

Zpráva pro 12. zasedání Zastupitelstva města Varnsdorf, které se koná dne 23. května 2024

1.14 Návrh na prodej p. p. č. 3469/1 v k. ú. Varnsdorf

Předkládá: Ing. Jaroslav Beránek, vedoucí OSMI

Odůvodnění: Společnost CTP Invest s.r.o. požádala o prodej výše uvedeného pozemku za účelem vybudování výrobního závodu. Pozemek č. 3469/1 o výměře 102.758 m² se nachází při výpadové komunikaci směr Studánka u Rumburku a je v územním plánu určen pro účely výstavby ploch výroby a skladování (menší průmyslová zóna). Část pozemku o velikosti cca 1 ha v jižní části směrem k ul. Děčínská je dle ÚPD určena jako plochy smíšené krajinné, jejichž funkcí je ochranná, doprovodná zeleň. Společnost CTP Invest s.r.o. má zájem o pozemek jako celek. Svůj záměr odprezentovala na jednání v dubnu 2024 za účasti zástupců vedení města a zastupitelů, viz příloha k bodu č. 1.14.

Společnost působí globálně s výrobními závody, distribučními centry a prodejními kanceláři v Americe, Evropě, Asii a dalších regionech. Tato rozsáhlá síť umožňuje společnosti efektivně sloužit zákazníkům po celém světě.

Působí jako výrobce a prodejce produktů, které jsou využívány v různých průmyslových odvětvích, včetně průmyslového sektoru, podnikového sektoru a automotive.

Výroba je nerušící, což znamená, že nezpůsobuje výrazné negativní dopady na okolí. Výroba vyžaduje částečně odborné znalosti a zkušenosti.

Požadovaná velikost moderní skladové a výrobní haly je 25,000 sqm s možnou expanzí. Působení v lokalitě je dlouhodobé a Varnsdorf je strategicky preferovaná lokalita.

Zástupce společnosti CTP představí konkrétní typ výroby na jednání Zastupitelstva města dne 23.05.2024.

Realizace výstavby závodu předpokládá složitý proces územního a stavebního řízení, zejména s vyřešením infrastruktury a dopravního napojení na silnici II. třídy. Z tohoto důvodu nabízí společnost CTP uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě a nabídkovou cenu ve výši 900 Kč/m². Kupní smlouva bude uzavřena po vydání právoplatného územního rozhodnutí, nejdéle však do 36 měsíců od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě a kupní cena bude splatná dle podmínek kupní smlouvy do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy.

Rada města rozhodla zveřejnit záměr prodat dne 11. 04. 2024.

Vyvěšeno: 19. 04. 2024

Sejmuto: 06. 05. 2024

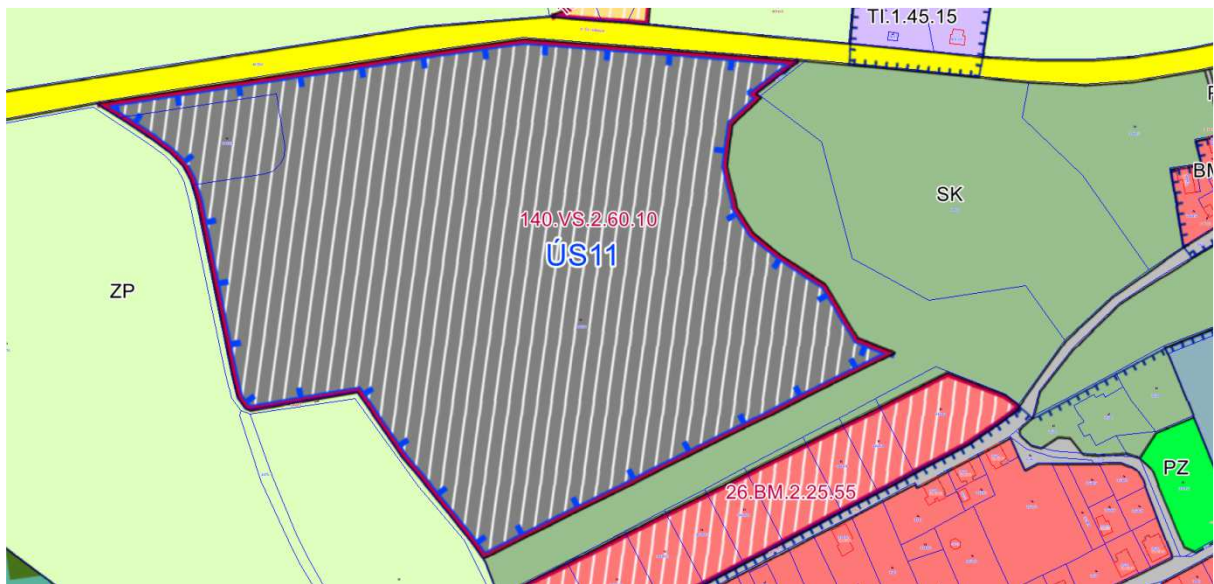
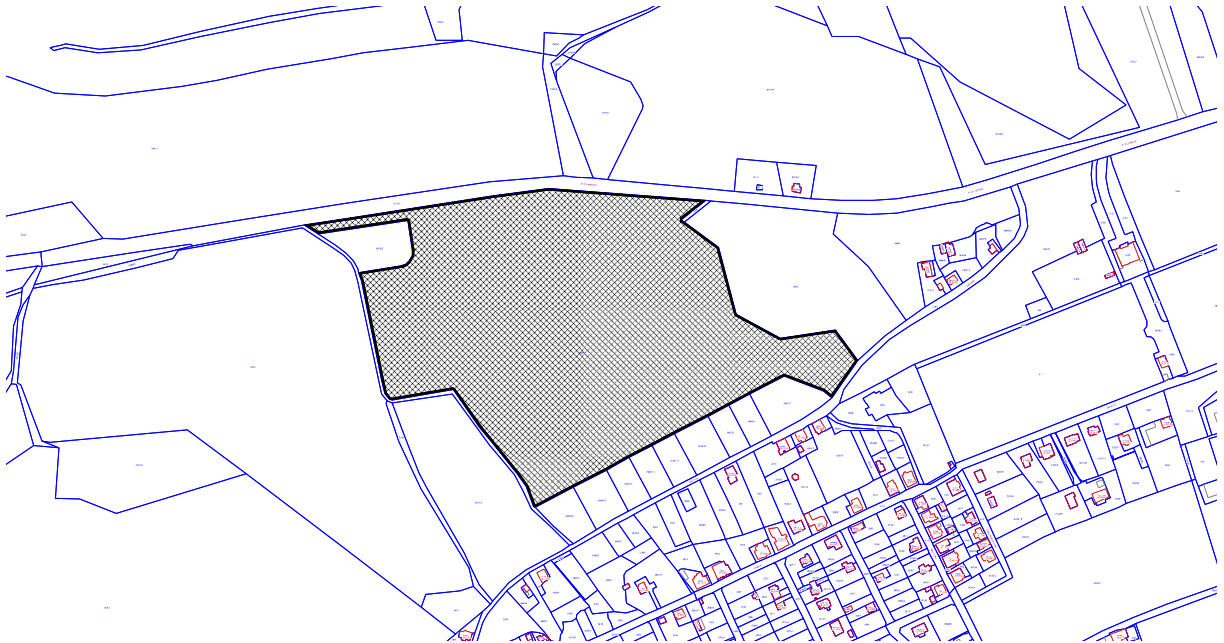
Územní plán: část plochy výroby a skladování, plochy smíšené krajinné

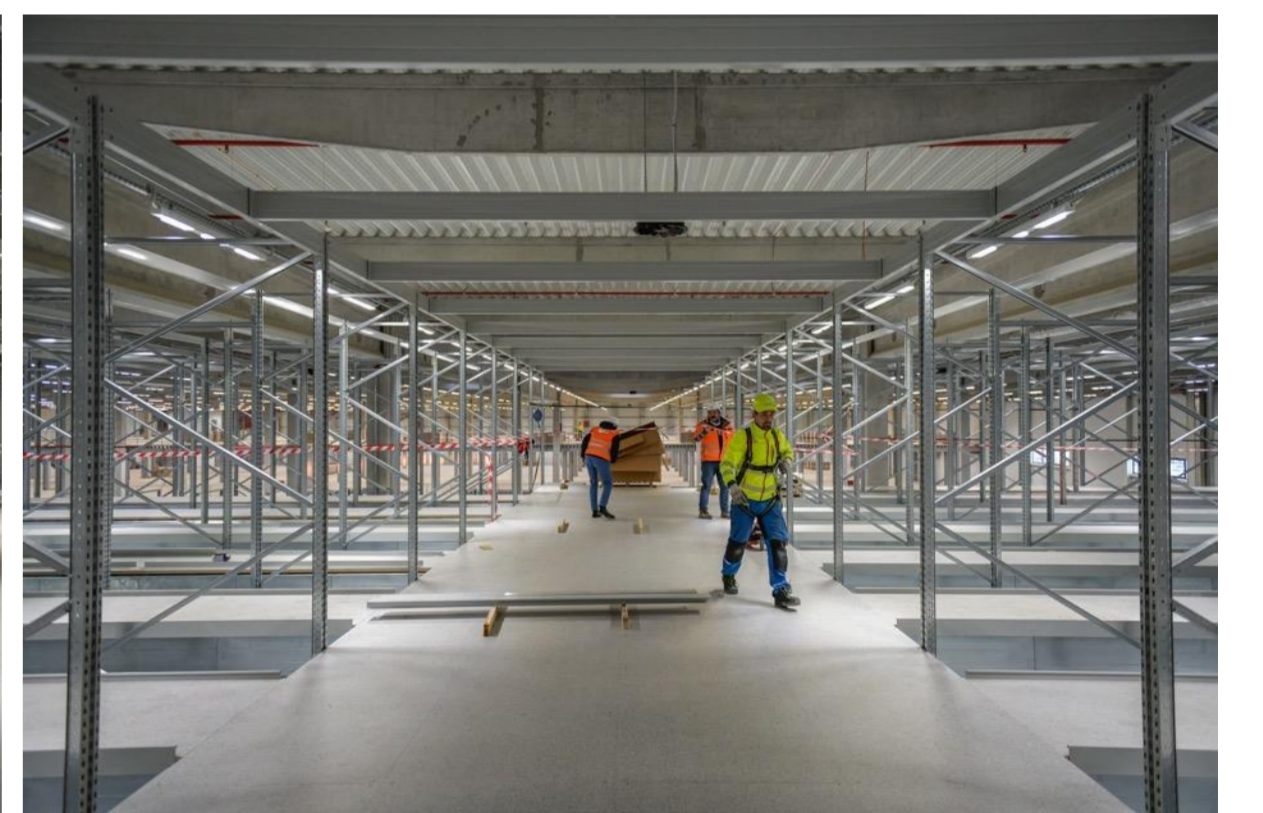
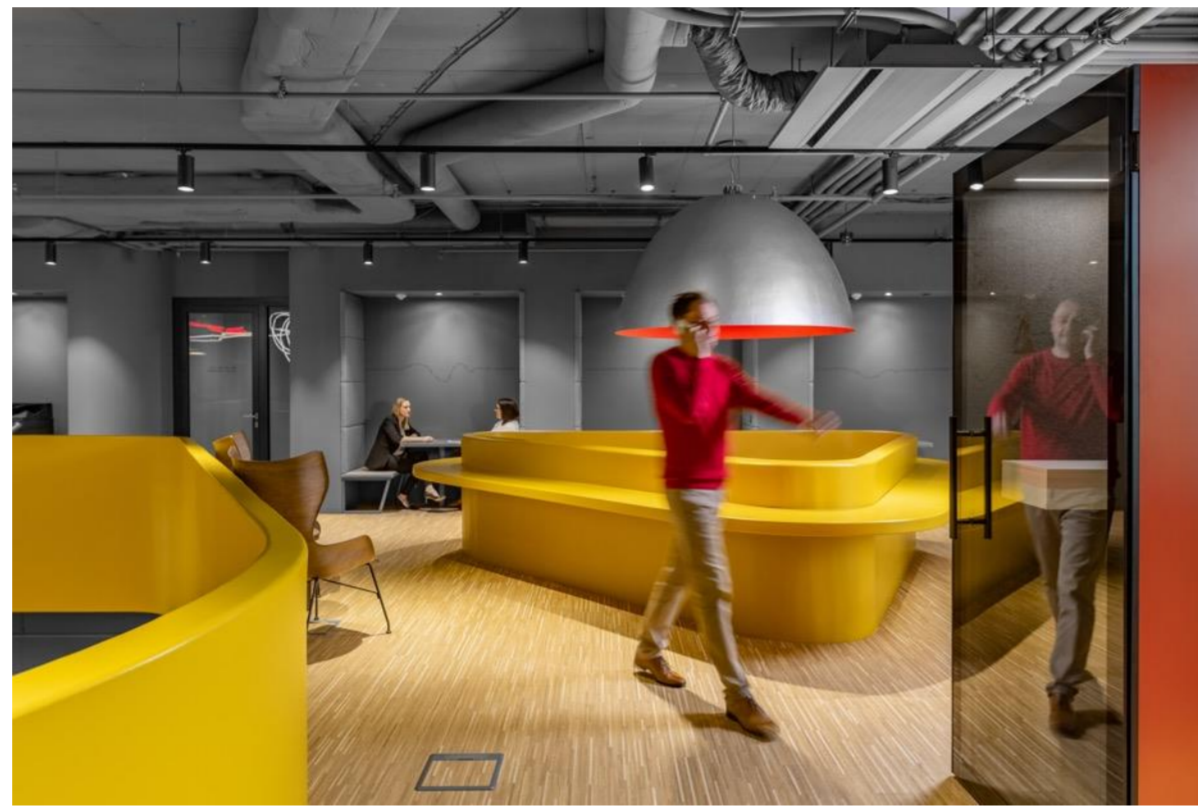
Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města rozhodlo uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě na prodej p. p. č. 3469/1 – trvalý travní porost o výměře 102.758 m² v k. ú. Varnsdorf se společností CTP Invest s. r. o., zastoupené jednatelem Remonem Leonardem Vosem, IČ 26166453 za následujících podmínek:

- kupní cena je stanovena na 92.482.200 Kč bez DPH, splatná do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy. Náklady spojené s převodem nemovitostí uhradí kupující.
- kupní smlouva bude uzavřena po předložení pravomocného územního rozhodnutí,

nejpozději však do 36 měsíců od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě.





CTP Česká Republika

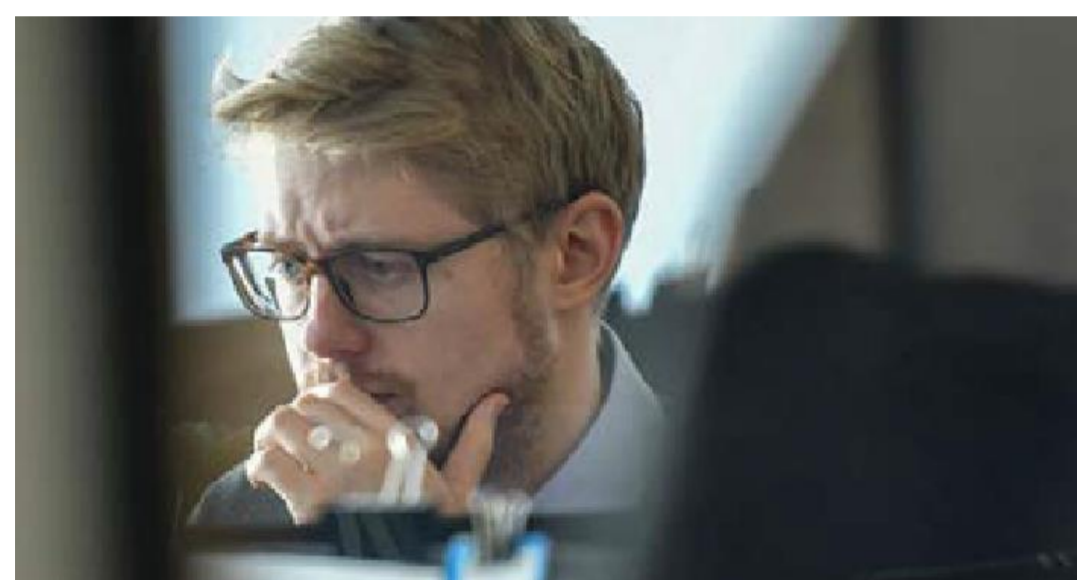
Jsme Parkmakeři

Únor 2024

Jsme tvůrci parků

Ve společnosti CTP nestavíme jen budovy - budujeme živé a udržitelné obchodní ekosystémy budoucnosti pro lidi: naše klienty, jejich zaměstnance a komunity, ve kterých pracujeme a žijeme. Díky tomu urychlujeme místní a regionální hospodářský rozvoj a přispíváme k celkové socioekonomické prosperitě.

Naše vize rozvoje je založena na silných hodnotách

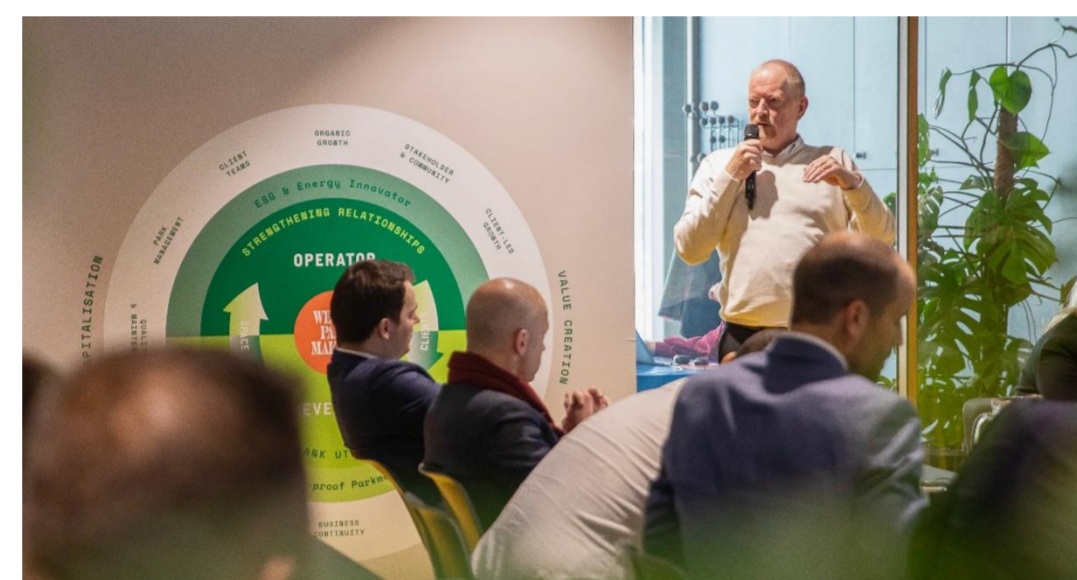


Závazek



Zavazujeme se dodávat budovy, které jsou nejen funkční, ale také odolné vůči budoucnosti a navržené tak, aby vyhovovaly potřebám našich klientů.

Závazek k dokonalosti je základem všeho, co děláme, a s nadšením překonáváme očekávání. Jako dlouhodobí vlastníci a developeři děláme vše pro to, aby naše budovy byly postaveny tak, aby vydržely a obstály ve zkoušce času.

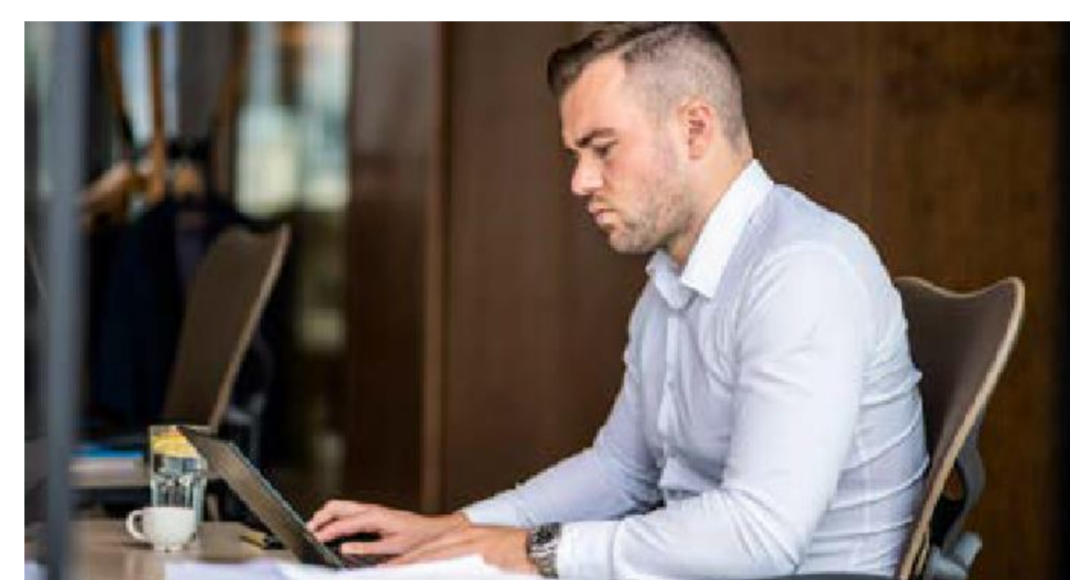


Podnikatelský přístup



Jako podnikatelská společnost rychle reagujeme na změny na trhu a potřeby klientů.

Podstupujeme kalkulovaná rizika a využíváme příležitostí, abychom posílili svou pozici lídra v oboru. Naše soutěživost, inovativnost a agilita nás nutí neustále se zlepšovat a posouvat hranice.



Zodpovědnost



Vůči našim klientům, investorům, zaměstnancům a komunitám se chováme zodpovědně.

Stanovujeme si jasné cíle, efektivně komunikujeme a dbáme na detaily. Jako dlouhodobý partner přebíráme odpovědnost a rozumíme strategiím a potřebám klientů. našich zainteresovaných stran, abychom splnili své sliby a zůstali jejich oblíbeným partnerem.



Udržitelnost



Udržitelnost je v popředí všeho, co děláme. Stavíme vysoce efektivní budovy, abychom snížili spotřebu energie a vody, a od roku 2021 jsou všechny budovy společnosti CTP postaveny podle vysokých standardů BREEAM* - "velmi dobrý" nebo lepší. Zavázali jsme se k odpovědnému a udržitelnému růstu.



Společenská zodpovědnost

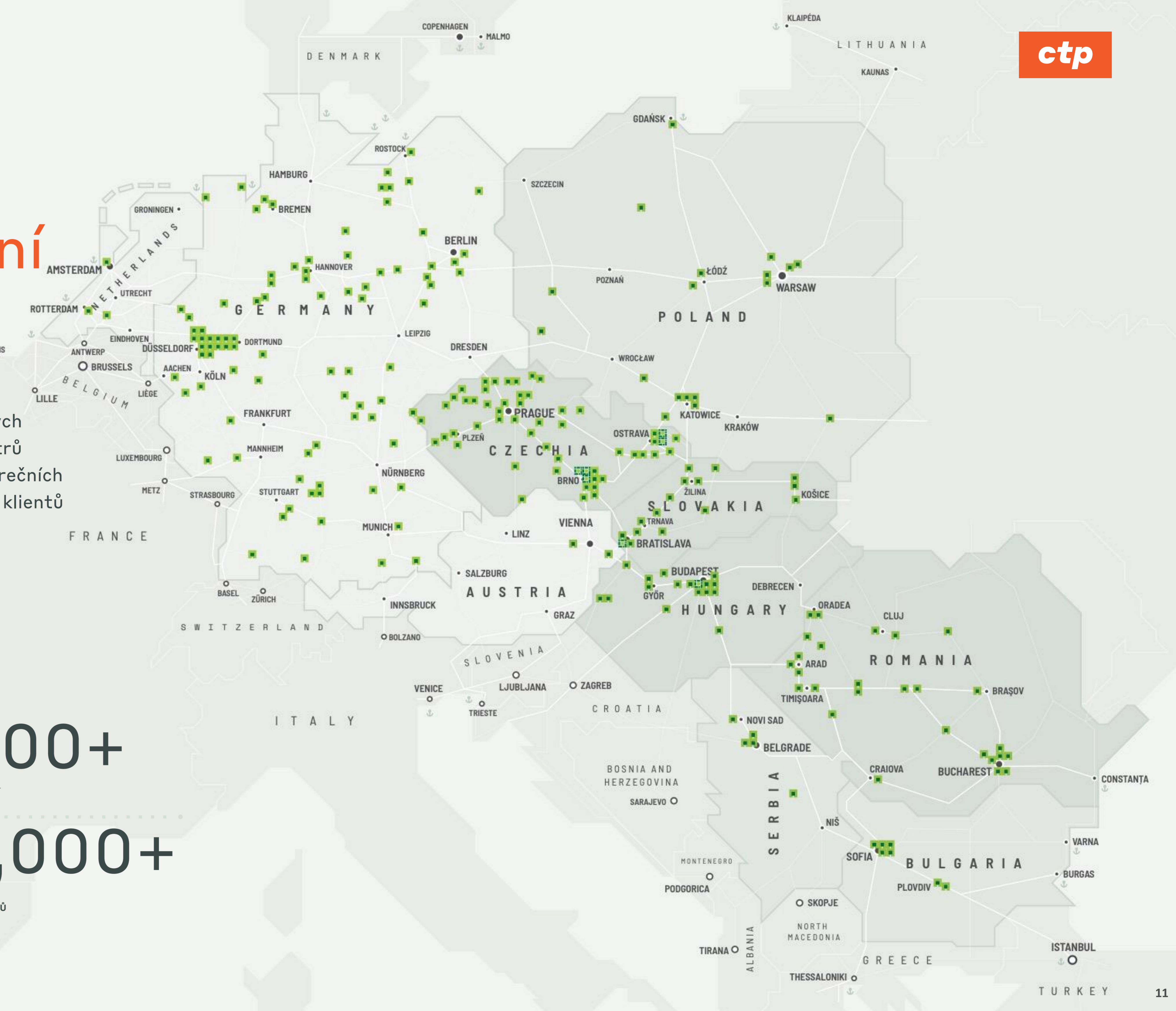


Naše parky jsou domovem našich lidí, našich klientů, jejich zaměstnanců a rodin. Snažíme se rozvíjet zdravé vztahy mezi všemi zúčastněnými stranami s cílem zlepšit kvalitu života. Investujeme do komunit, poskytujeme veřejná relaxační/cvičební zařízení, spolupracujeme s místními školami a univerzitami a v našich parcích vytváříme komunitní centra.

*) pro Německo používáme certifikační systém DGNB.

Největší síť parků ve střední a východní Evropě

CTPark Natwprk je největší integrovaný systém podnikatelských parků ve střední a východní Evropě. S více než 11,2 milionu metrů čtverečních, více než 200 lokalitami a 20,7 milionu metrů čtverečních pro expanzi klientů podporuje síť CTPark Network růst našich klientů kdekoli v regionu.



#1

CEE

10

ZEMÍ

11.2

MIL M2 GLA

740+

ZAMĚSTNANCŮ

200+

LOKACÍ

20.7

MIL M2 POZEMKOVÝ FOND

93%

OBSAZENOST

1,000+

KLIENTŮ

Vše pro udržitelný rozvoj

Udržitelná řešení vašich výzev a cílů v oblasti ESG

Certifikace

Certifikace BREEAM pro každou budovu na úrovni Very Good nebo vyšší poskytuje záruku vysoké kvality a udržitelnosti.

Energie

Společnost CTP standardně používá chytrý design a technologie, jako jsou 100% LED, chytré měřiče a nejlepší izolace ve své třídě, aby snížila spotřebu energie a plýtvání klientů a zároveň dodávala lokálně vyráběnou zelenou energii prostřednictvím střešní solární energie na podporu cílů udržitelnosti našich klientů.

Voda

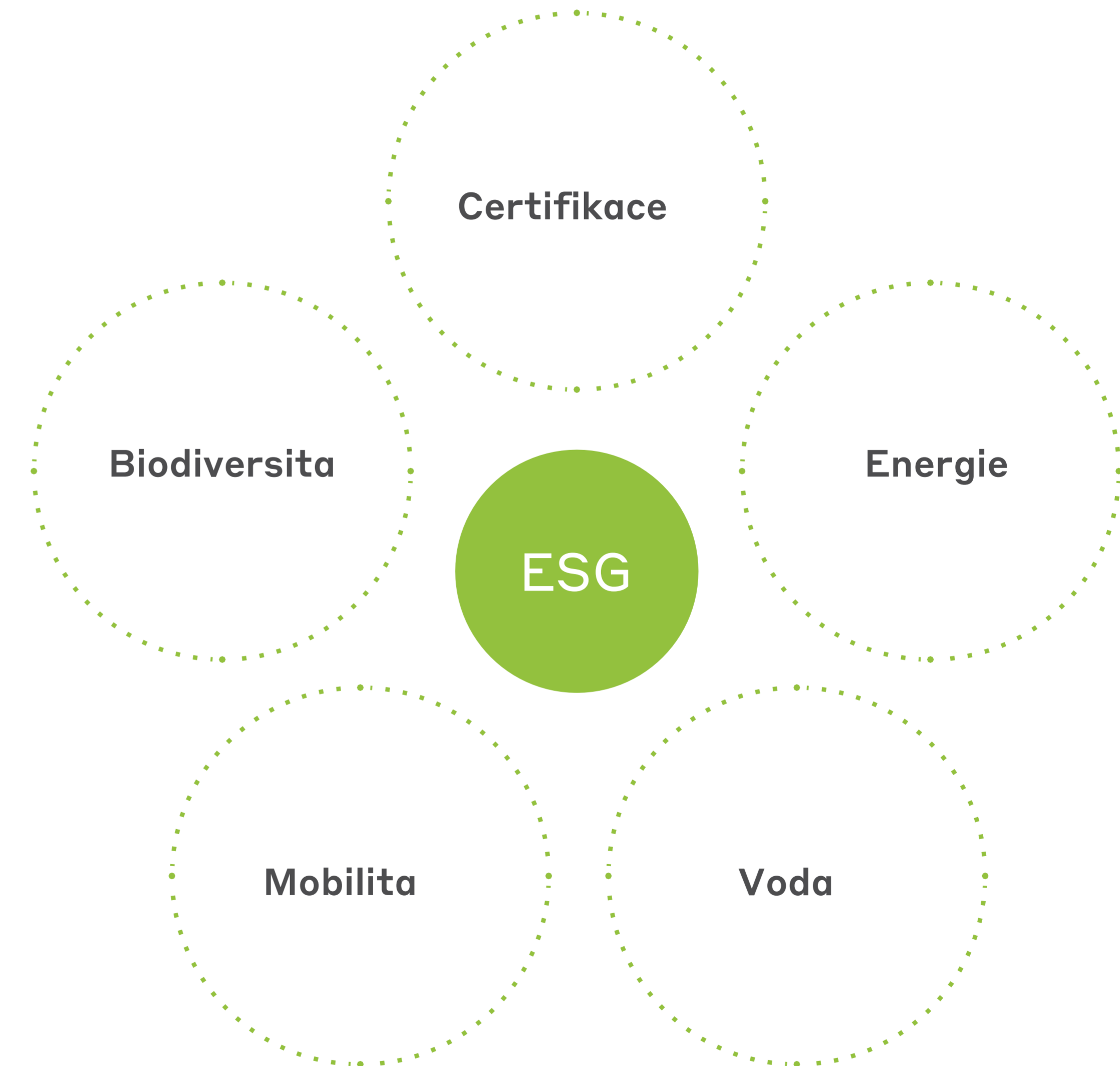
CTP zahrnuje řadu zařízení pro úsporu vody, včetně opětovného využití šedé vody, zachycování dešťové vody a odtoku, detekce úniků, podružné měření, což pomáhá snižovat dopad provozu našich klientů na životní prostředí v souladu s jejich cíli ESG.

Mobilita

Společnost CTP umožňuje svým klientům přejít na ekologičtější dopravu a e-mobilitu tím, že poskytuje nabíjecí infrastrukturu pro elektromobily poháněnou zelenou energií a bateriová úložiště, kde je to možné.

Biodiversita

Kromě infrastruktury pro zvířata a hmyz (ptačí budky, hmyzí hotely a včelí úly) investuje společnost CTP do biologicky rozmanité krajiny s přírodními pastvinami a loukami, aby vytvořila zdravé a udržitelné prostředí a podpořila přirozený koloběh vody.



*) pro Německo používáme certifikační systém DGNB.

Naše čtyři základní pilíře

V návaznosti na plán Pařížské dohody o dosažení CO₂ neutrality do roku 2050 a 17 cílů udržitelného rozvoje (SDGs) OSN se společnost CTP hodlá těmto výzvám postavit čelem. Jako hlavní zásady pro dosažení těchto cílů si společnost CTP stanovila čtyři pilíře, na nichž je založen její přístup ESG. Ty podporují 11 ze 17 cílů udržitelného rozvoje OSN.

V září 2023 získala společnost CTP hodnocení rizik ESG "Negligible Risk", což je nejnižší kategorie hodnocení, a patří mezi 10 % nejlepších realitních společností na světě.



E

Snaha o pozitivní přístup ke klimatu

- Cíle**

 - Uhlíkově neutrální provoz a podnikání (korporace a podniky) prostřednictvím:
 - energeticky účinného designu a provozu
 - výroba většího množství energie, než se spotřebuje
 - Parky podporující biologickou rozmanitost
 - Podpora přirozeného koloběhu vody



E/S

Zakotvení parků v komunitách

- Cíle**

 - Parky, které poskytují prostor a podporu komunitní aktivity
 - Parky jsou dobře dostupné
 - Podpora čisté mobility



S/G

Podněcování sociálního dopadu a pohody

- Cíle**

 - Rozvoj parků podporujících zdravý životní styl
 - Rozvoj inkluzivních parků, které vytvářejí příležitosti pro všechny
 - Vytvoření bezpečného pracoviště, které podporuje pohodu a rozvoj zaměstnanců.



G

Čestné a etické podnikání

- Cíle**

 - Bezúhonné podnikání
 - Zajištění řízení na podporu kontinuity podnikání a rychlých rozhodovacích procesů.
 - Zajistit, aby ESG bylo nedílnou součástí obchodních rozhodnutí.

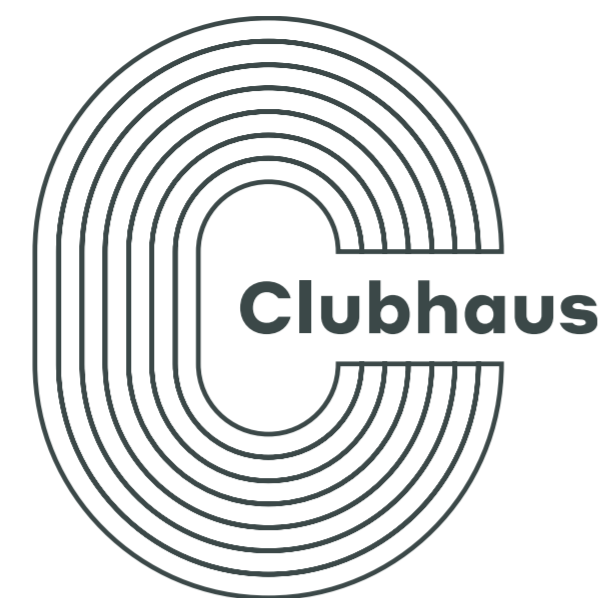
10.0

Zanedbatelné
Riziko

ESG Risk Rating

Morningstar
Sustainalytics
12.09.2023

Negligible	Low	Medium	High	Severe
0-10	10-20	20-30	30-40	40+



Clubhaus

Aby společnost podpořila své úsilí o začlenění svých parků do komunit, v nichž působí, zavedla ve vybraných lokalitách parků koncept výstavby smíšených objektů Clubhaus. Clubhaus nabízí prostory pro setkávání, vzdělávací aktivity, společenská setkání, lékařské služby, kavárnu, obchod se smíšeným zbožím a jídelnu i venkovní zázemí a komunita parku jej může využívat zdarma.



JINDE V CTPARK NETWORK



Fitness a odpočinek



Vzdělávání a školení



Restaurace a služby



Lékařská péče na místě



CTPark Bucharest West

RO



CTPark Sofia

BG



CTPark Bor

CZ



CTPark Budapest West

HU

Všechny tvary a velikosti, které vyhovují jakýmkoli obchodním potřebám

Společnost CTP vyvinula pět typů budov na míru, které se liší velikostí a funkcí a podporují široké spektrum obchodních aktivit.



ctBox



Tato jednoduchá a funkční budova je určena pro místní firmy a začínající podnikatele a poskytuje prostory pro showroom, kanceláře a sklady.

Amtech

Vekra Windows

AkzoNobel



ctFlex



CTFlex nabízí modifikovatelný a rozšiřitelný koncept pro malé a středně velké firmy s vestavěnými kanceláři a sklady.

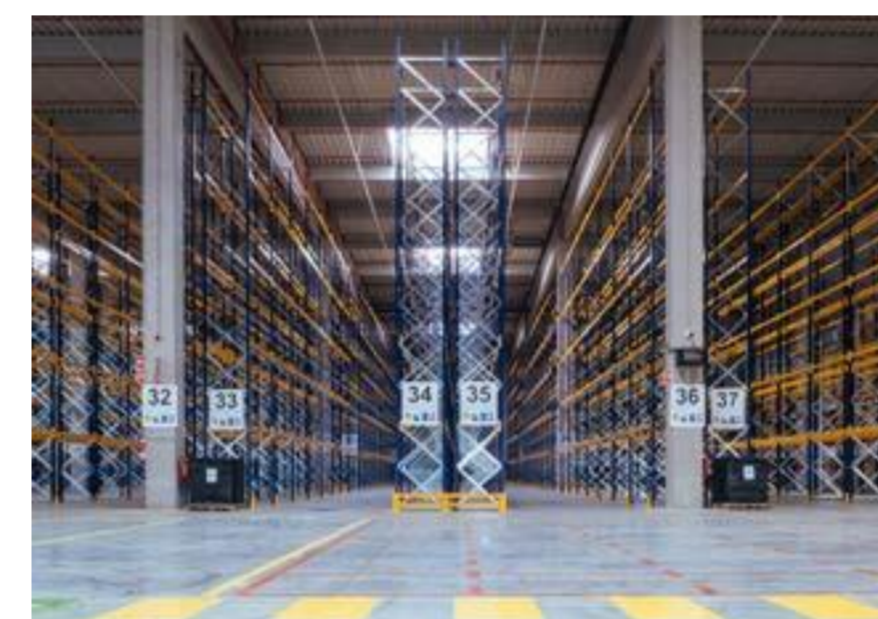
Acer

MAPO Medical

Zodiac Aerospace



ctSpace



Koncept CTSpace je ideální pro logistické provozy, distribuční centra nebo uzly dodavatelského řetězce.

DHL

DB Schenker

DSV



ctFit



Ideální pro činnosti velkých podniků se speciálními technickými parametry, jako jsou distribuční centra, chlazené sklady, high-tech výroba a výzkumné a vývojové laboratoře.

Honeywell

Brembo

Thermo Fisher Scientific



ctLab



ctLab je nákladově efektivní zařízení ideální pro servisní střediska, návrh softwaru/zařízení, výzkum a vývoj a back office všech typů společností.

IBM

Vitesco

AeskuLab

5 SPRÁVNÝCH TYPŮ
TYPŮ.....

ctBox

Od 400 do 850 m²

Typické použití

B2B maloobchod,
showroomy, skladování /
výroba

Typická velikost

400-850 m²

Standardní výška

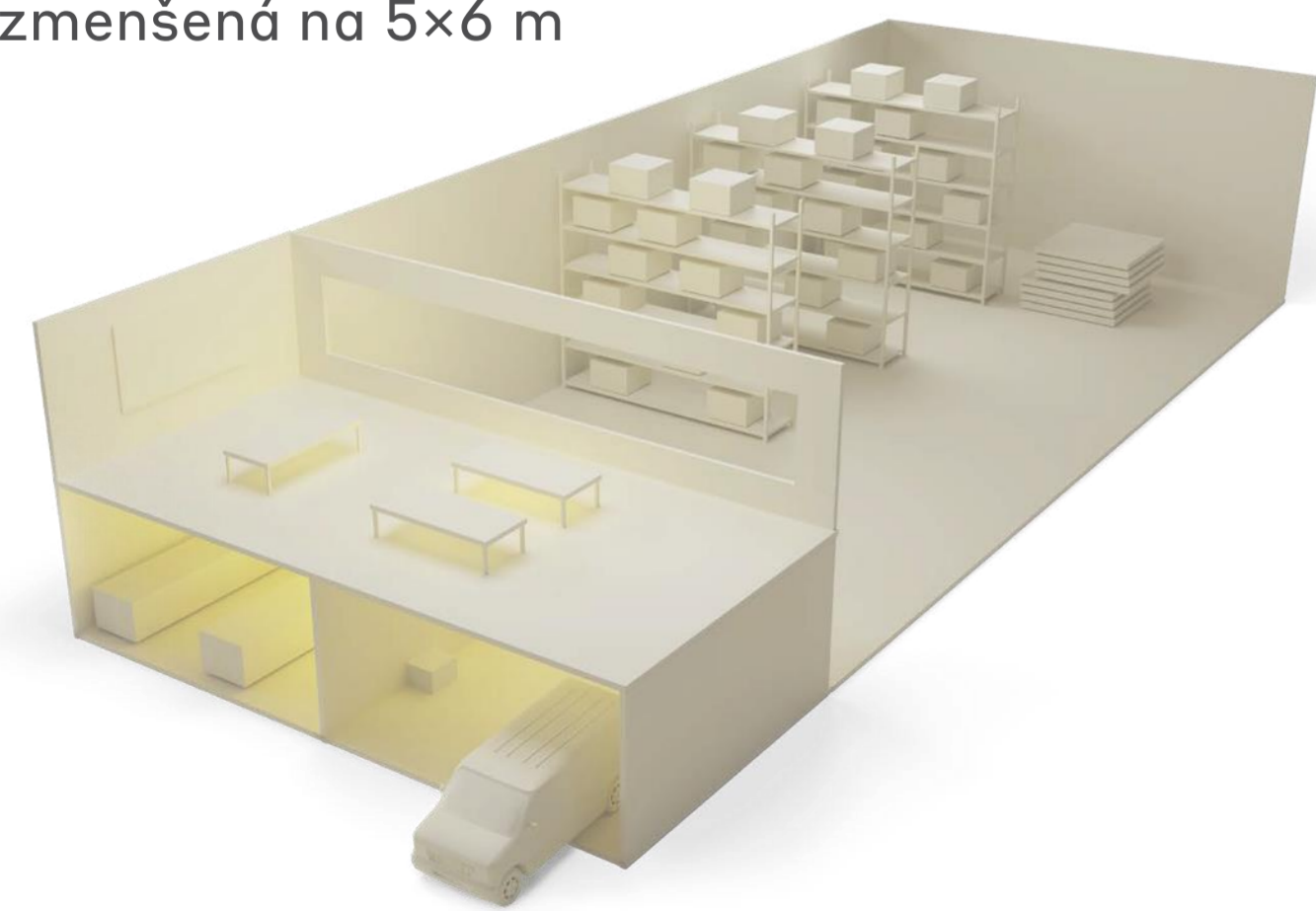
7 m

Zatížení podlahy

500 kg/m² (kancelář),
4 tn/m² (sklad) nebo
3,2 tn pro podporu stojanu

Standardní mřížka

15×24 m, vestavěná kancelář
zmenšená na 5×6 m



Klienti

ABB

AG Foods

AkzoNobel

Amber Plasma

Amtech

Ascendum

Hecht

SIEMENS

Vekra Windows

Vertiv

Zenith



5 SPRÁVNÝCH TYPŮ
TYPŮ.....



1 150-3 000 m²

Typické využití

Výroba/skladování v
menších jednotkách, které
lze s růstem počtu klientů
slučovat **Typická velikost**

1 150-3 000 m²

Standardní výška

10.5 m

Zatížení

podlahy

5 000 kg/m²

Standardní

mřížka 12×24

m

Klienti

Allogi Assa

Abloy BJS

BoBaek

DHL

Gebrüder Weiss

Hella

MAPO Medical

PaletExpress

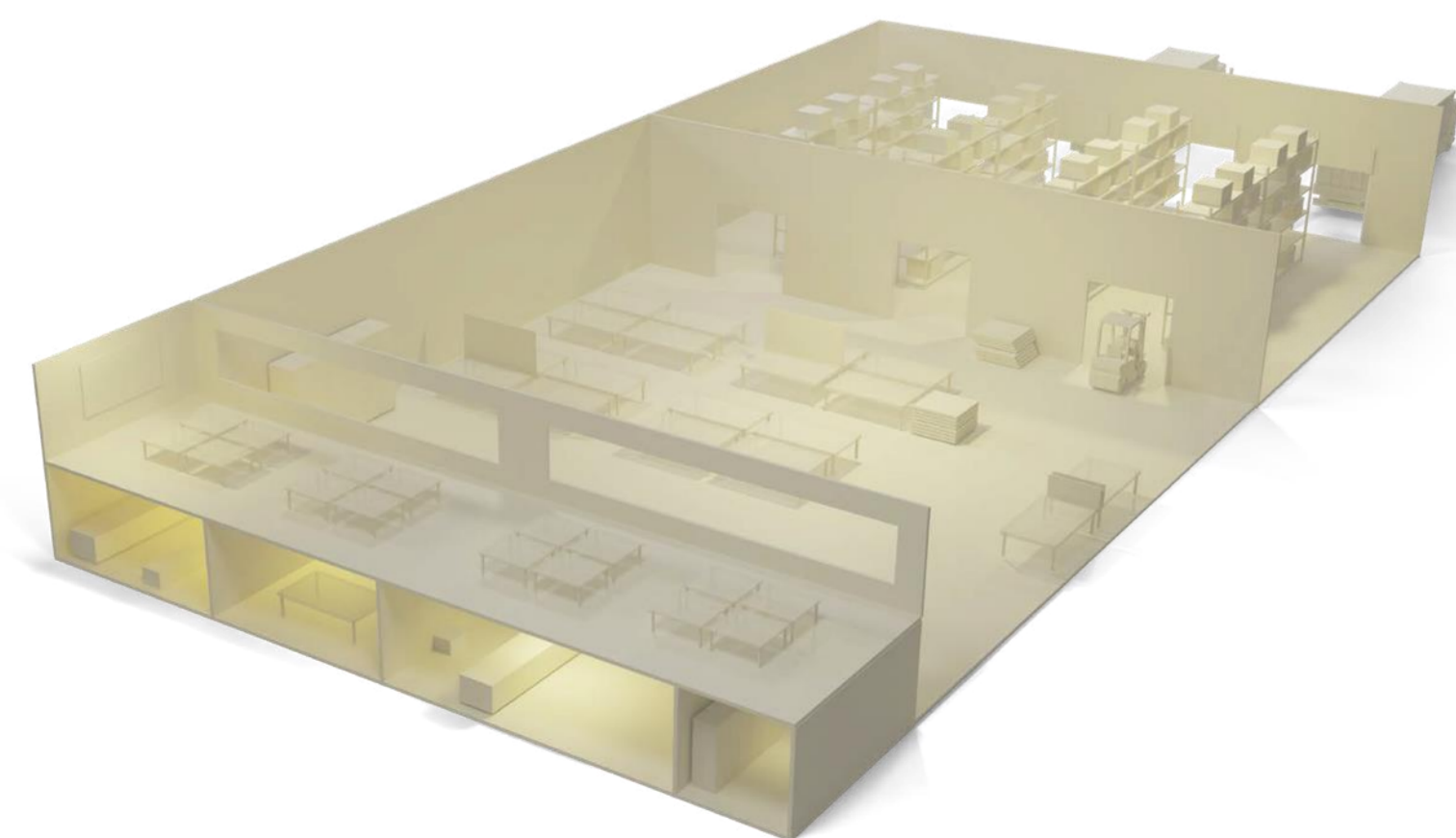
PPL

Rehau Polymer

Toyota Logistics

Wacker-Chemie

Well Well Foods



5 SPRÁVNÝCH TYPŮ
TYPŮ.....



Od 3 000 m²

Typické použití

Logistika velkých
boxů Standardní

výška 12 m

Zatížení

podlahy

5 000 kg/m²

Standardní

mřížka

12×24 m

Klienti

DB Schenker

DHL

DSV

GXO

Hermes

LOXLESS

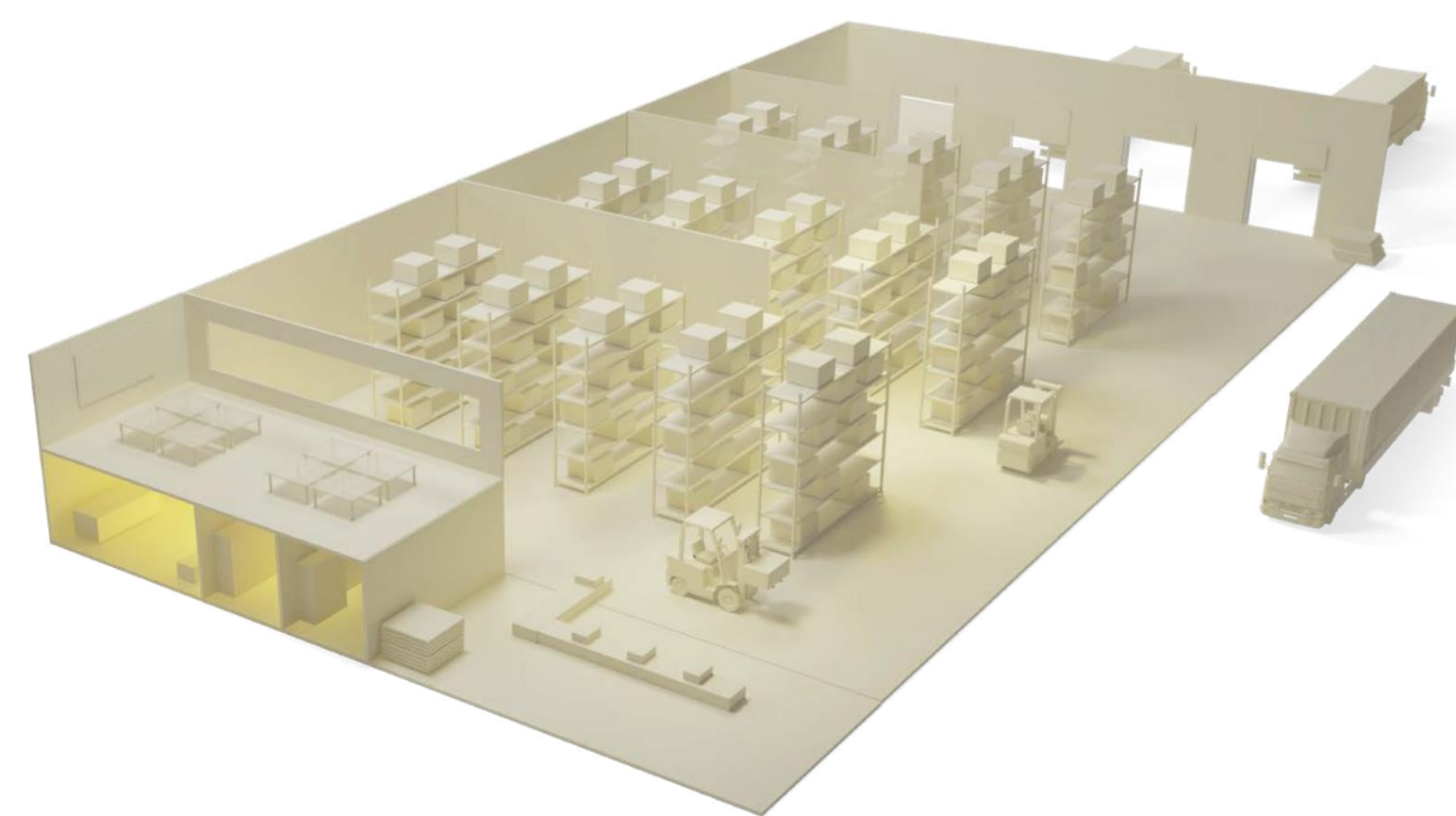
MAERSK

PRIMARK

Quehenberger

Raben Wistron

Kuhne & Nagel



5 SPRÁVNÝCH TYPŮ
TYPŮ.....



Od 5 000 m²

Typické použití

Splnění specifikací klienta,
ale také pro nové klienty.

Typická velikost

od 5 000 m²

Standardní

Výška

Jasná výška na přání klienta

Zatížení podlahy

500 kg/m² (kancelář),

5 tn/m² (sklad) nebo

větší, na přání klienta

Standardní mřížka

12×24 m, vestavěná kancelář

zmenšené na 6×6 m

Klienti

Adient

Brembo

Faurecia

Grammer

Honeywell

Iron Mountain

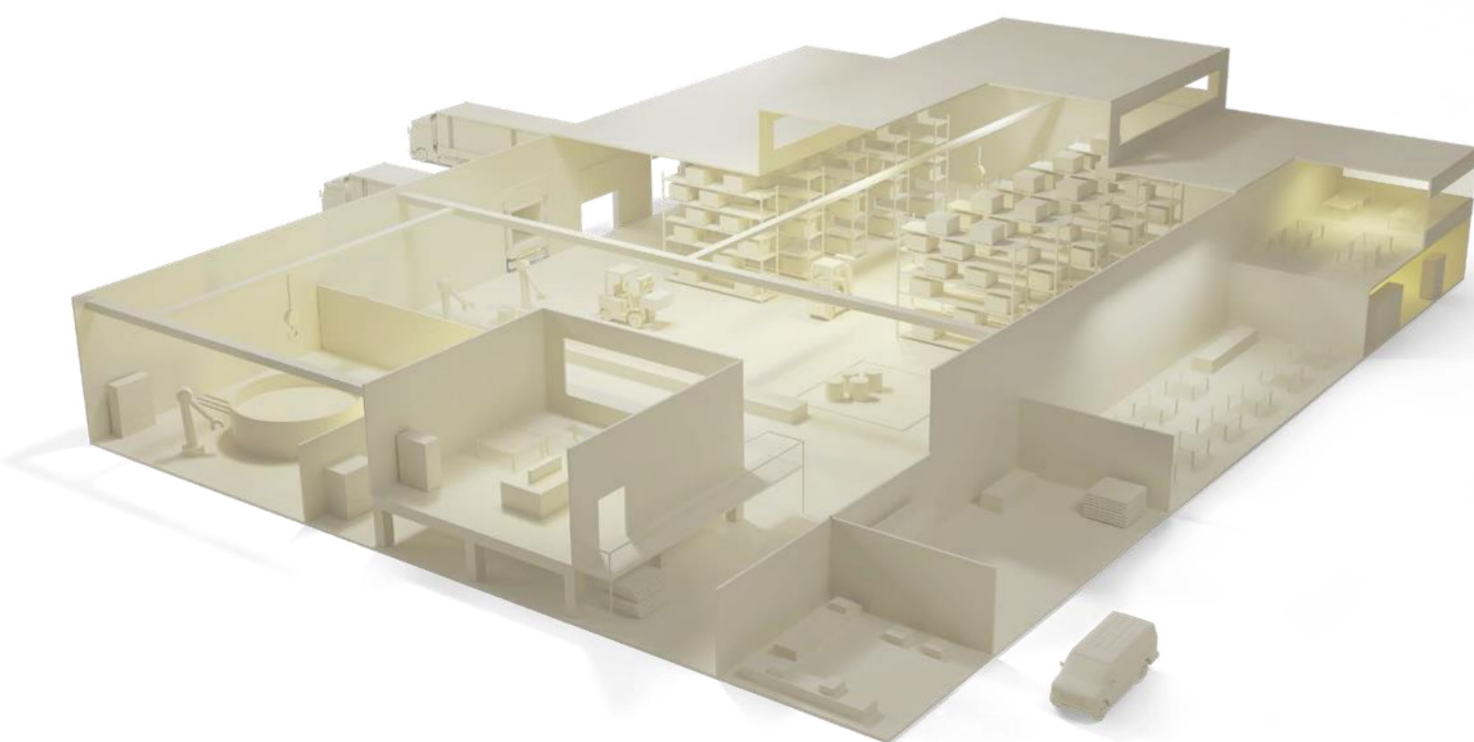
JV Europe

Kompan

Metro

Orbico

Rohlik



5 SPRÁVNÝCH TYPŮ
TYPŮ.....



Od 196 m²

Typické využití

Doplňkové
kanceláře v
parcích **Typická
velikost**

od 195 m²

**Standardní
výška**

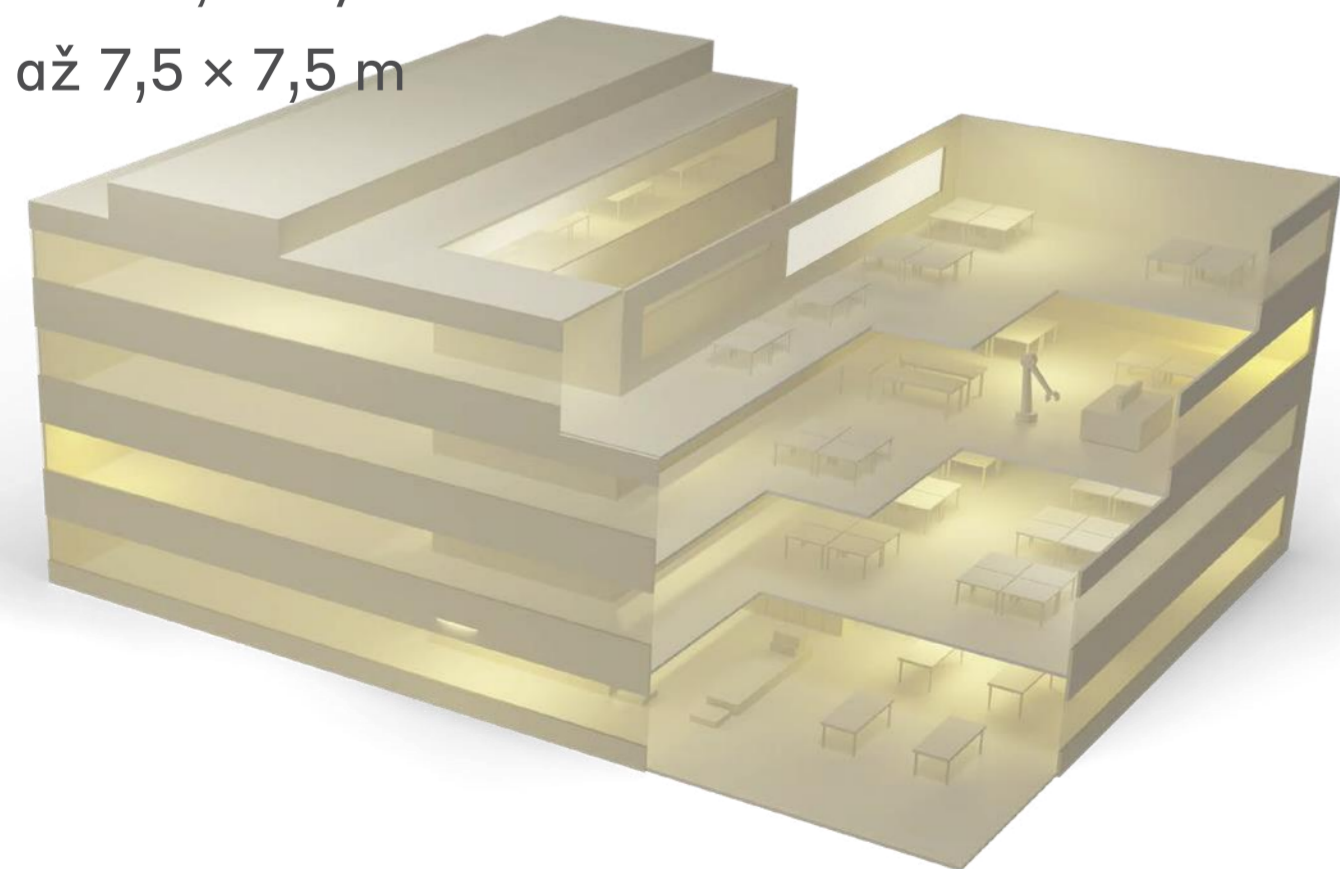
2.8 m

Zatížení

podlahy 400
kg/m²

**Standardní
mřížka**

Různé, obvykle 6 × 6 m
až 7,5 × 7,5 m



Klienti

ABB

Aeskulab

Automators

CityGolf

Vitesco

Dotykačka

Easit

Továrna na

formuláře

KPMG



10 nejlepších parků

Deset nejlepších parků představuje jádro sítě CTPark. Jedná se o prosperující podnikatelské komunity s dynamickým mixem klientů z nejrůznějších odvětví.

1 Bucharest West



GLA: 833 000 m²
Přilehlý pozemek:
 1 395 000 m²
 Na dálnici A1 na 23 km;
 západní
 gateway logistics park

Nájemci: 25
 Network One Distribution / Quehenberger / Profi / Maersk
Od: 2015

2 Bor



GLA: 640 000 m²
Přilehlý pozemek:
 236 000 m²
 15 km do Německa; ideální pro přeshraniční logistiku
Nájemci: 24
 Loxxess / GXO / Primark / Tech Data / Autoneum
Od: 2006

3 Bucharest



GLA: 571 000 m²
Přilehlý pozemek:
 315 000 m²
 13 km do centra města; městský logistický park poslední míle
Nájemci: 118
 DHL / Urgent Cargus / Pepsi / DSV
Od: 2015

4 Brno



GLA: 503 000 m²
Přilehlý pozemek:
 361 000 m²
 Technologický park
Nájemci: 47
 Darfon / Inventec / Wistron / Honeywell / Acer / Kompan / Thermo Fischer Scientific
Od: 2004

10 nejlepších parků

Ostrava

5



GLA: 390 000 m²
Přílehlý pozemek:
 5 000 m²

10 km do centra města;
 ideální pro jakýkoli typ
 podnikání

Počet nájemců: 81
 Brembo, / Hyundai
 Steel / Stahlgruber /
 Moneta Money Bank /
 ABB / Vitesco
Od: 2003

Budapešť západ

6



GLA: 292 000 m²
Přílehlý pozemek:
 179 000 m²

V blízkosti obchvatu a
 západní dálniční křižovatky

Nájemci: 42
 DSV / TNT /
 Englemayer / DHL
Od: 2015

Budapešť východ

7



GLA: 212 000 m²
Přílehlý pozemek:
 3 000 m²

5 minut od mezinárodního
 letiště na obchvatu; ideální
 pro logistiku a elektronický
 obchod.

Nájemci: 18
 Lenovo / Euronics / DHL /
 Möbelix
Od: 2015

Modřice

8



GLA: 205 000 m²
Přílehlý pozemek:
 27 000 m²

5 minut do centra Brna na
 hlavní dálnici do Vídně

Nájemci: 28 Quehenberger
 / IFE / IMI / Norgren / DHL
 / Megatech
Od: 2000

Bukurešť sever

9



GLA: 198 000 m²
Přílehlý pozemek:
 60 000 m²

Na hlavní okružní
 silnici: 15 minut do
 centra města

Nájemníci: 20
 DSV / Tuborg / Rohlík
Od: 2022

Trnava

10



GLA: 162 000 m²
Přílehlý pozemek:
 411 000 m²

V sousedství
 automobilky PSA a na
 hlavní silnici
 propojení HU, SK, CZ, PL

Nájemci: 16
 C&A / GEFICO / Faurecia
 / Havi Logistics /
 DATALOGIC
Od: 2015

Vrcholový management



Remon Vos
GENERÁLNÍ ŘEDITEL

Společnost Remon založila CTP v roce 1998 s cílem rozvíjet komplexní služby pro investory podnikající ve střední Evropě. Remon je nadále osobně zapojen do všech projektů na výkonné i provozní úrovni, trhy střední a východní Evropy, rozšiřování portfolia a posilování vztahů s dlouhodobými obchodními partnery. V červenci 2019 Remon převzal 100% kontrolu nad skupinou CTP a od vstupu společnosti na burzu v roce 2020 zůstává jejím majoritním akcionářem.



Richard Wilkinson
FINANČNÍ ŘEDITEL

Richard nastoupil jako finanční ředitel skupiny, ale nyní se soustředí na svou roli zástupce generálního ředitele a dohlíží především na hlavní činnosti společnosti, na svých trzích ve střední a východní Evropě. Kromě mnoha dalších úspěchů Richard zorganizoval největší refinancování průmyslových nemovitostí v historii střední a východní Evropy, vedl debutovou emisi zelených dluhopisů společnosti CTP, řídil proces IPO společnosti CTP v roce 2021 a dohlížel na převzetí společnosti Deutsche Industrie REIT.

Děkujeme za pozornost

