

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

mezi

Jihočeským krajem

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice

IČO: 70890650

(dále jen „**Kraj**“)

zastoupeným MUDr. Martinem Kubou, hejtnanem

a

společností

VISCOFAN CZ s.r.o.

se sídlem Průmyslová 377/2, 370 01 České Budějovice

IČO: 26021145

(dále jen „**Společnost**“)

zastoupenou Ing. Miloslavem Kamišem, jednatelem

(dále společně jen „**Strany**“)

Čl. I.

Úvodní prohlášení

Společnost je jako člen mezinárodní skupiny Viscofan výrobcem umělých střívek určených zejména pro masný průmysl a v současné době provozuje svůj závod v areálu bývalé Tabačky v Českých Budějovicích. Společnost deklaruje svůj záměr přemístit výrobu do nového areálu v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice a realizovat zde investici odpovídající potřebám moderní výroby.

Kraj prohlašuje, že má zájem (i) podpořit zachování a rozvoj průmyslové výroby na území Jihočeského kraje a je připraven poskytnout Společnosti potřebné území pro výstavbu nového areálu v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice a (ii) vybudovat v areálu bývalé Tabačky moderní čtvrť.

Kraj a Společnost proto současně deklarují, že chtějí vypořádat majetkové vztahy spojené s areálem bývalé Tabačky v Českých Budějovicích a nabytím pozemků pro nový výrobní areál Společnosti tak, že Společnost prodá Kraji 100% podíl ve své dceřiné společnosti s ručením omezeným, do níž bude předtím Společností vyčleněna část jejího jmění představovaná areálem bývalé Tabačky (dále jen „**Nová společnost**“), jelikož z pohledu Kraje je nákup Nové společnosti preferovanou variantou transakce vzhledem k budoucím záměrům s daným areálem, a naopak Kraj prodá Společnosti odpovídající pozemky v dohodnutém stavu v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice.

Čl. II.

Předmět Memoranda

Strany tohoto memoranda (dále jen „**Memorandum**“) mají zájem spolupracovat na realizaci projektu přemístění výrobního areálu Společnosti do průmyslové zóny u Jihočeského letiště České Budějovice a současně na vypořádání majetkových vztahů k areálu bývalé Tabačky v Českých Budějovicích.

Spolupráce bude spočívat zejména v přípravě, projednání a (kde je to relevantní) následném uzavření odpovídající smluvní dokumentace ve věci:

- a) prodeje příslušných pozemků ve vlastnictví Kraje v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice, které musejí být Krajem nově právně vymezeny – pozemky k prodeji jsou předběžně vymezeny v Příloze č. 1 tohoto Memoranda (dále jen „**Nemovitosti Kraje**“), na Společnost;
- b) návazného prodeje 100% podílu v Nové společnosti (dále jen „**Podíl**“) ze Společnosti na Kraj poté, co do Nové společnosti bude vyčleněna část jejího jmění představovaná areálem bývalé Tabačky - nemovitosti tvořící areál bývalé Tabačky jsou blíže vymezeny v Příloze č. 2 tohoto Memoranda (dále jen „**Nemovitosti VISCOFAN**“);
- c) uzavření nájemní smlouvy na pronájem Nemovitostí VISCOFAN mezi Společností jako nájemcem a Novou společností jako pronajímatelem na dobu od vyčlenění těchto nemovitostí do Nové společnosti do dokončení a uvedení do provozu nového výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje (dále jen „**Nájemní smlouva**“), kdy primárním záměrem je, aby na nájemné dlužné Nové společnosti dle Nájemní smlouvy byly v odpovídajících částkách započítávány nároky Společnosti na výplatu zisku či jiných vlastních zdrojů Nové společnosti, které budou schváleny k distribuci – vždy tak, aby Nová společnost měla odpovídající cash flow pro krytí svých nákladů a výdajů;
- d) časového harmonogramu jednotlivých kroků a vzájemné koordinace v průběhu jejich realizace; a
- e) poskytnutí spolupráce ze strany Kraje, aby Společnost mohla získat potřebná povolení, rozhodnutí a stanoviska příslušných orgánů veřejné správy, která jsou nezbytná k realizaci zamýšlené výstavby nového výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje. Tato spolupráce se omezuje na výkon samostatné působnosti Kraje, jako vlastníka Nemovitostí kraje, nedotýká se naopak výkonu státní správy Krajem při povolovacích procesech výstavby výrobního areálu Společnosti, do které Kraj, jako vlastník pozemků, není oprávněn zasahovat.

Strany konstatují, že předpokládaná hodnota Podílu, a tedy i předpokládaná kupní cena za něj bude činit částku ve výši 600.000.000 Kč (slovy: šest set milionů korun českých), přičemž tento prodej bude osvobozen od DPH. Předpokládaná hodnota Nemovitostí Kraje, a tedy i předpokládaná kupní cena za ně bude činit částku ve výši 231.000.000 Kč (slovy: dvě stě třicet jeden milion korun českých) bez DPH. Strany berou výslovně na vědomí, že uvedené částky jsou výsledkem obchodních jednání mezi Krajem a Společností, a tudíž nepředstavují závazné ocenění ve smyslu právních předpisů. V případě uskutečnění zamýšleného záměru budou shora uvedené kupní ceny započteny proti sobě a rozdíl mezi předpokládanou kupní cenou za Podíl a předpokládanou kupní cenou za Nemovitosti Kraje bude vypořádán v penězích v rámci ujednání v jednotlivých smlouvách tak, aby celková hodnota získaná Společností za Podíl odpovídala částce 600.000.000 Kč. Podrobné podmínky, zejména způsob výpočtu, splatnost a forma úhrady výsledného rozdílu, budou upraveny v jednotlivých smlouvách uzavíraných mezi příslušnými smluvními stranami.

Strany se zavazují vést jednání v dobré víře s cílem uzavřít odpovídající smlouvy a provést faktické kroky podle odst. 2 tohoto článku.

Čl. III.

Předpokládaný harmonogram spolupráce

Strany se dohodly, že v rámci realizace této spolupráce budou postupovat podle následujícího časového harmonogramu:

- a) do 30. listopadu 2025 Společnost nabude Novou společnost jako 100% dceřinou společnost;
- b) do 31. prosince 2025 (i) Kraj formálně právně vymeze Nemovitosti Kraje, (ii) mezi Stranami bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní smlouvě na koupi Nemovitostí Kraje ze strany Společnosti (Strany berou na vědomí, že tato smlouva bude obsahovat jen základní parametry a detailnější ujednání a smluvní podmínky budou ponechány na kupní smlouvu samotnou) a (iii) bude udělen Krajem souhlas s výstavbou průmyslového areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje ve formě a o obsahu, které jsou potřebné k získání příslušného

- povolení záměru nebo územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení, ze strany Společnosti;
- c) do 1. června 2026 bude moci Společnost zahájit přípravné stavební práce na novém výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje;
 - d) do 31. října 2026 (i) bude do Nové společnosti vyčleněna část jmění Společnosti představovaná areálem bývalé Tabačky (s rozhodným dne vyčlenění 1. ledna 2026), (ii) bude uzavřena nájemní smlouva na pronájem Nemovitostí VISCOFAN mezi Novou společností jako pronajímatelem a Společností jako nájemcem za tržní nájemné (dále jen „**Nájemní smlouva**“) a (iii) bude mezi Stranami dosažena shoda na parametrech zápočtu nájemného dle Nájemní smlouvy na výplatu podílu na zisku (či záloze na podíl na zisku) a jiných vlastních zdrojích Novou společností Společnosti;
 - e) v prosinci 2026 bude mezi Stranami uzavřena (i) rámcová smlouva o koupi a prodeji Podílu upravující veškeré podmínky koupě a prodeje Podílu ze strany Kraje od Společnosti (dál jen „**SPA**“) a (ii) kupní smlouva na prodej Nemovitostí Kraje ze strany Kraje Společnosti (dále jen „**Kupní smlouva na nemovitosti**“) a (iii) Společnost uhradí kupní cenu za Nemovitosti Kraje zápočtem na odpovídající část kupní ceny za Podíl sjednanou v SPA;
 - f) v první polovině roku 2027 dojde (i) k vypořádání převodu Podílu dle SPA, tj. bude ze strany Kraje uhrazena zbývající část kupní ceny za Podíl a Kraj nabude vlastnictví Podílu na základě smlouvy o úplatném převodu Podílu předpokládané v SPA a současně (ii) bude uzavřen mezi Společností a Novou společností dodatek Nájemní smlouvy upravující její podmínky tak, aby odpovídaly tomu, že nájemní vztah bude mezi nespřízněnými společnostmi; a
 - g) v březnu 2028 bude ze strany Kraje kompletně dokončena odpovídající infrastruktura k provozu nového výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje; do doby kompletního dokončení této infrastruktury poskytne Kraj Společnosti plnou součinnost se zajištěním (i) dočasného připojení na sítě potřebné pro výstavbu a zkušební provoz nového výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje a (ii) přístupu do tohoto areálu;
 - h) opustit areál Společnosti a zahájení provozu nového výrobního areálu Společnosti na Nemovitostech Kraje (a to včetně vydaného kolaudačního souhlasu a dalších souhlasů a povolení potřebných k provozu nového výrobního areálu na Nemovitostech Kraje) se předpokládá nejpozději do 31. prosince 2028, kdy také bude ukončen nájem dle Nájemní smlouvy a Nemovitosti VISCOFAN budou Společností předány Nové společnosti bez technologií spojených s výrobní činností, které budou Společností využity v novém výrobním areálu na Nemovitostech Kraje či jinak.

S ohledem na shora uvedený harmonogram Kraj umožní Společnosti (resp. jí nominovaným osobám), bezprostředně po podpisu tohoto Memoranda Stranami, přístup na Nemovitosti Kraje za účelem realizace průzkumných prací (včetně zaměření a odebrání geologických vzorků) potřebných pro projekt jejího nového výrobního areálu na Nemovitostech Kraje.

Strany berou na vědomí, že uvedené termíny mají orientační povahu a mohou se změnit v závislosti na okolnostech, které nastanou v průběhu spolupráce.

Změna uvedených termínů nezakládá právo žádné ze Stran na náhradu škody, smluvní pokutu ani jiný finanční či nefinanční nárok.

Podrobné podmínky, včetně práv a povinností příslušných smluvních stran, budou upraveny v jednotlivých smlouvách uzavíraných v návaznosti na tento harmonogram.

Čl. IV **Součinnost Stran**

Strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost při naplňování tohoto Memoranda a při přípravě jednotlivých smluv, které na něj navazují.

Zejména se Strany zavazují spolupracovat při zajišťování veškerých povolení, rozhodnutí a stanovisek příslušných orgánů veřejné správy, která jsou nezbytná k realizaci zamýšleného záměru, včetně stavebního povolení a dalších souvisejících správních aktů. Tato spolupráce se

omezuje na výkon samostatné působnosti Kraje, jako vlastníka Nemovitostí Kraje, nedotýká se naopak výkonu státní správy Krajem při povolovacích procesech výstavby výrobního areálu Společnosti, do které Kraj, jako vlastník pozemků, není oprávněn zasahovat.

Každá Strana vyvine přiměřené úsilí, aby neprodleně poskytla druhé Straně všechny rozumně potřebné podklady, informace a vyjádření potřebné pro řádné a včasné vyřízení příslušných řízení.

Náklady vzniklé v souvislosti s poskytováním součinnosti každá Strana nese sama, pokud nebude ve smlouvách uzavřených na základě tohoto Memoranda výslovně stanoveno jinak.

Čl. V Doba platnosti Memoranda

Toto Memorandum se uzavírá na dobu neurčitou.

Memorandum lze ukončit dohodou Stran.

Ukončení účasti některé ze Stran nemá vliv na práva a povinnosti Stran vyplývající z jiných právních jednání uzavřených mezi nimi.

Čl. VI. Ostatní ujednání

Strany budou s informacemi, které jim budou v rámci spolupráce poskytovány, nakládat v souladu s právními předpisy a způsobem, který nebude na újmu druhé straně, ani třetím osobám.

Strany se zavazují koordinovat veškerá tisková vyjádření týkající se tohoto Memoranda.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

Toto Memorandum nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Stranami.

Memorandum se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá Strana obdrží po jednom.

Memorandum může být měněno pouze písemně formou dodatku podepsaného oběma Stranami.

Memorandum představuje prohlášení o spolupráci. Memorandum nepředstavuje nabídku ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), ani smlouvu o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku, ani nezakládá povinnost vyjednat či uzavřít jakoukoli smlouvu. Memorandum pouze stanoví základní podmínky, za kterých se Strany mají zájem pokračovat v jednáních o transakcích popsanych v tomto Memorandu (dále jen „**Transakce**“) s cílem uzavřít finální smlouvy uvedené v čl. II tohoto Memoranda a další s Transakcí související smlouvy (dále jen „**Finální smlouvy**“). Účelem Memoranda není ani uvést veškeré podmínky Transakce. Memorandum a jeho ujednání nejsou pro Strany právně závazné, s výjimkou závazku jednat v dobré víře o Finálních smlouvách.

Každá ze Stran prohlašuje, že se ve vztahu k druhé Straně nepovažuje za slabší stranu ve smyslu Občanského zákoníku. Strany tímto v souvislosti s Memorandem vylučují aplikaci § 573 a § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku. Strany přijímají riziko změny okolností v souladu s § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

Skutečnosti uvedené v tomto Memorandu (základní parametry Transakce uvedené v tomto Memorandu) nepovažují Strany za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a souhlasí s jejich zveřejněním. To ale neplatí pro skutečnosti, které budou předmětem vyjednávání o Transakci a podmínky Finálních smluv (dále jen „**Důvěrné informace**“), ohledně nichž bude každá

Strana (i) zachovávat mlčenlivost a nezpřístupní je žádné třetí osobě a (ii) nepoužije tyto Důvěrné informace (s výjimkou případů, kdy budou tyto Důvěrné informace použity pro účely vyhodnocení a vyjednání Transakce), ledaže, (a) bude povinna tyto Důvěrné informace zpřístupnit na základě příslušných právních předpisů nebo jakéhokoli závazného rozhodnutí orgánu veřejné moci, (b) bude oprávněna je zpřístupnit na základě předchozího písemného souhlasu druhé Strany, (c) příslušné informace budou poskytnuty pro účely Transakce jakémukoli právnímu, účetnímu, daňovému nebo finančnímu poradci příslušné Strany vázanému povinností mlčenlivosti nebo bance, která Transakci nebo Společnost financuje.

Strany berou na vědomí, že na toto Memorandum nedopadá povinnost jeho uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Memorandum bylo schváleno Zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. [●] ze dne [●] 2025.

V Českých Budějovicích dne [●] 2025

MUDr. Martin Kuba
hejtman
za Jihočeský kraj

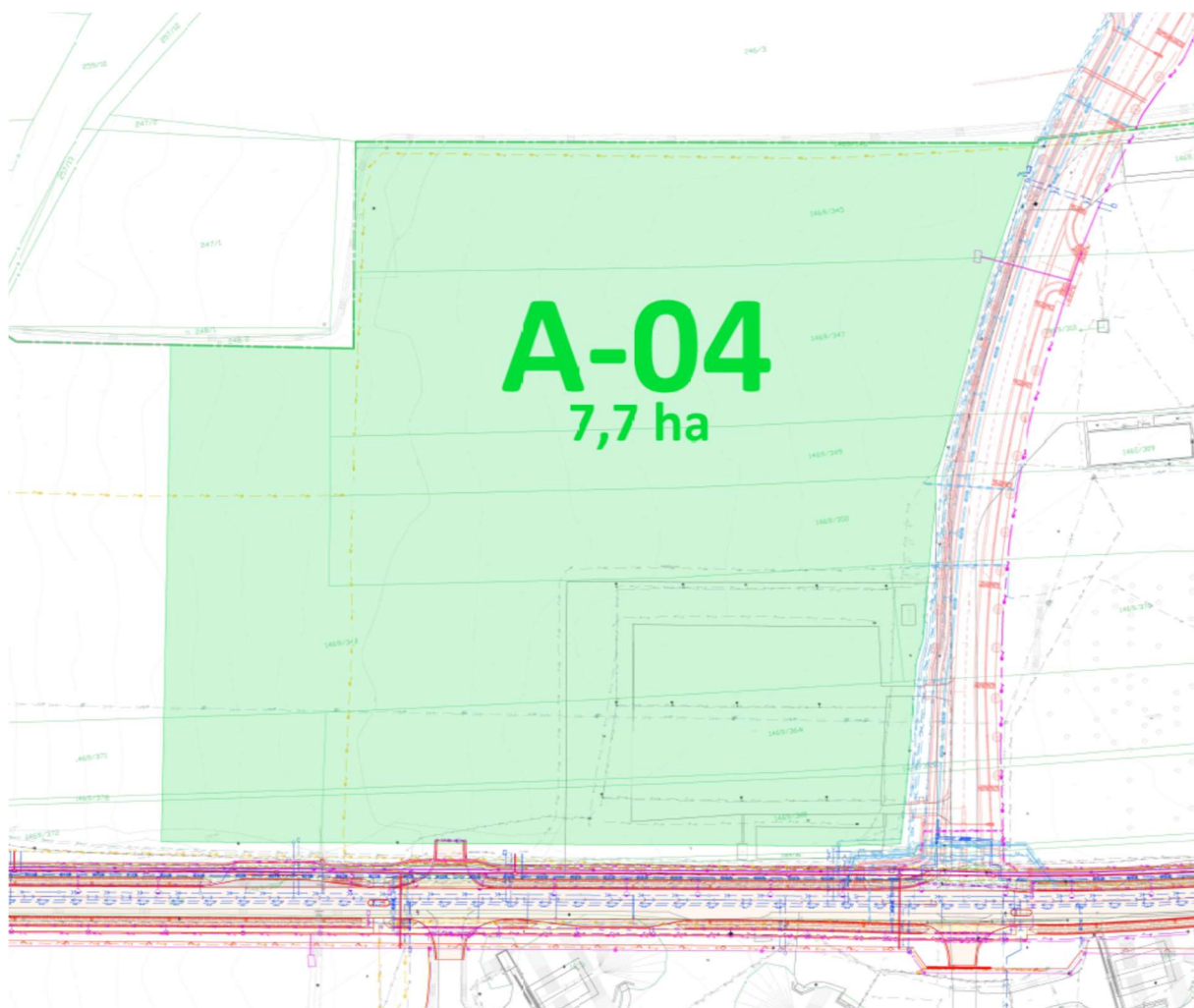
Ing. Miloslav Kamiš
jednatel
za VISCOFAN CZ s.r.o.

Přílohy:

- 1. Vymezení pozemků v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice**
- 2. Vymezení nemovitostí v areálu bývalé Tabačky v Českých Budějovicích**

Příloha 1
Vymezení pozemků v průmyslové zóně u Jihočeského letiště České Budějovice

Katastrální území: Planá u Č. Budějovic [641618], Vlastnické právo: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, Č. Budějovice					
parc. číslo	způsob využití	druh pozemku	celková výměra / m ²	výměra / m ²	pozn.
1469/345	jiná plocha	ostatní plocha	16 065	11 732	část pozemku
1469/346	jiná plocha	ostatní plocha	1 099	588	část pozemku
1469/347	jiná plocha	ostatní plocha	23 128	15 283	část pozemku
1469/348	jiná plocha	ostatní plocha	33 117	19 413	část pozemku
1469/349	jiná plocha	ostatní plocha	8 090	5 415	část pozemku
1469/350	jiná plocha	ostatní plocha	13 606	8 113	část pozemku
1469/364	jiná plocha	ostatní plocha	11 198	7 105	část pozemku
1469/365	jiná plocha	ostatní plocha	1 041	612	část pozemku
1469/368	jiná plocha	ostatní plocha	10 432	5 189	část pozemku
1469/370	jiná plocha	ostatní plocha	8 110	471	část pozemku
1469/371	jiná plocha	ostatní plocha	5 400	1 867	část pozemku
1469/372	jiná plocha	ostatní plocha	5 990	1 071	část pozemku
1469/378	jiná plocha	ostatní plocha	527	145	část pozemku
Σ				77 004	



Příloha 2
Vymezení nemovitostí v areálu bývalé Tabačky v Českých Budějovicích

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2025 10:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat.území: 622346 České Budějovice 6 List vlastnictví: 2992

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VISCOFAN CZ s.r.o., Průmyslová 377/2, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	26021145	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
656	175	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 656</i>				
657	905	ostatní plocha	manipulační plocha	
658	1695	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 658</i>				
659	205	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 659</i>				
660/1	1493	ostatní plocha	manipulační plocha	
661	1488	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 661</i>				
664	1944	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 664</i>				
665/1	10700	ostatní plocha	manipulační plocha	
665/2	61	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: rozestav.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/2</i>				
665/3	1478	ostatní plocha	manipulační plocha	
665/4	1017	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: České Budějovice 6, č.p. 1520, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/4</i>				
665/6	68	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: rozestav.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/6</i>				
665/7	102	ostatní plocha	manipulační plocha	
665/8	15	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: rozestav.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/8</i>				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2025 10:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat.území: 622346 České Budějovice 6 List vlastnictví: 2992

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

665/10	2701 ostatní plocha	manipulační plocha
665/11	25 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/11</i>		
665/14	36 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 665/14</i>		
665/15	81 ostatní plocha	manipulační plocha
666	1271 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 666</i>		
667	5699 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: České Budějovice 6, č.p. 377, výroba</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 667</i>		
668	697 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 668</i>		
670	687 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 670</i>		
671	1497 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 671</i>		
682	399 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 682</i>		
683	656 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: České Budějovice 6, č.p. 383, prům.obj</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 683</i>		
684	530 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 684</i>		
685/1	1755 ostatní plocha	manipulační plocha
685/2	77 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 685/2</i>		
685/3	11 zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 685/3</i>		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
 strana 2

