



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

1. zasedání zastupitelstva města dne: 31. 1. 2008

Bod pořadu jednání:

Věc: Městské lázně Liberec – podnikatelský záměr společnosti BEIT AMZALEG LTD (ISRAEL)

Zpracoval: Ing.Dana Štefanová

odbor, oddělení: rozvojových projektů

telefon: 485 243 502

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ing. Ladislav Fuchs

Projednáno: rada města, komise pro investice a výběr investorů

Poznámka:

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města

Ing. Ivo Palouš náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

1. záměr prodeje nemovitosti Městské lázně a souvisejících nemovitostí,
2. udělení exkluzivity předloženému podnikatelskému záměru společnosti BEIT AMZALEG LTD., 14 MEVO HADAS ST.(P.O.B.311) KOCHAV YAIR, ISRAEL 44864 na odkup a využití nemovitostí bývalých městských lázní,

p o v ě ř u j e

Ing. Ivo **Palouše**, náměstka primátora:

1. k dalšímu jednání se společností BEIT AMZALEG LTD., s cílem dále upřesnit oboustranné podmínky převodu nemovitostí,
2. k provedení dalších zákonných kroků směřujících k prodeji nemovitostí.

Důvodová zpráva

Popis problému:

Město již delší dobu řeší investiční záměr, a to využití budovy bývalých Městských lázní. Za tímto účelem, jako výchozí podklad, byla zpracována předběžná studie variant využití zmíněné budovy. Vybraná varianta „Dům zdraví“ byla následně prověřena studií proveditelnosti a doporučena radou města k řešení. Následně byla zpracována dokumentace ke stavebnímu povolení a vydáno příslušné stavební povolení na první dvě etapy, které komplexně řeší rekonstrukci historické budovy.

Záměr oceněný v dokumentaci pro stavební povolení na 470 mil Kč (bez přístavby, pouze rekonstrukce historické budovy) je realizovatelný pro město pouze za podmínky získání dotace ve výši alespoň 85 % - 90 % celkových způsobilých výdajů. O takovouto dotaci by mohlo město požádat do Regionálního operačního programu NUTS II SV. Jednou ze stanovených podmínek ale je zajištění tzv. udržitelnosti projektu, a to po dobu min 5 let od finančního dokončení projektu. Toto omezení klade na město závazek rekonstruovanou budovu po stanovenou dobu neprodávat a ani nepronajímat. V případě, že by se město na samém začátku rozhodlo zrekonstruovanou budovu pronajmout, a to zajištěním soukromého provozovatele (mimo jiné by se město vystavilo s největší pravděpodobností do nebezpečí poskytnutí veřejné podpory), dotace by byla poskytnuta pouze na úrovni 40 % celkových způsobilých výdajů. Takto financovaný projekt rekonstrukce historické budovy bývalých městských lázní je však pro město neproveditelný, mimo jiné z důvodu nedostatku disponibilních finančních zdrojů na spolufinancování.

Tato skutečnost byla vzata v úvahu i ze strany hodnotitele městem podané žádosti o dotace z Norských fondů v roce 2007, kdy tato žádost byla na svém konci neúspěšná.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je tedy vhodné rozhodnout na úrovni zastupitelstva města o dalším postupu při řešení projektu rekonstrukce a znovuvyužití budovy bývalých městských lázní.

Pokračování rekonstrukce nemovité kulturní památky, kterou Lázně jsou, či jinak řečeno pokračování projektu, lze řešit ve své podstatě **třemi způsoby**:

1. prodej objektu a souvisejících nemovitostí (pozemků), včetně projektu a pravomocného stavebního povolení (dále jen SP), za stanovenou a vzájemně smlouvenou cenu jinému investorovi, jehož záměr na využití objektu bude blízký původnímu záměru města,

Pozn.: Uvedená snaha předpokládá smluvní zajištění dodržení určitých závazků co do obsahu i času, přičemž jedním ze smluvních závazků by byla poskytnutá záruka možnosti provádění výuky plavání pro základní školy a jejich žáky v rámci povinného výcviku (dle požadavku v dopoledních hodinách). Lze předpokládat, že takto stanovený závazek může mít vliv na výši kupní ceny nemovitosti.

2. prodej objektu za tržní cenu, bez stanovení jakýchkoliv závazků směrem k nalezenému investorovi. Netrvat tedy na dodržení záměru na využití budovy ze strany města a za získané prostředky zajistit výstavbu nového plaveckého bazénu pro školní výuku plavání na jiném místě, popřípadě investovat do úpravy a opravy již existujícího bazénu (např. bazén při ZŠ Švermova),
3. Postupovat v realizaci projektu koncesní smlouvou (např. PPP projekt)

Varianty 1 i 2 jsou realizovatelné za podmínky:

přednostní nabídky památkově chráněného objektu státu (MK ČR nebo KÚLK)

Varianta 1 předpokládá, že existuje zájemce s podnikatelským záměrem podobným městskému projektu, který je ochoten přistoupit na stanovenou - smlouvenou cenu, která bude odrážet nejen prostředky vložené městem do projektu do doby podpisu smlouvy, ale i věcné břemeno - zachování bazénu v lázních jako veřejně přístupného, alespoň pro ZŠ pro výuku plavání v dopoledních hodinách po dobu min. 30 let. Smluvní dokument by bylo možné koncipovat jako např. „Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci“, nebo-li investor by nejprve objekt měl pronajmutí, hradil by stanovený nájem, který by byl součástí kupní ceny, a po splnění podmínek pro uplatnění práva koupě by následně mohl požádat o uzavření kupní smlouvy (převod nemovitostí do svého vlastnictví). Do takového smluvního dokumentu by mohly být zahrnuty i nemovitosti navazující na objekt lázní - pozemky, o které bude případný investor s největší pravděpodobností usilovat, aby mohl realizovat případnou dostavbu objektu a z přínosu této komerční činnosti následně financovat provoz „Domu zdraví“ ve vlastní historické budově Lázní.

Pozn.: Plavání škol lze řešit smluvním závazkem, např. zabřemeněním na 30 let a poplatkem za toto břemeno. Problém lze řešit také i formou závazku města, tedy provozovateli ročně platit za obstarání předmětu požadované veřejné služby (poplatek za x hod ročně plavání škol v bazénu) nebo-li neřešit jej v kupní ceně, ale hradit ročně z provozních prostředků rozpočtu města poskytování této veřejné služby.

Varianta 2 předpokládá sice v okamžiku prodeje vyšší příjem města, ale současně předpokládá okamžité zahájení projektových a přípravných prací na vytipovaném pozemku (objektu) za účelem realizace výstavby (rekonstrukce) nového (stávajícího) zařízení – plavecký bazén pro zajištění povinné výuky plavání v základních školách. Tato varianta opět neřeší provozování takového bazénu (zjednodušeně řečeno „kým a z čeho“) a je tedy nutností ihned v samém úvodu nastínit řešení i takového problému (ať již vlastními silami města, pověřeným školským zařízením (školou) či jiným, např. soukromým subjektem).

Varianta 3 je bezkonfliktní z hlediska postupu a možného střetu se zákazem veřejné podpory. Město by hledalo koncesionáře-poskytovatele služeb ve veřejném zájmu. Tyto služby by nemusely být omezeny jen na samotný bazén a plavání škol, ale třeba i na zajištění dalších „zdravotních služeb“ v objektu. Vhodnost realizace projektu koncesní smlouvou by bylo nutné prověřit, a to jak z hlediska ekonomického, právního, politického, tak i z hlediska vyhodnocení rizik.

Výhodou koncesní smlouvy může být silná motivace koncesionáře ke kvalitě služeb i díla (rekonstrukce), využití potenciálu soukromého subjektu (know-how, motivace na budoucí zisky). Město by tak přeneslo některá rizika na soukromý subjekt a poskytlo by to jednoznačně zdroje na realizaci projektu. Při realizaci koncesní smlouvou nedochází tak často k překročení kontrahovaných nákladů a ke zpoždění projektů, jako u běžných veřejných zakázek. A pokud přeci jen dochází, tak na základě změny zadání!

Nevýhody:

Jedná se o dlouhodobý vztah města a koncesionáře (min 30 let), přičemž realizace projektu by nemusela nutně být levnější než klasickou cestou. Lze říci, že by mohl být kvalitnější, neboť soukromý subjekt by si sám hlídal kvalitu stavby, a to v důsledku své snahy o poskytnutí kvalitní služby.

Vysokým rizikem stále ještě zůstává nedostatečná zkušenost prostředí a legislativy v ČR s koncesním řízením a takovýmto smluvním zajištěním veřejné služby, nutnost jejího přesného a precizního stanovení, smluvního ošetření (týká se i ošetření rizika zániku předmětu koncesní smlouvy, poskytovatele služby apod.). Dále při této variantě řešení existuje riziko nenalezení vhodného a finančně silného a stabilního koncesionáře.

Ze strany města navíc existují i **rizika změn zadání,** názoru na obsah projektu vzhledem k čtyřletému volebnímu období politických reprezentantů města atd..

Výběr varianty řešení ovlivňuje :

1. existence dvou vážných zájemců – soukromých investorů o prodej budovy,
2. předpoklad nezájmu KÚLK i MK ČR o koupi budovy vzhledem k vysokým nákladům na její rekonstrukci,
3. existence vydaného stavebního pobolení v právní moci na rekonstrukci historické budovy lázní, časově ohraničená platnost tohoto povolení a složitost dalších změn v povoleném projektu vzhledem k památkově chráněnému charakteru budovy,
4. převod pozemků navazujících na lázně z vlastnictví LVT a.s. na město,
5. „nezralost“ systému koncesí v ČR,
6. nedostatek vlastních finančních prostředků města na zajištění další konzervace do doby pozdějšího rozhodování a současně nedostatek prostředků nejen na financování celého projektu, ale i na jeho spolufinancování.

Pozn.: - z ceny, kterou by město v tomto případě získalo prodejem, je nutné odečíst přijaté dotace včetně úroků, které by musely být vráceny jejich poskytovatelům (EU, MK ČR, Liberecký kraj), které se v současné době pohybují ve výši cca 5 - 6 mil.,

- variantním řešením by mohlo být zahrnutí těchto dotací a jejich příslušenství do prodejní ceny nemovitostí.

Nabídky soukromých investorů

Rada města na svém zasedání 4.9. 2007 byla seznámena s podnikatelským záměrem společnosti BEIT AMZALEG LTD., tedy jedním ze soukromých investorů. Na tomto zasedání rady města byl přijatým usnesením odsouhlasen záměr prodeje nemovitostí – objektu bývalých městských lázní.

Rada města však doporučila jednat i s dalšími zájemci o koupi předmětných nemovitostí, a to p.Dzikosem a JUDr. J. Kašparem, spoluvlastníky sousední nemovitosti, kteří o koupi projevíli zájem a jsou schopni podat konkurenční projekt.

Této podmínce rady města bylo vyhověno a město následně obdrželo i konkurenční projekt od těchto zájemců.

Oba projekty na využití objektu bývalých Městských lázní byly následně předloženy k posouzení komisi pro investice a výběr investorů, konané dne 14.11. 2007.

Základní data o záměrech:

1. BEIT AMZALEG LTD.

1. kupní cena: vynaložené náklady města do doby prodeje (možno i smlouva o nájmu a koupi najaté věci),
2. závazek zapracování poskytování služeb ve veřejném zájmu (plavecký výcvik pro ZŠ v dopoledních hodinách na 30 let),
3. závazek dodržení všech požadavků vyplývajících z charakteru památkově chráněného objektu,
4. zájem o odkoupení souvisejících pozemků (získané převodem z LVT a.s.) na dostavbu komplexu,
5. popis záměru - zdravotnické centrum a lázeňské centrum

Zdravotnické centrum – řízené mezinárodní sítí specialistů s využitím místního zdravotního a technického personálu,

- Zdravotnické centrum pro ambulantní ošetření (s nároky na krátký čas ošetření-kosmetické, zubní, oční, omlazovací zákroky)
- Laboratoře poskytující vyšetření a diagnózy (krevní testy, C:T:, rentgen, audiokomory.....)

Lázeňské centrum - v historické budově, doplněné hotelem menší kapacity.

2. JUDR. J.Kašpar + p. M. Dzikos

1. kupní cena : vynaložené náklady města,
2. garance za dodržení záměru charakteru rekonstrukce 30 000 000,- Kč,
3. zajištění péče o památkově chráněnou budovu,
4. popis záměru – krátkodobé lázeňské pobyty,
 - čtyřhvězdičkový hotel lázeňského typu s 50 – 70 dvoulůžkovými pokoji, prezidentským apartmánem, konferenční sál, salonky, kavárnou a cukrárnou, venkovní plochou parkové podoby částečně využitou jako parkoviště nejen pro hotelové hosty
 - centrum fyzického zdraví a krásy (bazén přístupný dětem, veřejnosti a hotelovým hostům, koupele, whirlpool, masáže, fitness, rehabilitace, kadeřnictví, refrakční chirurgie.....),
5. časový horizont dokončení rekonstrukce 3 – 5 let,
6. reference (obou podnikatelů dodány)

Komise pro investice a výběr investorů doporučila udělit exkluzivitu společnosti BEIT AMZALEG LTD. s tím, že její nabídka by měla být dále doplněna o:

- Reference společnosti,
- Upřesnění podnikatelského záměru (základní podnikatelská strategie, cílové slupiny..),
- Harmonogram projektu.

Pokud by požadované podklady výše jmenovaná společnost nedoplnila, doporučila komise městu jednat s druhým zájemcem.

Odbor rozvojových projektů požádal o doplnění informací ze strany společnosti BEIT AMZALEG LTD.

Dne 4.12.2007 byla rada města informována o doporučení Komise pro investice a výběr investorů.

Dne 24.12. 2007, na základě žádosti města, byly ze strany společnosti BEIT AMZALEG LTD. doplněny požadované informace (viz příloha).

Výtah z referencí (BEIT AMZALEG LTD):

A. Reference

Řediteli panu Zvika Gure je padesát let a má titul bakaláře v oboru obchodu a ekonomie z univerzity v Tel-Avivu.

Vykonával funkci obchodního manažera pro několik stavebních firem (S.A.P., APROFIM), které postavily desítky veřejných budov (sportoviště, kanceláře, školní centra apod.) a tisíce bytů. Poté se stal manažerem firmy S.C.O. CASR CARS GROUP, která je dovozcem automobilů Škoda do Izraele a současně podporuje aktivity s nemovitostmi.

Společnost Beit Amzaleg Ltd. byla založena v roce 1999 a od té doby se zabývá výstavbou nemovitostí v Tel-Avivu a paralelně s touto aktivitou obchoduje s vojenským zbožím se souhlasem ministerstva obrany. Dále je členem správních rad veřejných společností (ISRALI SHIPYARDS, GOLD BOND, AGIS), které mají také aktivity s nemovitostmi.

Protože má dobré vztahy s Českou republikou a dále zájem uplatnit se na českém trhu, hledá dlouhodobě možnost investice v České republice.

Reference u pana Pavla Bobka, vedoucího obchodního sekretariátu na české ambasádě v Izraeli, e-mail: COMMERCE_TELAVIV@MZV.CZ.

B. Specifikace postupu rekonstrukce lázní

1. Zprovoznění plaveckého bazénu (pro výuku plavání dětí)

Plánovaná doba výstavby: 6 – 9 měsíců.
Plánovaná potřebná investice: cca 100 -200 000 EURO.

2. Rekonstrukci odpočinkové zóny pro nové zdravotnické centrum na ambulantní a krátkodobou léčbu jako je kosmetika, zubní a oční léčba, omlazující léčba atd. Dále budou postaveny laboratoře, které budou pomáhat diagnostikovat, např. krevní testy, CT, rentgen, poslech atd. (investice do vybavení není zahrnuta v částce a bude vytvořena managementem zdravotního centra na místě).

Zdravotní centrum bude řízeno mezinárodní sítí specialistů, které do projektu zapojí a současně zahrnou i místní lékaře a technický personál.

Kromě zdravotního a lázeňského centra založeného v historické budově lázní zde bude také kombinace s boutique hotelem.

Plánovaná doba výstavby: 12 – 24 měsíců
Plánovaná potřebná investice: cca 1 500 000 – 3 000 000 EURO

3. Dostavba dalších budov na přilehlých nezastavěných pozemcích

v souladu s historickou lázeňskou budovou, sousedními pozemky a okolní zástavbou z hlediska architektonického vzhledu, životního prostředí a ekonomického potenciálu území.

Plánovaná doba výstavby: 24 – 36 měsíců

Požadavek blokace pozemků vytipovaných projekční kanceláří SIAL pro realizaci záměru předložit ke schválení zastupitelstvu města.

C. Zajištění financování záměru - smlouva o půjčce pro výstavbu

Předběžně se ředitel společnosti Beit Amzaleg Ltd. spojil s několika místními bankami, které také obdržely reference a jsou ochotny vyjednávat o financování lázeňského projektu.

(Reference: Raiffeisenbank a.s., Liberec – pan Josef Janáček, e-mail: josef.janacek@rb.cz

Česká spořitelna v Liberci – ředitel pan Rostislav Úlehla, e-mail: rulehla@csas.cz

Citibank a.s., Liberec – pan Michal Gorec, e-mail: michal.gorec@citi.co)

D. Praktická organizace

Společnost hodlá zaměstnat 2-3 místní inženýry nebo projektové manažery, kteří budou řídit místní outsourcingové služby účastníci se na projektu: hlavní dodavatele, subdodavatele, projektanty, lékařské poradce, architekty, právníky, ekonomy, účetní, auditory atd.

Příslušný smluvní dokument dle návrhu společnosti BEIT AMZALEG LTD může být uzavřen za podmínek, že:

1. Město nabídne Ministerstvu kultury ČR lázně k odkoupení a Ministerstvo kultury ČR nabídku města odmítne.
- 2.1. Prodej se uskuteční na základě nepodmíněného výběrového řízení nebo
- 2.2. Prodej se uskuteční minimálně za odhadní tržní cenu určenou soudním odborným znaleckým posudkem,
Pozn.:
7) Součástí kupní ceny musí být speciální závazky vztahující se k nemovitosti (ochrana budovy památkově chráněné státem a umístění nemovitosti v městské památkově zóně a umožnění plaveckého výcviku pro školy v Liberci v bazénu Lázní nejméně po dobu **30 let**)
3. Bod 9. rámcových podmínek společnosti BEIT AMZALEG LTD. bude odmítnut v důsledku jeho nesplnitelnosti (viz vysvětlení),
4. Prodej nemovitosti se uskuteční minimálně za přímé náklady, které město vynaložilo od nabytí nemovitosti do doby podpisu smlouvy o prodeji.

Rada města na svých jednáních odsouhlasila (shrnutí):

1. udělení exkluzivity společnosti Beit Amzaleg Ltd.,
2. schválení záměru prodeje lázní,
3. pověření ing. Palouše k dalšímu jednání se společností a provedení dalších zákonných kroků směřujících k prodeji nemovitostí.

Doporučením ze strany rady města při řešení dalšího postupu v realizaci projektu rekonstrukce bývalého objektu Městských lázní je:

- schválení záměru prodeje nemovitosti Městské lázně, včetně souvisejících nemovitostí - pozemků,
- udělení exkluzivity předloženému podnikatelskému záměru společnosti BEIT AMZALEG LTD., 14 MEVO HADAS ST.(P.O.B.311) KOCHAV YAIR, ISRAEL 44864 na odkup a využití nemovitostí bývalých městských lázní,
- pověření Ing. Ivo Palouše, náměstka primátora vedením dalších jednání se společností BEIT AMZALEG LTD., s cílem dále upřesnit oboustranné podmínky převodu nemovitostí, včetně provedení dalších zákonných kroků směřujících k prodeji nemovitostí.

Pozn.:

Stručné vysvětlení legislativy z hlediska veřejné podpory

Územní samosprávné celky, jakožto potenciální poskytovatelé veřejné podpory ve formě převodu pozemku a budov za zvýhodněnou cenu a podnikatelské subjekty, jakožto možní příjemci této formy veřejné podpory by měli splnit tato pravidla EU:

- Poskytnutí veřejné podpory podléhá oznamovací povinnosti Komise ES dle Čl. 88 (3) Smlouvy o založení ES a je podmíněno vydáním konečného rozhodnutí ze strany Komise ES, kterým bude poskytnutí veřejné podpory povoleno, případně povoleno s podmínkami.

O veřejnou podporu se nejedná, pokud jsou splněny následující podmínky prodeje:

1. Prodej je uskutečněn na základě nepodmíněného výběrového řízení

- konání výběrového řízení musí být dostatečně veřejně oznámeno
- musí se jednat o otevřené nepodmínečné výběrové řízení, ve kterém dojde k výběru nejlepší či jediné nabídky

Dostatečně zveřejněným oznámením výběrového řízení se rozumí oznámení opakovaně zveřejněné po přiměřeně dlouhou dobu (2 a více měsíců) v celostátním tisku, v bulletinech realitních kanceláří nebo jiných patřičných publikacích a prostřednictvím realitních kanceláří a dále v publikacích, které jsou pravidelně rozšiřovány na mezinárodní úrovni (prostřednictvím realitních kanceláří, které oslovují klienty na evropské úrovni).

Nepodmíněným výběrovým řízením se rozumí řízení, ve kterém kterýkoliv subjekt bez ohledu na to, zda provozuje obchodní aktivity a jaká je povaha jeho obchodních aktivit, může nabýt dané pozemky či budovy a využít je pro své vlastní účely, přičemž určitá omezení jsou povolena z důvodů zamezení narušování veřejného pořádku, ochrany životního prostředí nebo zamezení spekulativních nabídek nebo

2. Prodej, jemuž nepředcházelo nepodmíněné výběrové řízení, pokud byly splněny následující podmínky:

- pozemky a budovy byly oceněny nezávislým znalcem, účelem je určení tržní (odhadní ceny jakožto minimální prodejní ceny na základě obecně uznávaných tržních indikátorů a standardu oceňování. Pokud se nepodaří po přiměřené snaze prodat nemovitosti za cenu dle znaleckého posudku, za tržní cenu lze považovat cenu sníženou o 5 % od původní ceny odhadní; pokud se nepodaří prodat předmětné nemovitosti za takto upravenou cenu, vypracuje se nový znalecký posudek s přihlédnutím k získaným zkušenostem,
- speciální povinnosti (závazky), které se vztahují k pozemkům a budovám a ne ke kupujícímu či jeho obchodním aktivitám, mohou být za účelem ochrany veřejného zájmu součástí výzvy, pokud jsou všichni potenciální kupci schopni tyto podmínky splnit, a to bez ohledu na to, zda provozují obdobné aktivity či jaká je povaha jejich obchodních,
- ekonomická zátěž spojená se závazky určenými právními předpisy České republiky ve vztahu ke všem vlastníkům pozemku není způsobilá snížit konečnou kupní cenu (např. platba daní a jiných poplatků, náklady na údržbu pozemku a budov..)
- přímé náklady veřejných orgánů na nákup pozemku a budov jsou ukazatelem pro určení tržní hodnoty nemovitostí, pokud mezi koupí a prodejem nemovitostí neuběhlo dlouhé časové období
 - cena prodejní nesmí být nižší než hodnota přímých nákladů na koupi nemovitosti v období minimálně tří let po nákupu nemovitosti, pokud nezávislý odhadce neidentifikoval obecný pokles cen nemovitostí na daném trhu.

Pokud nejsou splněny výše uvedené podmínky, jedná se o veřejnou podporu.

Přílohy:

č.1: Dopis — nabídka společnosti BEIT AMZALEG LTD 7/2007, včetně českého překladu

č.2: Doplnění požadovaných informací p. .Zvika Gure z 24.12.2007

č.3: Český překlad dopisu p. .Zvika Gure z 24.12.2007

Příloha č.1: Dopis — nabídka společnosti BEIT AMZALEG LTD 7/2007, včetně českého překladu

BEIT AMZALEG LTD.
14 MEVO HADAS ST. (P.O.B.311) KOCHAV YAIR, ISRAEL 44864.
TEL: 00-972-9-7493511, TELEFAX: 00-972-9-7496597,
CELLULAR: 00-972-50-315348
E-MAIL:SCO2@BEZEQINT.NET

Dear Mr.
Jiri Kittner-Lord Mayor,
Ivo Palous-Deputy of lord Mayor,

Liberec City,
Nam. Dr. E. Benese 1,
Liberec 1,
Czech Republic. 460 59

SUB: Letter of intent in Liberec bad.

Flowing our meeting at yours office on 31/07/2007. First I would like to mention again my grateful for yours worm welcoming us- Tank You!

I believe it's also the right stage to tanks again for the hospitality and the professionalism that you provide us with yours helpfully staff and for the grate support that one of the best men's from the city born, Mr. Pavel Jelinek gave us.

It's a grate owner for us to receiving yours interested in my plan for investments in Liberec Bad.

I'm intended to promote from this project one nicer and usefully center for the development of Liberec. This project will provide a new Medical Center for ambulatories and short period's treatments such as-Cosmetics, Teeth, Eyes, Anti-Ageing, etc. Laboratories that will support diagnoses by tests as -Bled, C.T., X-ray, Hearing Etc, will be constructing at the place.

The Medical Center will be managed by an International specialist net, that I'll bring in to the project, that will use local-doctors, medical and technical supports staff as well.

Beside the medical center a Spa Center based on the beautiful and exciting Bud Building will be combined with a Boutique Hotel. The entire swimming pull will provide to the children's of Liberec the traditional environment for their swimming learning.

I'll appreciate for yours approvals for my intending to purchase the Liberec Bad and the close surrounding plots from the town as the flowing cumulating agreed conditions:

1. The purchase price will covered all Liberec municipality direct paid investment till the purchasing day. The payment terms will be as common in Liberec municipality.
2. After not more then 14 days from your and all other municipality authorities will confirm this letter a Memorandum of Understanding ("M.O.U.") will be sign by both parties. The M.O.U. will contain all the understandings that mentions above and as flows in this letter.
3. In 90 days from the M.O.U. signing date we'll completion due diligences (legal, engineering, environment, marketing etc, -"D.D.").
4. And as hopping for a positive D.D. outcome and subject to financing agreement with one of the locals banks. Purchasing agreement in details ("P.A.") will be sign, not later then 45 additional days (from D.D. completion).
The M.O.U. and or the P.A. will be sign with us directly and or with Czech entity that will be hold or in my power of attorney.
5. We'll follow up and fulfill all the reservation department of Liberec town demands for the Bud building.

6. We'll give the children's from Liberec the possibility and the permission to use the swimming pool for children's swimming learning in the way and subject to Agreed: time table, behave conditions and a reasonable monthly payment by the municipality. That will succeed to combinations other main using for the building and surrounding plots as spa, medical center, offices, boutique hotel etc.

7. The plans for the building attachment enclose. They planed by SIAL architects and suppose to be confirmed by the municipality authorities next month. It's agreed that those plans and the rights that come out from them to using them are part of the Liberec Bud that will be purchased.

7. Municipality of Liberec will give me a common waiver for my investment by few years of, from municipality's fees (for-constructions and or reservations and or reconstructions and or property tax etc.) on the Bud building and the plots surrounding that will be purchased.

You can feel free to contact me for any farther information what so ever needed.

Best Regards,
Zvika Gure- Director
Beit Amzaleg Ltd.

Predběžná dohoda o Městských lázních

Na základě našeho jednání ze dne 31.7.2007 ve Vaší kanceláři bych rád vyslovil vřelé díky za vřelé přivítání. Věřím, že v této fázi stojí za to poděkovat ještě jednou za Vaši pohostinnost a profesionalitu, kterou jste nám Vy a Vaši zaměstnanci poskytli, a za skvělou podporu jednoho z nejlepších libereckých rodáků pana P. Jelínka.

Je mi ctí, že Vás zaujal můj plán investic do Městských lázní v Liberci.

Mým cílem je podpořit tímto projektem výstavbu zdravotně-relaxačního centra v Liberci. Tento projekt zahrnuje vybudování nového zdravotnického komplexu, jehož součástí budou jak ambulantní tak zdravotní oddělení (kosmetika, zubní, oční...), laboratoře zajišťující rentgenové, krevní a další vyšetření (např. CT). Toto zdravotnické zařízení bude řízeno sítí mezinárodních specialistů, které zapojím do projektu s využitím místních lékařů a zdravotního a technického personálu. Kromě toho bude lékařské a lázeňské centrum (umístěné v krásné a okouzlující budově Městských lázní) spojeno s hotelem. Plavecký bazén bude využíván dětmi libereckých škol k výcviku plavání.

Prosím o Vaše vyjádření/schválení mého záměru koupě Městských lázní a přilehlých pozemků od města Liberce na základě následujících předem sjednaných podmínek.

1. Kупní cena bude zahrnovat veškeré přímé zaplacené investice do Městských lázní investované městem Liberec do data prodeje. Platební podmínky budou v souladu s běžnými pravidly magistrátu Liberce.
2. M.O.U. (Protokol o vzájemné shodě) bude podepsán oběma stranami nejpozději do 14ti dnů po schválení/potvrzení tohoto dopisu Vámi a všemi příslušnými instancemi. Tento protokol bude obsahovat všechny dohody vyplývající z tohoto dopisu uvedené výše.
3. Do 90-ti dnů od podpisu M.O.U. bude vyhotovena due diligence D.D. (právní, inženýrská činnost, životní prostředí, marketing,...)
4. Kупní smlouva bude podepsána nejpozději do 45-ti následujících dnů od uzavření due diligence. Za předpokladu pozitivních závěrů due diligence, které budou základem uzavření dohody o financování s některým místním finančním ústavem.
M.O.U. a nebo kупní smlouva bude podepsána buď přímo námi a nebo českým subjektem pověřeným plnou mocí jednat v této věci.
5. Splníme veškeré požadavky památkářského úřadu MML kladené na budovu Městských lázní.
6. Umožníme dětem z Liberce využití plaveckého bazénu pro účely plaveckého výcviku na základě předem dohodnutých podmínek : časový rozvrh, provozní řád, odpovídající měsíční platba hrazená MML. Výuka v bazénu vhodně doplní hlavní využití budovy a jejího okolí, jež tvoří lázně, lékařské centrum, hotel, kancelářské prostory, atd.
7. Stavební plány výstavby jsou přiloženy. Tyto plány byly vyhotoveny architektky ateliéru SIAL a měly by být potvrzeny/odsouhlaseny úřadem MML v příštím měsíci. Bylo odsouhlaseno, že tyto plány a práva k jejich použití jsou součástí Městských lázní, které jsou předmětem prodeje.
8. MML se v rámci mé investice zřekne nároků na pravidelné poplatky (poplatky za výstavbu, daň z nemovitosti, památkovou péči, ...) vztahující se na předmět prodeje (Městské lázně a přilehlé pozemky) na několik let.

V případě, že budete potřebovat jakékoli další informace, prosím, neváhejte mě kontaktovat.

S přátelským pozdravem.

BEIT AMZALEG LTD.
14 MEVO HADAS ST. (P.O.B.311) KOCHAV YAIR, ISRAEL 44864.
TEL: 00-972-9-7493511, TELEFAX: 00-972-9-7496597,

CELLULAR: 00-972-50-5315348
SCO2@BEZEQINT.NET E-MAIL:

By Email and by fax no.012-420-485-243143

Dear Mr.

24-Dec-07

Ivo Palous-Deputy of lord Mayor,

**Liberec City,
Nam. Dr. E. Benese 1,
Liberec 1,
Czech Republic. 460 59**

SUB: Details requested about me and Liberec bath project.

Flowing yours letter dated 28/11/2007. First I would like to mention again my grateful for yours corporation and to apology for the delay of my answering that also because yours letter didn't arrived directly by the email.

It's a grate owner for us to receiving yours and the committee for investments support and the recommendation for my plan for investments in Liberec Bath.

For completions yours requesting hears you'll find below:

A. references about me and my company

I'm fifty years old, B.A. in business and economic Tel-Aviv University, marry + 3(26, 20, 16).

I was the business manager of several buildings and developing companies (S.A.P, APROFIM) that build tens of public (sports, offices, schools centers etc.) buildings and thousand of apartments.

After that I've been the manager of S.C.O. CAR CARS GROUP that was the importer of SKODA vehicles to Israel that also promoting real estate activities.

My company established late 1999 and from that time we're promoting a real estate apartments building in Tel-Aviv and parallel this activities we're a traders of military surplus under the approvals from the G.M. of the Israeli Ministry of Defense. I'm also a member of the boards of public companies (ISRALI SHIPYARDS, GOLD BOND, AGIS) that have large activities also in real estate.

Because my good relation in CR (references- Mr. Pavel Bobek, The head of secretary commercial in the CR embassy in Israel the CR embassy in Israel, Email- COMMERCE_TELAVIV@MZV.CZ) and my interested in the useful CR market I'm looking for a long time to made investment in yours country.

B. Specification of the bath reconstruction steps:

B.1.The entire swimming pool will be my first immediate step for provide to the children's of Liberec the traditional environment for their swimming learning at the minimum time table that expected to be completion in 6-9 month. The expected investment needed is about 100-200,000 EURO.

B.2.The next step that will take 12-24 month with expected investment needed 1,500,000-3,000,000 EURO for reconstruction the rest existing area for:

New Medical Center for ambulatories and short period's treatments as: Cosmetics, Teeth, Eyes, Anti-Ageing, etc. Laboratories that will support diagnoses by tests as -Bled- C.T., X-ray, Hearing Etc, will be constructing (the investment in the equipment are not including at the figure below and will made by the medical center management) at the place.

The Medical Center will be managed by an International specialist net, that I'll bring in to the project that will use local-doctors, medical and technical supports staff as well.

Beside the medical center a Spa Center based on the beautiful and exciting Bud Building will be combined with a Boutique Hotel.

B.3.The last step (that will take 24-36 month) after having all the data from SIAL architects (which blocked until the council approvals) is to use (if it possible?) The rest un build plots area for build a useful new building that must be combined with the old bath building and the neighboring land and the city resident from the architecture, environments and economical aspects as well.

I already made first preliminary connections with few locals' banks that already took some references about me and willing positively to negotiating for financing my bath project.

(References: Raiffeisenbank a.s., Liberec- Mr. JOSEF JANECEK, Email- Josef.JANECEK@rb.cz

Ceska Sporitelna in Liberec – director, Mr. Rostislav Úlehla, Email- rulehla@csas.cz

Citibank a.s., Liberec- Mr. Michal Gorec, Email- michal.gorec@citi.co)

After having yours approvals I'll continuity my negotiating with those banks and with few more locals' banks that I've good connections, to completion a construction loan agreement.

C. Functional organization

Behalf me I'm going to employ 2-3 locals' engineers and or projects managers and or inspectors that will managing the local outsourcing services that will working on the projects as: key contractors, sub contractors, designers, medical advisers, architects, engineers, lawyers, economics, accountants , auditors etc.

Wishing you and Al Liberec City Happy New Year, All the best and Merry Christmas!

You can feel free to contact me for any farther information what so ever needed.

Best Regards,
Zvika Gure- Director
Beit Amzaleg Ltd.

c.c.- Mr. Pavel Jelinek by Email

Věc: Požadované podrobnosti o mé osobě a projektu libereckých lázní

Reaguji na Váš dopis ze dne 28. 11. 2007. Ještě jednou bych chtěl zmínit moji vděčnost za naši spolupráci a omluvit se za zpoždění mé odpovědi způsobené také tím, že Váš dopis zasláný e-mailem nebyl přímo doručen.

Je skvělé obdržet Vaši podporu a podporu rady města a doporučení pro můj investiční plán s libereckými lázněmi.

Zde jsou Vámi požadované informace:

A. Reference o mně a mé firmě

Je mi padesát let a mám titul bakaláře v oboru obchodu a ekonomie z univerzity v Tel-Avivu, jsem ženatý a mám tři děti ve věku 26, 20 a 16 let.

Vykonával jsem funkci obchodního manažera pro několik stavebních firem (S.A.P., APRO-FIM), které postavily desítky veřejných budov (sportoviště, kanceláře, školní centra apod.) a tisíce bytů. Poté jsem se stal manažerem firmy S.C.O. CASR CARS GROUP, která je dovozcem automobilů Škoda do Izraele a současně podporuje aktivity s nemovitostmi.

Moje společnost byla založena v roce 1999 a od této doby provozujeme výstavbu nemovitostí v Tel-Avivu a paralelně s touto aktivitou obchodujeme s vojenským zbožím se souhlasem ministerstva obrany. Dále jsem členem správních rad veřejných společností (ISRALI SHI-PYARDS, GOLD BOND, AGIS), které mají také aktivity s nemovitostmi.

Protože mám dobré vztahy s Českou republikou (reference u pana Pavla Bobka, vedoucího obchodního sekretariátu na české ambasádě v Izraeli, e-mail

COMMERCE.TELAVIV@MZV.CZ) a zájem uplatnit se na českém trhu, hledám dlouhodobě možnost investice ve Vaší zemi.

B. Specifikace postupu konstrukce lázní

B.1 Prvním krokem bude zprovoznit plavecký bazén, aby poskytoval tradiční prostředí pro výuku plavání dětí, s očekávaným časovým rozvrhem dokončení 6 – 9 měsíců. Očekávaná potřebná investice bude okolo 100 -200 000 EURO.

B.2 Další krok bude trvat 12 – 24 měsíců s očekávanou investicí 1 500 000 – 3 000 000 EURO na rekonstrukci odpočinkové zóny pro nové zdravotnické centrum na ambulantní a krátkodobou léčbu jako je kosmetika, zubní a oční léčba, omlazující léčba atd. Dále budou postaveny laboratoře, které budou pomáhat diagnostikovat, např. krevní testy, CT, rentgen, poslech atd. (investice do vybavení není zahrnuta v částce a bude vytvořena managementem zdravotního centra na místě).

Zdravotní centrum bude řízeno mezinárodní sítí specialistů, které do projektu zapojím a současně zahrnu i místní lékaře a technický personál.

Kromě zdravotního a lázeňského centra založeného v krásné a vzrušující budově lázní zde bude také kombinace s boutique hotelem.

B.3 K poslednímu kroku (trvajícím 24 – 36 měsíců) budou použita data od architektů SIAL, které jsou blokovány až do schválení zastupitelstva. (Pokud to bude možné?)

Zbytek nezastavěné plochy využitý pro výstavbu potřebných nových budov musí být v souladu se starou lázeňskou budovou, sousedními pozemky a zabydlenou částí z hlediska architektonického, životního prostředí a ekonomického.

Předběžně jsem se již spojil s několika místními bankami, které také obdržely reference o mne a jsou ochotny se mnou vyjednávat o financování mého lázeňského projektu.

(Reference: Raiffeisenbank a.s., Liberec – pan Josef Janáček, e-mail: josef.janacek@rb.cz)

Česká spořitelna v Liberci – ředitel pan Rostislav Úlehla, e-mail: rulehla@csas.cz

Citibank a.s., Liberec – pan Michal Gorec, e-mail: michal.gorec@citi.co)

Poté, co budu mít povolení, budu pokračovat ve vyjednávání s těmito bankami a několika dalšími místními bankami, se kterými mám dobré spojení, abych dokončil smlouvu o půjčce pro výstavbu.

C. Praktická organizace

V mém zastoupení se chystám zaměstnat 2-3 místní inženýry nebo projektové manažery, kteří budou řídit místní outsourcingové služby účastníci se na projektu: hlavní dodavatele, subdodavatele, projektanty, lékařské poradce, architekty, právníky, ekonomy, účetní, auditory atd.

Přeji Vám a celému Liberci šťastný nový rok a vše dobré.

Neváhejte mě kontaktovat, pokud budete potřebovat nějaké další informace.

S pozdravy,

Zvika Gure – ředitel

Beit Amzaleg Ltd.

Kopie zaslána e-mailem panu Jelínkovi.
