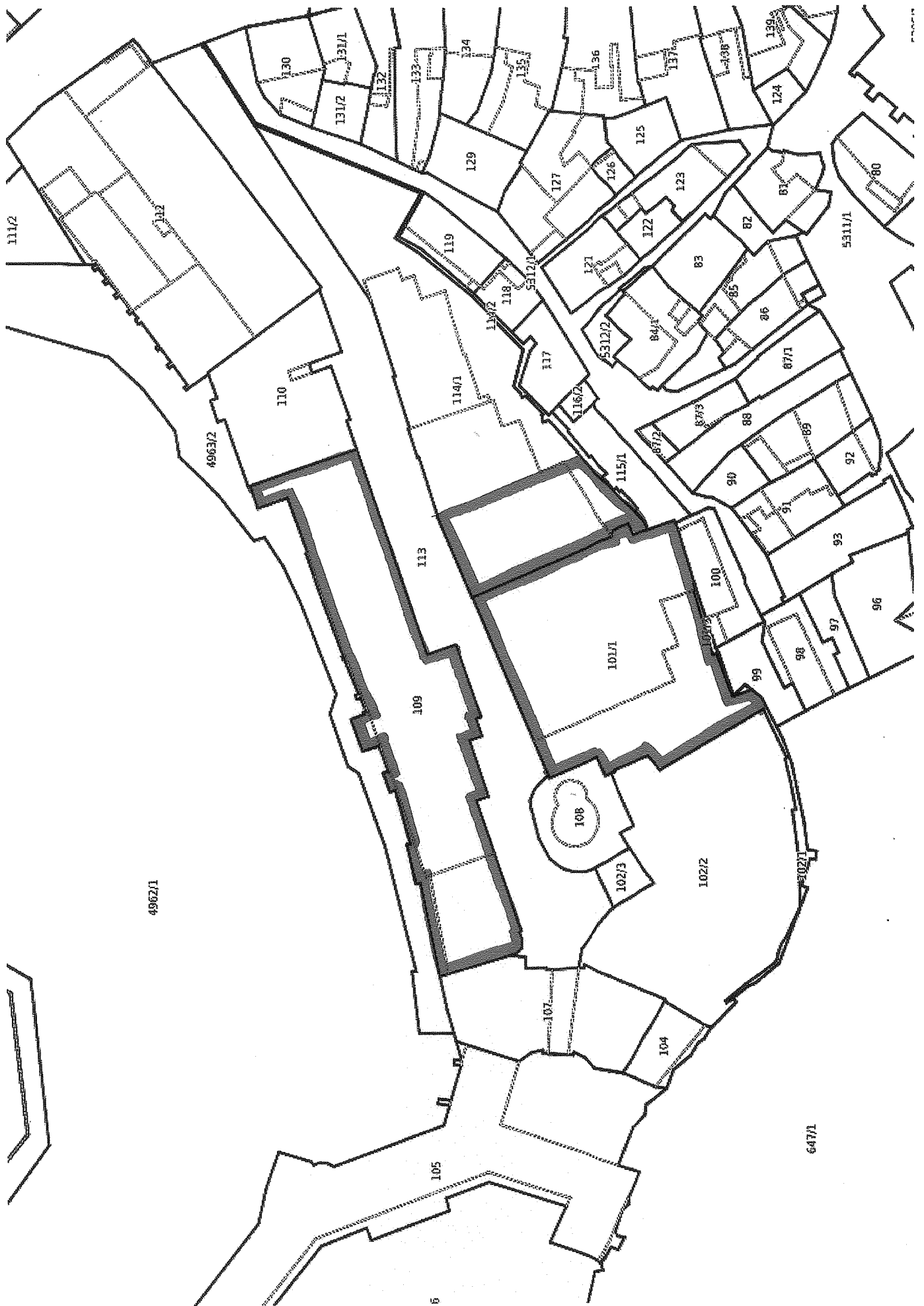
Cite des Vins des Climats de Bourgogne

Vzorová realizace



Svět vína a kultury Znojmo





4962/1

647/1